

# TEAGRI SOLARE 1 S.r.l.

Galleria del Corso, n. 4

Milano 20122

P.Iva 03159970213

[teagrisolare1@legalmail.it](mailto:teagrisolare1@legalmail.it)

**Impianto AGROVOLTAICO - Fratta**

**PROGETTO DEFINITIVO**



Coordinamento e progettazione:



In collaborazione con:



Progettisti:

Ing. M.Bertoneri - Ord. Ing. Prov. di Massa Carrara, n.669 sez.A

Collaboratori:

Geom. M. Bassani

TITOLO:

**PIANO PARTICELLARE DELLA  
CONNESSIONE**

DATA:

02/2026

REVISIONE:

0

IDENTIFICAZIONE ELABORATO

**F R P P T 0 9 0 1**

SCALA:

NA

FORMATO:

A4

## INDICE

1	PREMESSA .....	3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	3
3	STIMA DELLE AREE INTERESSATE .....	5
3.1	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	5
3.2	STIMA DELLE AREE SOGGETTE A ESPROPRIO .....	5
3.2.1	Formula di calcolo.....	5
3.3	STIMA DELLE AREE SOGGETTE A SERVITÙ .....	6
3.3.1	Determinazione del coefficiente di riduzione .....	6
3.3.2	Determinazione della fascia di rispetto .....	6
3.3.3	Formula di calcolo.....	6
3.4	STIMA DEI DANNI, ANTICIPAZIONI CULTURALI E FRUTTI PENDENTI. ....	7

\*\*\*

## INDICE DELLE FIGURE

Figura 2.1 – Localizzazione dell'area di progetto (fonte: Google Earth Pro).....	4
--	---

\*\*\*

## 1 PREMESSA

Il presente documento rappresenta il "Piano particellare della connessione" di un **"impianto agrivoltaico"** per la produzione di energia elettrica da fonte solare denominato "Fratta" con potenza di picco (DC) pari a 22,38 MWp e potenza nominale di 22 MW, da realizzare nel Comune di Fratta Polesine (RO), e relative opere di connessione alla RTN, con interessamento per queste, oltre a Fratta Polesine (RO), anche dei Comuni di Villamarzana (RO), Rovigo (RO), Arquà Polesine (RO), Frassinelle Polesine (RO), Canaro (RO), Occhiobello (RO) e Ferrara (FE).

Ai sensi dell'art.4, co.1, lett. f) detto impianto si configura come un **"impianto ibrido"** giacché risulta combinato con un sistema di accumulo da 10 MW.

L'impianto è assoggettato alla procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA di competenza delle Regioni e Province autonome ai sensi dell'Allegato IV, Punto 2, lett.d-ter) della Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006 (e ss.mm.ii.).

**La presente relazione di progetto è incentrata sulle sole opere di utenza, comprese quelle necessarie per la connessione dell'impianto alla nuova SE.**

In quanto alle opere RTN si rimanda alla documentazione di PTO relativa, rispettivamente, a una nuova Stazione Elettrica della RTN a 132/36 kV da inserire in entra – esce alle linee RTN a 132 kV "San Bellino – Rovigo ZI" e "Canaro – Rovigo RT" e al potenziamento/rifacimento della futura direttrice RTN a 132 kV "Monselice – Rovigo RT – Canaro – Canaro CP – Ferrara Nord" derivante dagli interventi del Piano di Sviluppo Terna sulle attuali linee "Padova RT – Rovigo RT" e "Rovigo RT – Ferrara RT"; nonché agli elaborati corrispondenti alle valutazioni ambientali e sul paesaggio correlati alla realizzazione di tali interventi.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di impianto del progetto in esame si collocherà nella porzione centro-ovest del comune di Fratta Polesine (RO), nel Veneto. Il cavidotto di connessione, invece, si collocherà nei comuni di Fratta Polesine, Villamarzana, Arquà Polesine e Rovigo; in quest'ultimo si collocheranno anche la SSE e le opere di connessione alla RTN. L'area di impianto si posiziona nella zona centro-occidentale della provincia di Rovigo, in prossimità del confine comunale tra Fratta Polesine e San Bellino e a ca. 1,9 km a sud-ovest dal centro abitato di Fratta Polesine. La superficie di impianto si posiziona in prossimità della frazione di San Bellino Nane di sotto e il centroide dell'impianto si posiziona alle generiche coordinate:

- 45°00'48" N;
- 11°36'37" E;

e ad un'altitudine media di ca 4 m s.l.m.

