

# COMUNE DI MASSERANO



PROVINCIA DI BIELLA



## PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO AGRIVOLTAICO DA 54,77 MWp

Richiesta di rilascio di provvedimento autorizzatorio unico regionale per la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili ai sensi dell'art. 27 bis D.lgs. n.152/2006



IMMOBILE	Località Martinella Foglio 58 - 63 Mappali vari	
PROGETTO PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR)	OGGETTO <b>DOC23 – STIMA INDENNITÀ DI ESPROPRIO E DI SERVITÙ ELETTRODOTTO</b>	SCALA --
REVISIONE - DATA	VERIFICATO	APPROVATO
REV.04 - 29/06/2022		
IL RICHIEDENTE	ELLOMAY SOLAR ITALY SEVEN S.R.L. 39100 Bolzano - Via Sebastian Altmann 9  FIRMA 	
IL PROGETTISTA	Ing. Riccardo Valz Gris  FIRMA  	
TEAM DI PROGETTO	Arch. Rosalba Teodoro - Ing. Francesca Imbrogno  <b>Studio Ing. Valz Gris</b> 20124 Milano - Citycenter Regus - Via Lepetit 8/10 Tel. +39 02 0069 6321 13900 Biella - Via Repubblica 41 Tel. +39 015 32838 - Fax +39 015 30878	



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 1 di 10

## **INDICE**

<b>INDICE</b> .....	<b>1</b>
<b>1. OGGETTO DI STIMA</b> .....	<b>2</b>
<b>2. STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO TERRENO AGRICOLO</b> .....	<b>4</b>
Danno da risarcire per esproprio.....	4
<b>3. STIMA DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO</b> .....	<b>5</b>
Valore al lordo delle imposte del terreno asservito .....	5
Danno per diminuita appetibilità del fondo servito.....	8
Danno da risarcire per attraversamento area privata.....	9
Conclusioni.....	9



