

Piano Particellare di Esproprio

REALIZZAZIONE IMPIANTO FOTOVOLTAICO E OPERE CONNESSE

Azienda	LAGOSANTO 1 S.r.l.
Sede Legale	Via Leonardo da Vinci, 12, 39100 Bolzano (BZ)
C.F.	03119000218
P. IVA	03119000218

Dettaglio Revisioni

Data	Rev.	Preparato	Controllato	Verificato	Visto dell'Azienda
07/07/2022	Rev.2	L.A.	L.A.	M.B.	
17/01/2022	Rev.1	L.P.	M.B.	M.B.	
24/11/2021	Rev.0	L.P.	M.B.	M.B.	

Proprietà Intellettuale

Il presente documento è di proprietà esclusiva di Start Engineering S.r.l. (P.I. 04166670986), che ne detiene tutti i diritti di riproduzione, diffusione, distribuzione e alienazione, nonché ogni ulteriore diritto individuato dalla vigente normativa in materia di diritto d'autore. Il presente documento ed il suo contenuto non possono, pertanto, essere ceduti, copiati, diffusi o riprodotti, né citati, sintetizzati, o modificati, anche parzialmente, senza l'esplicito consenso di Start Engineering S.r.l..

Ogni prodotto o Società menzionati in questa relazione sono marchi dei rispettivi proprietari o titolari e possono essere protetti da brevetti e/o copyright concessi o registrati dalle autorità preposte.

Sommario

1. PREMESSA	3
1.1. LOCALIZZAZIONE INTERVENTO.....	3
1.2. LAYOUT D'IMPIANTO E OPERE CONNESSE	4
2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	5

1. PREMESSA

La presente relazione redatta ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 207/2010, riporta il Piano Particellare delle aree per cui si richiede la costituzione di servitù coattiva per i terreni su cui sono ubicate le opere connesse alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico denominato LAGOSANTO 1.

1.1. Localizzazione intervento

All'interno del presente paragrafo sono riportate le informazioni relative alla localizzazione del sito di intervento. In particolare, l'area di interesse è collocata presso il Comune di Comacchio (FE).

Nella figura seguente si riporta la collocazione del sito su vista aerofotogrammetrica (fonte Google Earth Pro ©).



All'interno della figura seguente è riportata la visualizzazione su Carta Tecnica Regionale.



Latitudine	49,47574	[°]
Longitudine	17,29607	[°]

1.2. Layout d'Impianto e opere connesse

Di seguito si riporta una rappresentazione di layout preliminare di impianto, comprese le opere di connessione: cavidotto 15 kV fino alla stazione "GENTA".



2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

L'impianto in oggetto verrà realizzato sui mappali 155 e 25 del foglio 91 del comune di Comacchio (FE), nella disponibilità della società proponente in virtù di un accordo sottoscritto con i proprietari dei terreni.

L'energia elettrica prodotta dall'impianto in media tensione 15 kV sarà veicolata, in cavo interrato e in cavo aereo verso la cabina "GENTA" connessa alla RTN. L'area di asservimento da elettrodotto viene definita dalla somma della sezione di scavo dove vengono posati i conduttori, con l'aggiunta di due fasce laterali parallele allo stesso, di dimensioni definite dalla "Guida per le connessioni alle rete elettrica di Enel Distribuzione", allegato K, ed. 4.0 di Marzo 2014. Per tali interventi si utilizza, in accordo a tale disposizione, una larghezza di asservimento pari a 4 metri per il cavidotto MT 15 kV.

Per la scelta del tracciato del cavidotto MT 15 kV è stato seguito il tracciato comunicato dall'ente distributore, e-distribuzione, modificato come richiesto dalla Provincia di Ferrara Settore Viabilità. Il cavidotto si sviluppa principalmente su strada pubblica o in aree per cui la servitù di cavidotto è già stata costituita da e-distribuzione, per cui non è necessario prevedere l'apposizione del vincolo di servitù. Solo per una porzione di circa 320 m il cavidotto in progetto ricade in terreni privati non nella disponibilità del proponente e pertanto su di essi sarà richiesta l'apposizione del vincolo di servitù per passaggio elettrodotto.