In Figura 2.1 si riporta un estratto tratto da Google Earth, che restituisce l'intervento di progetto e il contesto territoriale nel quale si colloca.

Figura 2.1 – Localizzazione dell'area di progetto (fonte: Google Earth Pro)



### 3 STIMA DELLE AREE INTERESSATE

#### 3.1 Stima del valore di mercato

Il valore di mercato in senso estimativo rappresenta "il più probabile ammontare per il quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (secondo l'International Valuation Standards). È possibile determinare questo valore mediante vari procedimenti. Quello preso in considerazione è il metodo del confronto di mercato (MCA) che si basa sulla comparazione tra il terreno oggetto di stima e più terreni omogenei ad esso, contrattati stipulati di recente, di prezzi noti e facenti parte dello stesso segmento di mercato (comparabili). Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dei beni.

Secondo il procedimento descritto sopra, si è determinato un valore pari a 3,50 €/mq.

#### 3.2 Stima delle aree soggette a esproprio

L'art. 40 del DPR 327/2001 disciplina i criteri indennitari relativi alle aree non edificabili sostenendo che "suddetta indennità si determina in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Tuttavia, con la sentenza n. 181 del 2011, la Corte costituzionale ha dichiarato l'anticostituzionalità del criterio del valore agricolo medio. Dunque, per il calcolo dell'indennità di esproprio si è utilizzato il valore di mercato.

##### 3.2.1 Formula di calcolo

Per il calcolo delle indennità delle aree soggette a esproprio si è utilizzata la seguente formula:

$$I_e = V_m \times S$$

**Dove:**

**$I_e$** = valore indennità di esproprio

$V_m$ = valore di mercato

$S$ = superficie espropriata

### 3.3 Stima delle aree soggette a servitù

Il calcolo delle servitù relative ai lavori oggetto della presente relazione viene eseguito facendo riferimento alla pronuncia della Cassazione civile sez. I, 13/10/2020, n.22056 secondo cui :

"L'indennità di asservimento, prevista dall'articolo 44 del Dpr 327/2001, deve essere determinata riducendo proporzionalmente l'indennità corrispondente al valore venale del bene, in ragione della minore compressione del diritto reale determinata dall'asservimento rispetto all'espropriazione".

Si precisa che l'unico vincolo previsto sulle aree interessate dall'intervento è costituito dalla servitù di elettrodotto, finalizzata alla posa e all'esercizio del cavidotto interrato in alta tensione.

Tale servitù comporta il diritto di posa, mantenimento, esercizio, controllo ed eventuale sostituzione dell'infrastruttura, nonché il diritto di accesso alle aree interessate per l'esecuzione degli interventi di manutenzione.

#### 3.3.1 Determinazione del coefficiente di riduzione

L'indennità è stata determinata nella misura di 1/3 del valore venale del bene, in quanto il disagio arrecato al fondo sarà minimo, poiché il cavidotto sarà posato in aree destinate alla viabilità.

#### 3.3.2 Determinazione della fascia di rispetto

Ai fini della determinazione dell'ampiezza della fascia di asservimento, considerata la tipologia dell'opera consistente in un cavidotto interrato in alta tensione, posto a una profondità di circa 1,20 m, si è ritenuto congruo adottare una fascia complessiva pari a 6 m, corrispondente a 3 m per lato rispetto all'asse del tracciato.

#### 3.3.3 Formula di calcolo

Per il calcolo delle indennità delle aree soggette a esproprio si è utilizzata la seguente formula:

$$I_s = I_e \times 0.33$$

**Dove:**

**$I_s$** = valore indennità servitù di elettrodotto

$I_e$ = valore indennità di esproprio

0.33= coefficiente di riduzione



### 3.4 Stima dei danni, anticipazioni colturali e frutti pendenti.

Per quanto riguarda il tracciato interessato dall'intervento, al momento non è possibile procedere alla stima di eventuali anticipazioni colturali o frutti pendenti, in quanto tali valutazioni devono necessariamente basarsi sulla situazione agronomica effettiva rilevabile in campo, ovvero sul tipo di coltura effettivamente in atto e sullo stato delle lavorazioni eseguite. Pertanto, tali stime dovranno essere effettuate in fase di cantierizzazione

Il taglio di eventuali alberature che dovessero risultare interferenti con il tracciato del cavidotto sarà oggetto di puntuale valutazione in fase di cantierizzazione dell'opera.