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

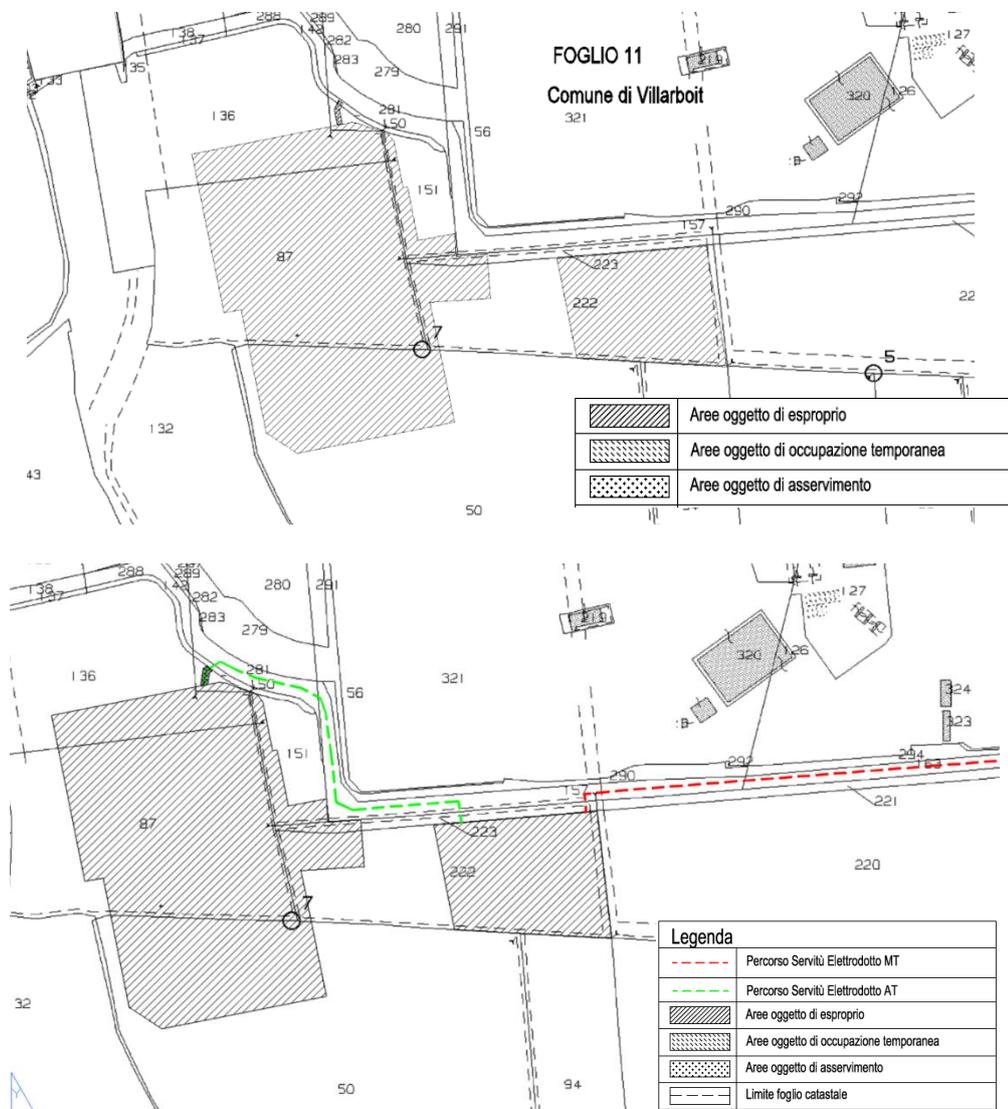
Pag 2 di 10

## 1. OGGETTO DI STIMA

L'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico verrà veicolata mediante un cavidotto MT interrato prevalentemente su Strada Provinciale il quale percorre diversi comuni: Brusnengo, Rovasenda, San Giacomo Vercellese, una piccola porzione di Arborio, fino alla Step-Up di progetto situata nel Comune di Villarboit nella quale avverrà la trasformazione da Media a Alta e all'interno del progetto è previsto anche il cavidotto in AT che collega la Step-Up di progetto con la Futura sottostazione di Terna a 132/220 kV.

L'attraversamento di strade provinciali e di proprietà pubblica non necessita di procedura di esproprio.

Dovrà invece essere espropriata l'area su cui sorgerà la stazione di Step Up di Villarboit. Nella figura seguente è riportato l'estratto di mappa del FG.11 del Comune di Villarboit individua così il mappale 222, 223, 50, 87, 151 e 136 coinvolti dell'area in cui sorgerà la cabina in progetto.



Le aree oggetto di esproprio includono la cabina di Step Up ( $6.300 \text{ m}^2$ ) e la futura sottostazione AT di Terna ( $23.465 \text{ m}^2$ ). La superficie totale delle aree di cui sopra è pari a **29.765,00  $\text{m}^2$** .

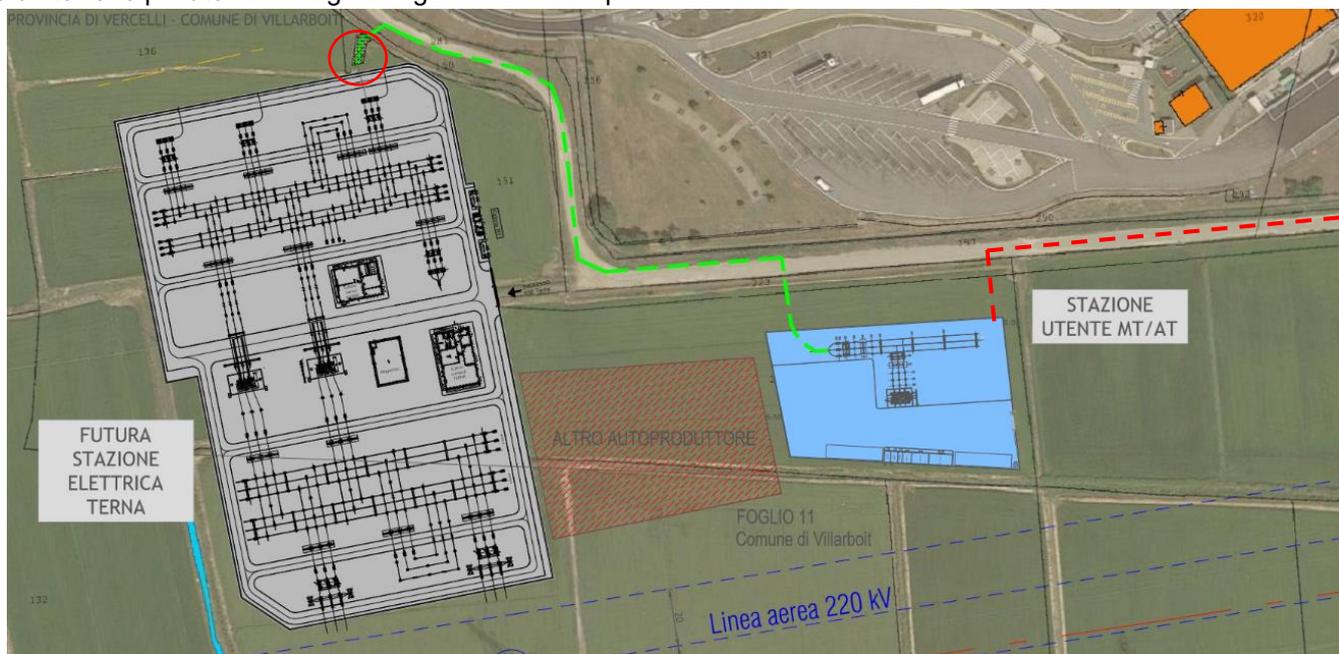
*In sede di occupazione di urgenza verrà verificata l'effettiva necessità di terreno, comunque non superiore a quella individuata in modo da determinare l'esatto ammontare dell'indennizzo in funzione dell'effettiva occupazione.*