Sul tratto iniziale del tracciato, riguardante i mappali 155 e 233 del foglio 91 del comune di Comacchio, in cui il cavidotto raggiunge Via Valmana dalla cabina di consegna, è necessario stipulare una servitù di elettrodotto; a tal fine il proponente ha stipulato un accordo bonario con il proprietario dei terreni, mediante un *CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE A TITOLO ONEROSO (art. 952 c.c.)* sottoscritto in data 06/09/2021.

Per il tratto ricadente nelle particelle 99, 26 e 168 foglio 91 del Comune di Comacchio è previsto il calcolo dell'indennità come di seguito descritto.

3. MODALITÀ DI VALUTAZIONE DI INDENNITÀ DEI TERRENI

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole proprietà si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene abitato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, prevede quale indennità definitiva quella determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata.

Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità.

Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata.

Al fine di procedere alla stima del valore venale dei beni, è stata valutata la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree in accordo con la specifica destinazione conferita dagli strumenti urbanistici che, per le aree in oggetto, risulta essere di natura agricola.

Le opere di cui alla presente proposta progettuale da inserire nei fondi oggetto di indennità è il solo percorso dell'elettrodotto interrato, per servitù di elettrodotto;

Al fine di determinare il valore delle indennità offerte e di quelle aggiuntive da attribuire al proprietario coltivatore diretto o azienda agricola, in accordo con il D.P.R. del 8 giugno 2001 nr. 327 e s.m.i, sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri per la Provincia di Ferrara per l'anno 2021 (valevoli per l'anno 2021) in attuazione dell'articolo 25 della L.R. 19 dicembre 2002, n. 37. Detti V.A.M., di cui di seguito si riporta la tabella riepilogativa con indicazione della zona agricola d'interesse, sono pubblicati sul sito istituzionale della Regione Emilia Romagna.

Maggiorazioni

In accordo con l'art. 45 del Capo IX - cessione volontaria del D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327, fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà.

In caso di cessione volontaria di un'area non edificabile, è calcolato un aumento del cinquanta per cento dell'importo dovuto mentre se l'area è coltivata direttamente dal proprietario l'indennità è calcolata pari a tre volte l'importo dovuto.

Per la determinazione della indennità di servitù di elettrodotto si è stimato un valore pari al 50% dei V.A.M. aumentati del 30.

Tutte le particelle interessate sono censite al NCT e ricadono all'interno della Regione Agraria n.3 (Bonifica Ferrarese Orientale) per i comuni di Comacchio e Lagosanto.

4. QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI E DELLE QUOTE

L'identificazione grafica delle proprietà immobiliari con sovrapposte le aree oggetto di esproprio o di servitù è riportata negli specifici elaborati grafici - Piano particellare di esproprio- ove sono indicate, per ogni singolo foglio di mappa catastale, le particelle interessate e la categoria di occupazione.

Detti elaborati sono stati redatti sulla base dei fogli di mappa forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio di Ferrara e georeferiti nelle coordinate catastali del sistema Cassini-Soldner.

Dalle operazioni geometriche eseguite è stato possibile determinare l'esatta superficie di ogni specifica categoria di occupazione, esproprio o servitù, e per ogni singola particella.

Le risultanze numeriche sono allegate nei tabulati della presente relazione. In merito alle quote di titolarità delle singole particelle si è fatto riferimento ai dati di visura forniti dall'Agenzia delle Entrate-Territorio di Ferrara, pertanto ad ogni singolo titolare dei diritti reali sui fondi interessati dall'occupazione permanente o servitù di passaggio è riconosciuta un'indennità in ragione della relativa quota di titolarità

Il piano particellare relativo alle particelle interessate dal passaggio dell'elettrodotto, è riportato nella tabella seguente:

PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO													
N°	Provincia	Comune	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	INTESTATARIO	C.F.	QUOTA PROPRIETÀ	QUALITÀ	V.A.M.	CAVIDOTTO		
											SUPERFICIE SERVITÙ S.S.	SERVITÙ	INDENNITÀ DI SERVITÙ
[-]			[-]	[-]	[m²]	[-]	[-]	[-]	[-]	[€/ha]	[mq]	[-]	[€]
1	Ferrara	Comacchio	91	155	24.190	SOCIETA' AGRICOLA CORTE SAN VENANZIO DI SALVAGNIN MASSIMO & C. SOCIETA' SEMPLICE	03929340283	1/1	SEMINATIVO IRRIGUO	24.500	120	Contratto di costituzione di diritto di superficie	-
2			91	233	530	SOCIETA' AGRICOLA CORTE SAN VENANZIO DI SALVAGNIN MASSIMO & C. SOCIETA' SEMPLICE	03929340283	1/1	INCOLTO PRODUTTIVO	19.600	440	Contratto di costituzione di diritto di superficie	-
3			91	25	38.850	SOCIETA' AGRICOLA CORTE SAN VENANZIO DI SALVAGNIN MASSIMO & C. SOCIETA' SEMPLICE	03929340284	1/1	SEMINATIVO IRRIGUO	24.500	1.320	Contratto di costituzione di diritto di superficie	-
4			91	99	10.050	SOCIETA' AGRICOLA BERTI SOCIETA' SEMPLICE DI CLAVELLO GIAMBATTISTA E C.	03482740242	1/1	SEMIN IRRIG	24.500	340	Passaggio elettrodotto	541,45 €
5			91	26	23.600	SOCIETA' AGRICOLA BERTI SOCIETA' SEMPLICE DI CLAVELLO GIAMBATTISTA E C.	03482740242	1/1	SEMIN IRRIG	24.500	820	Passaggio elettrodotto	1.305,85 €
6			91	168	3.510	SOCIETA' AGRICOLA BERTI SOCIETA' SEMPLICE DI CLAVELLO GIAMBATTISTA E C.	03482740242	1/1	SEMIN IRRIG	24.500	120	Passaggio elettrodotto	191,10 €
7			30	41	58.553	COLTIVAMA SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA	03456720246	1/1	SEMINATIVO	24.500	980	Già presente servitù e-distribuzione	-
8			30	57	29.400	COLTIVAMA SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA	03456720246	1/1	SEMINATIVO	24.500	500	Già presente servitù e-distribuzione	-
9			30	58	31.075	MENEGALE GIOVANNI MENEGALE MICHELE	MNGGNN52S14F994K MNGMHL66C12C814T	1/2 1/2	SEMINATIVO IRRIGUO	24.500	540	Già presente servitù e-distribuzione	-
10			30	124	15.800	MENEGALE GIOVANNI MENEGALE MICHELE	MNGGNN52S14F994K MNGMHL66C12C814T	1/2 1/2	SEMINATIVO IRRIGUO	24.500	280	Già presente servitù e-distribuzione	-
11			30	68	46.500	MENEGALE GIOVANNI MENEGALE MICHELE	MNGGNN52S14F994K MNGMHL66C12C814T	1/2 1/2	SEMINATIVO IRRIGUO	24.500	720	Già presente servitù e-distribuzione	-
12		Lagosanto	17	313	135.205	COLTIVAMA SOCIETA' SEMPLICE AGRICOLA	03456720246	1/1	SEMINATIVO ARBOR	24.500	2.300	Già presente servitù e-distribuzione	-
13			17	284	1.170	ENTE URBANO	-	1/1	SEMINATIVO	24.500	440	Già presente servitù e-distribuzione	-
												TOTALE	2.038,40 €

Relativamente alle particelle 155, 25 e 233 del foglio 91 del comune di Comacchio (FE), queste sono nella disponibilità del proponente in funzione del contratto di costituzione del diritto di superficie stipulato con l'attuale proprietario dei terreni interessati dall'impianto e dal passaggio del cavidotto, pertanto per essi non è previsto alcun esproprio. Le particelle che saranno interessate dalla procedura di esproprio sono 99, 26 e 168 del foglio 91 del comune di Comacchio (FE).

Data 07/07/2022

Timbro e firma