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 3 di 10

Il collegamento tra la Step Up e la futura sottostazione di Terna verrà effettuato attraversando una strada comunale e un terreno privato. L'immagine seguente illustra l'ipotesi dell'area coinvolta dalla servitù.



La servitù di elettrodotto è costituita per una fascia di 5 metri e per una lunghezza stimata di 8 m e dunque una superficie pari a **40,00 m<sup>2</sup>**.

La particella 136 del FG 11 sarà pertanto oggetto di asservimento e occupazione temporanea.



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 4 di 10

## **2. STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO TERRENO AGRICOLO**

Ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i: "Salvi gli specifici criteri previsti dalla legge, l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura espropriativa e, senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista, anche nel caso di espropriazione di un diritto diverso da quello di proprietà o di imposizione di una servitù".

La visura catastale della particella 222, foglio 11, del Comune di Villarboit su cui insisterà la cabina di Step Up, classifica il terreno come risaia di 6.300,00 m<sup>2</sup>.

Le visure catastali delle particelle 222, 223, 50, 87, 151 e 136, foglio 11, del Comune di Villarboit su cui insisterà la futura sottostazione Terna, classificano il terreno come risaia di 23.465,00 m<sup>2</sup>, l'area espropriata (inclusa la porzione di proprietà di RFI) risulta essere pari a 23.200 m<sup>2</sup>.

Il valore del terreno in esame viene calcolato in base al valore agricolo medio della Provincia di Vercelli per la regione agraria Pianura delle Baragge censito dall'Agenzia delle Entrate. Il valore considerato è quello per il terreno di tipo risaia stabile, pari a 22.110,00 €/ha.

Da indagini di mercato effettuate relativamente a terreni con caratteristiche analoghe siti nella medesima regione agricola il professionista scrivente ha individuato un valore di mercato per il lotto in esame pari a 35.000,00 €/ha.

Nella tabella seguente viene riportato il valore del danno da risarcire per il terreno coinvolto, viene inoltre riportato l'ammontare dell'indennità calcolata sul valore di mercato.

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	AREA TOTALE (m2)	AREA ESPROPRIATA (m2)	VALORE AGRICOLO MEDIO €/m2	VALORE DI MERCATO €/m2	INDENNITA' €	INDENNITA' A VALORE DI MERCATO €
VILLARBOIT	11	222	11.172,00	6.300,00	2,21	3,50	13.923,00	22.050,00
				1.285,00	2,21	3,50	2.839,85	4.497,50
VILLARBOIT	11	87	16.486,00	12.065,00	2,21	3,50	26.663,65	42.227,50
VILLARBOIT	11	50	41.183,00	6.230,00	2,21	3,50	13.768,30	21.805,00
VILLARBOIT	11	136	13.490,00	2.685,00	2,21	3,50	5.933,85	9.397,50
VILLARBOIT	11	151	2.700,00	935,00	2,21	3,50	2.066,35	3.272,50

### **Danno da risarcire per esproprio**

Il totale da risarcire ammonta dunque a € 65.195,00 (sessantacinquemilacentonovantacinque/00) calcolato sul V.A.M. e a € 103.250,00 (centotremiladuecentocinquanta/00) calcolato sul valore di mercato, valore quest'ultimo che verrà utilizzato per il risarcimento del danno.



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 5 di 10

### **3. STIMA DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO**

L'indennità della servitù di elettrodotto è valutata in applicazione dell'art. 123 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici dell'11/12/1933 n.1775, parzialmente modificato dalla sentenza della C.C. del 30/4/1973 n.46.

L'indennità dovrà comprendere:

- A. il valore, al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo, delle aree occupate dai basamenti dei tralicci, maggiorate dalle aree di una zona di rispetto.
- B. Un quarto del valore, al lordo delle imposte, e degli altri carichi inerenti al fondo, della striscia di terreno situata entro la proiezione dei cavi lungo l'asse della linea elettrica, considerata per la larghezza necessaria al transito degli addetti alla manutenzione.
- C. I danni per la diminuita appetibilità del fondo in conseguenza dell'imposizione di servitù.

Per valore dei terreni al lordo delle imposte è da intendere il loro valore di mercato maggiorato dell'accumulazione iniziale di tutti i futuri carichi fiscali relativi ai terreni stessi, che continueranno a gravare sul proprietario del fondo, dal momento che l'imposizione di servitù non comporta trasferimento di proprietà. Detta accumulazione corrisponde alla capitalizzazione delle imposte al saggio medio sul mercato finanziario.

Nel nostro caso, però, non avviene la costruzione di alcun manufatto che impedisce l'utilizzo dell'area, non creando un impedimento neppure per eventuali future costruzioni. La stima, dunque, prenderà in considerazione i punti B. e C. precedentemente elencati.

#### **Valore al lordo delle imposte del terreno asservito**

Le visure catastale riguardano tre diversi Comuni: Rovasenda, San Giacomo del Bosco e Villarboit su cui insisterà la servitù di elettrodotto, classificano i terreni come risaie, seminativi, seminativi irrigui e bosco misto. Le particelle in totale hanno superfici pari a 503.639,00 m<sup>2</sup>.

Trattasi di servitù di elettrodotto, costituito da tre terne di cavi in media tensione interrati. Ogni terna ha un diametro circa pari a 10 cm. I cavi sono posti all'interno di uno scavo di profondità media pari a 1,10 m, la larghezza media dello scavo è pari a 0,85 m.

La servitù di elettrodotto è costituita per una fascia di 3 metri per una lunghezza stimata sulle particelle asservite. La servitù dell'elettrodotto verrà dismessa a fine vita dell'impianto agrovoltico.

I proprietari dei suoli asserviti consentiranno al personale addetto alla manutenzione del cavidotto il libero accesso, senza obbligo di preavviso, alla fascia di terreno interessata dall'asservimento ogniqualvolta sarà necessario intervenire.

Le aree oggetto di asservimento coincidono con le aree di occupazione temporanea.

La destinazione attuale dell'area è individuabile come agricola.

Il valore del terreno in esame viene calcolata in base al valore agricolo medio della Provincia di Vercelli per la regione agraria Pianura delle Baragge censito dall'Agenzia delle Entrate. Il valore considerato è quello per il terreno di tipo

- risaia stabile, pari a 22.110,00 €/ha;
- seminativo irriguo, pari a 24.400,00 €/ha;
- seminativo, pari a 14.400,00 €/ha;
- bosco misto, pari a 7.400 €/ha.



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 6 di 10

Da indagini di mercato effettuate relativamente a terreni con caratteristiche analoghe siti nella medesima regione agricola il professionista scrivente ha individuato un valore di mercato per i lotti in esame:

- risaia stabile, pari a 35.000,00 €/ha;
- seminativo irriguo, pari a 38.600,00 €/ha;
- seminativo, pari a 22.800,00 €/ha;
- bosco misto, pari a 17.100,00 €/ha.

Nella tabella seguente viene riportato il valore del danno da risarcire per il terreno coinvolto, viene inoltre riportato l'ammontare dell'indennità calcolata sul valore di mercato.

COMUNE	FOGLIO	MAPPAL E	LUNG. PERCORSO (m)	AREA TOTALE DELLA PARTICELLA (m2)	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA (m2)	AREA ASSERVITA (m2)	VALORE AGRICOL O MEDIO €/m <sup>2</sup>	VALORE DI MERCAT O €/m <sup>2</sup>	INDENNIT A' €	INDENNIT A' A VALORE DI MERCAT O €
ROVASENDA	23	66	157,20	6450,00	235,80	235,80	2,21	3,5	521,12	825,30
ROVASENDA	23	37	48,00	13068,00	72,00	72,00	2,21	3,5	159,12	252,00
ROVASENDA	28	102	150,80	2520,00	226,20	226,20	2,21	3,5	499,90	791,70
ROVASENDA	28	21	161,00	392,00	241,50	241,50	2,21	3,5	533,72	845,25
ROVASENDA	23	55	208,00	47590,00	312,00	312,00	2,21	3,5	689,52	1092,00
ROVASENDA	28	24	11,80	2320,00	17,70	17,70	2,21	3,5	39,12	61,95
ROVASENDA	28	26	169,15	3050,00	253,73	253,73	2,21	3,5	560,73	888,04
ROVASENDA	28	57	162,20	8880,00	243,30	243,30	2,21	3,5	537,69	851,55
ROVASENDA	28	27	87,50	1200,00	131,25	131,25	2,21	3,5	290,06	459,38
ROVASENDA	28	4	82,60	3300,00	123,90	123,90	2,21	3,5	273,82	433,65
ROVASENDA	28	69	49,60	3880,00	74,40	74,40	2,21	3,5	164,42	260,40
ROVASENDA	28	74	81,50	3320,00	122,25	122,25	2,21	3,5	270,17	427,88
ROVASENDA	28	65	157,60	6630,00	236,40	236,40	2,21	3,5	522,44	827,40
ROVASENDA	28	7	146,70	3590,00	220,05	220,05	2,21	3,5	486,31	770,18
ROVASENDA	28	30	54,50	6650,00	81,75	81,75	2,21	3,5	180,67	286,13
ROVASENDA	28	32	49,60	720,00	74,40	74,40	2,21	3,5	164,42	260,40
ROVASENDA	28	80	62,00	30,00	30,00	30,00	2,44	3,86	73,20	115,80
ROVASENDA	28	78	5,00	1700,00	7,50	7,50	2,44	3,86	18,30	28,95
ROVASENDA	28	75	65,60	2060,00	98,40	98,40	2,21	3,5	217,46	344,40
ROVASENDA	28	87	410,00	2666,00	615,00	615,00	0,74	1,71	455,10	1051,65
ROVASENDA	28	79	110,50	130,00	130,00	130,00	2,21	3,5	287,30	455,00
ROVASENDA	28	85	106,30	4820,00	159,45	159,45	2,21	3,5	352,38	558,08
ROVASENDA	28	13	80,00	3340,00	120,00	120,00	2,21	3,5	265,20	420,00
ROVASENDA	28	14	89,70	22920,00	134,55	134,55	2,21	3,5	297,36	470,93
ROVASENDA	28	89	6,00	970,00	9,00	9,00	2,21	3,5	19,89	31,50
ROVASENDA	28	91	25,10	130,00	130,00	130,00	2,44	3,86	317,20	501,80
ROVASENDA	28	94	35,10	350,00	210,60	210,60	1,44	2,28	303,26	480,17
ROVASENDA	28	95	22,00	590,00	33,00	33,00	2,21	3,5	72,93	115,50
ROVASENDA	28	93	33,00	740,00	49,50	49,50	2,44	3,86	120,78	191,07



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 7 di 10

COMUNE	FOGLIO	MAPPAL E	LUNG. PERCORSO (m)	AREA TOTALE DELLA PARTICELLA (m2)	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA (m2)	AREA ASSERVITA (m2)	VALORE AGRICOL O MEDIO €/m <sup>2</sup>	VALORE DI MERCAT O €/m <sup>2</sup>	INDENNIT A' €	INDENNIT A' A VALORE DI MERCAT O €
ROVASENDA	28	92	15,70	730,00	23,55	23,55	2,44	3,86	57,46	90,90
ROVASENDA	28	99	18,20	280,00	27,30	27,30	2,44	3,86	66,61	105,38
ROVASENDA	28	90	5,20	3650,00	7,80	7,80	2,21	3,5	17,24	27,3
ROVASENDA	28	98	208,40	69480,00	312,60	312,60	0,74	1,71	231,32	534,55
ROVASENDA	28	17	109,00	8840,00	163,50	163,50	2,21	3,5	361,34	572,25
ROVASENDA	28	18	242,60	20890,00	363,90	363,90	2,21	3,5	804,22	1273,65
ROVASENDA	28	42	76,50	9420,00	114,75	114,75	2,21	3,5	253,60	401,63
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	318	140,20	14400,00	420,6	420,6	2,21	3,5	929,53	1472,10
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	298	202,00	34000,00	606	606	2,21	3,5	1339,26	2121,00
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	299	155,15	16540,00	465,45	465,45	2,21	3,5	1028,64	1629,08
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	301	130,00	42210,00	390	390	2,21	3,5	861,90	1365,00
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	56	41,00	4700,00	123	123	2,21	3,5	271,83	430,50
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	302	22,30	25700,00	66,9	66,9	2,21	3,5	147,85	234,15
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	47	13,00	13700,00	39	39	2,21	3,5	86,19	136,50
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	316	68,00	1210,00	204	204	2,21	3,5	450,84	714,00
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	57	3,00	17810,00	9	9	2,21	3,5	19,89	31,50
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	55	109,20	2600,00	327,6	327,6	2,21	3,5	724,00	1146,60
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	54	46,60	7850,00	139,8	139,8	2,21	3,5	308,96	489,30
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	53	38,20	3970,00	114,6	114,6	2,21	3,5	253,27	401,10



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 8 di 10

COMUNE	FOGLIO	MAPPAL E	LUNG. PERCORSO (m)	AREA TOTALE DELLA PARTICELLA (m2)	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA (m2)	AREA ASSERVITA (m2)	VALORE AGRICOL O MEDIO €/m <sup>2</sup>	VALORE DI MERCAT O €/m <sup>2</sup>	INDENNIT A' €	INDENNIT A' A VALORE DI MERCAT O €
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	256	85,00	210,00	170	170	2,21	3,5	375,70	595,00
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	255	44,00	420,00	132	132	2,21	3,5	291,72	462,00
VILLARBOIT	11	136	8	13490,00	40	40	2,21	3,5	88,40	140,00
VILLARBOIT	11	50	-	41183,00	70	70	2,21	3,5	154,70	245,00

LUNGHE ZZA TOTALE (m)	AREA TOTALE DELLA PARTICEL LA (m2)	AREA OCCUPAZIO NE TEMPORANE A TOTALE (m2)	AREA ASSERVI TA TOTALE (m2)
<b>4.609,3</b>	<b>507.289</b>	<b>8.694</b>	<b>8,694</b>

Il valore dell'area asservita ammonta dunque a € 17.818,06 (diciassettemilaottocentodiciotto/06) calcolato sul V.A.M. e a € 28.716,55 (ventottomilasettecentosedici/55) calcolato sul valore di mercato, valore quest'ultimo che verrà utilizzato per il risarcimento del danno.

Il valore della servitù di passaggio è dunque pari ad un quarto del valore precedente e dunque pari a € 7.179,14 (settemilacentosettantanove/14)

#### **Danno per diminuita appetibilità del fondo servito**

La stima del danno da risarcire richiede l'applicazione del criterio del valore complementare, che è quello adatto ad esprimere compiutamente una svalutazione irreparabile. Il danno equivale alla differenza fra il valore di mercato del fondo non asservito ed il valore che esso viene ad avere dopo la costituzione della servitù. Tale perdita di valore va riferita alla sola superficie non asservita, essendo già indennizzata con il valore del terreno al lordo delle imposte quella asservita.

Dal confronto di situazioni analoghe si è potuto valutare che la presenza di un elettrodotto determina una perdita di valore di mercato pari al 3%. Ciò è dovuto al fatto che esso ostacola in parte le lavorazioni, può comportare rischi ed è fonte di disagio psicologico.

La porzione di terreno di cui si tratta ha dunque il valore di:

$$\sum(\text{superficie terreno} - \text{superficie asservita}) \cdot \text{valore di mercato} = 1.681.104,02 \text{ €}$$
  
con una perdita pari a € 50.244,12 (cinquamiladuecentoquarantaquattro/12).



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO  
FOTOVOLTAICO DA 54,77 MWp**  
Località Martinella- Comune di Masserano  
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE  
(PAUR)**  
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'  
ELETTRODOTTO

Pag 9 di 10

**Danno da risarcire per attraversamento area privata**

La stima del danno da risarcire è dunque la somma di un quarto del valore dell'area coinvolta e del valore della svalutazione dell'area, per le particelle questo ammonta a un totale di € 50.244,12 + 7.179,14= 57.423,26 € (cinquantasettemilaquattrocentoventitre/26).

**Conclusioni**

**La stima del danno da risarcire è dunque la somma del valore relativo all'esproprio dell'area privata pari a 103.250,00 € (centotremiladuecentocinquanta/00) e del valore relativo all'attraversamento di area privata pari a 57.423,26 € (cinquantasettemilaquattrocentoventitre/26) per un totale di € 103.250,00 + 57.423,26 = 160.673,26 € (centosessantamilaseicentosettantatre/26).**