

COMUNE DI MASSERANO



PROVINCIA DI BIELLA



PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO AGRIVOLTAICO DA 56,28 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 DOC23 – Stima indennità di esproprio e di servitù elettrodotto	SCALA --
REVISIONE - DATA	VERIFICATO	APPROVATO
REV.00 - 25/07/2021		
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 Studio Ing. Valz Gris 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 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO

Pag 1 di 7

INDICE

INDICE	1
1. OGGETTO DI STIMA	2
2. STIMA DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO TERRENO AGRICOLO	4
Danno da risarcire per esproprio.....	4
3. STIMA DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO	5
Valore al lordo delle imposte del terreno asservito	5
Danno per diminuita appetibilità del fondo servito.....	6
Danno da risarcire per attraversamento area privata.....	6
Conclusioni.....	6

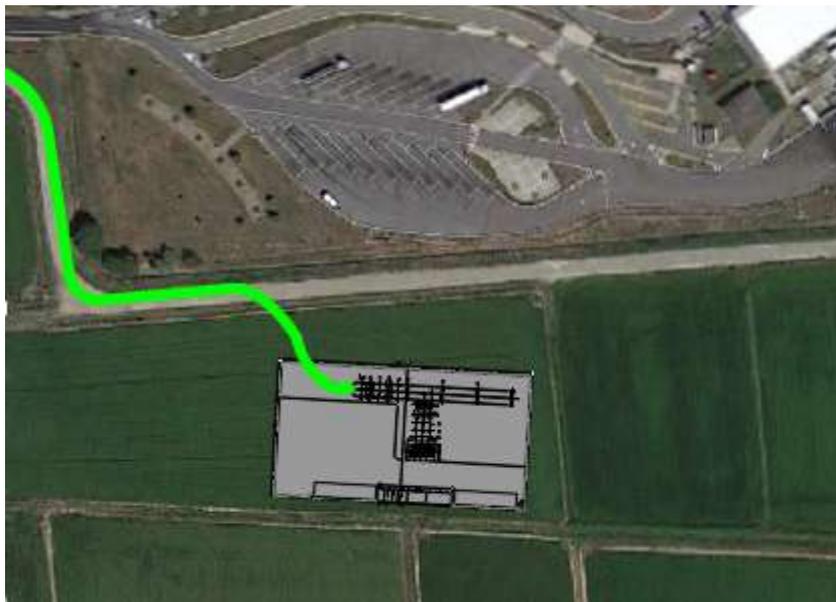


**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO

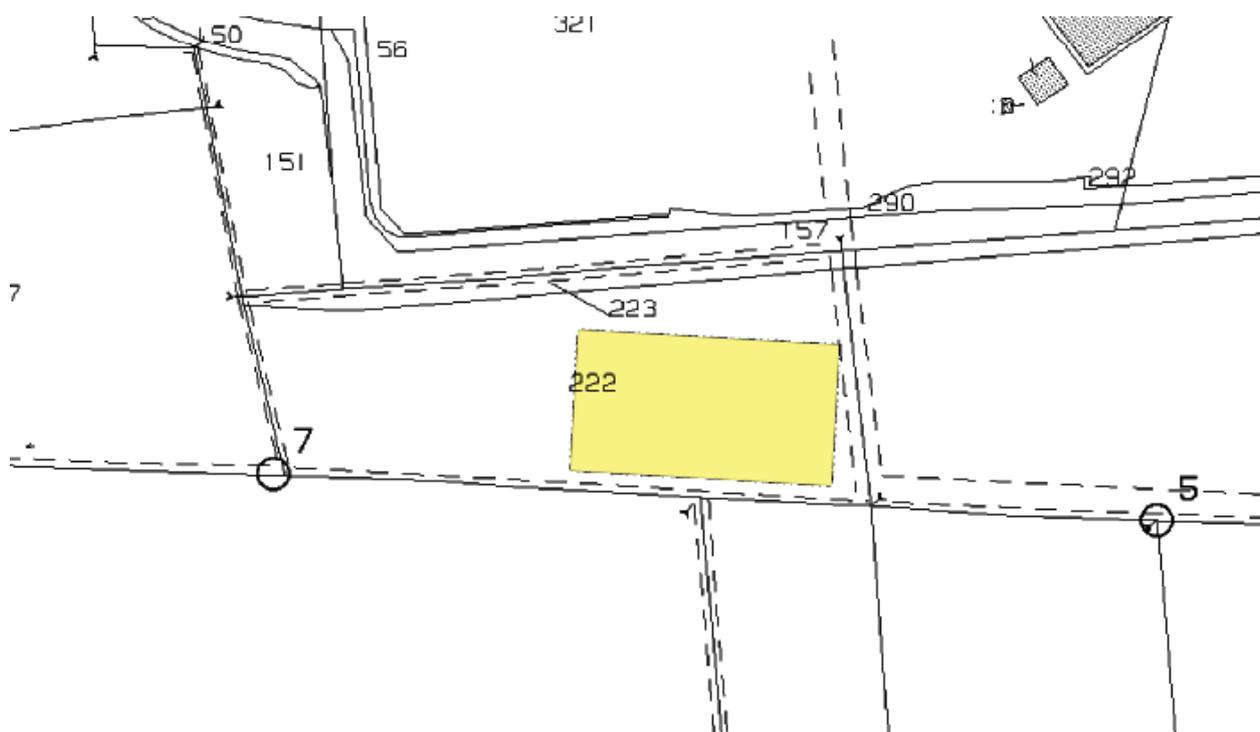
Pag 2 di 7

1. OGGETTO DI STIMA

L'energia prodotta dall'impianto sarà veicolata tramite un cavidotto in MT interrato della lunghezza di circa 15,9 km percorrendo la strada provinciale in una futura sottostazione AT di Terna da 220 kV situata nel comune di Villarboit. 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 riportata l'ortofoto dell'area in cui sorgerà la cabina in progetto.



L'estratto di mappa del FG.11 del Comune di Villarboit individua così il mappale 222 coinvolto:



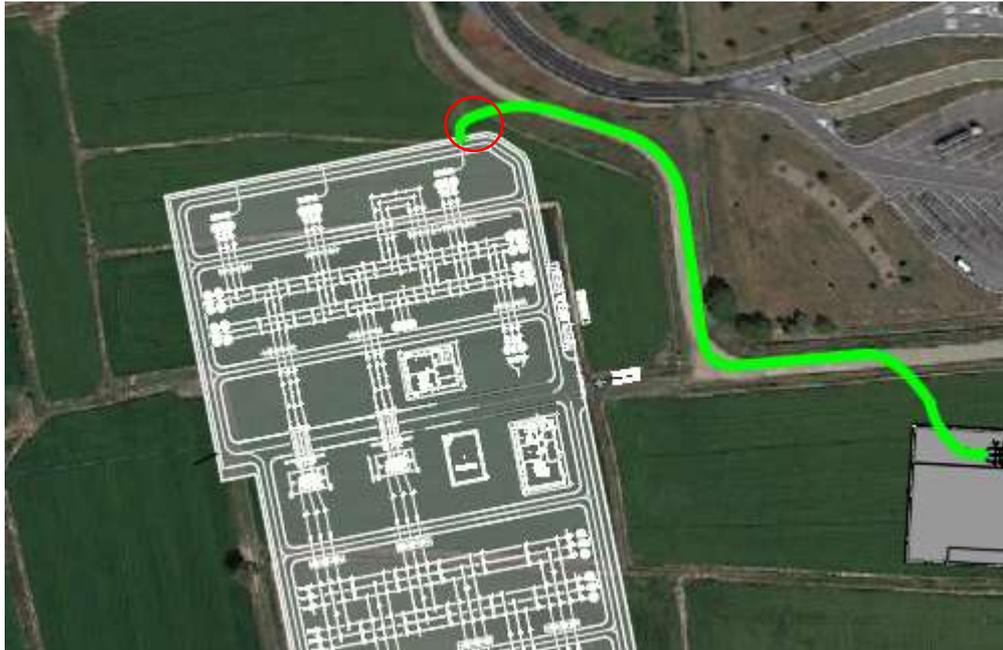


**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO

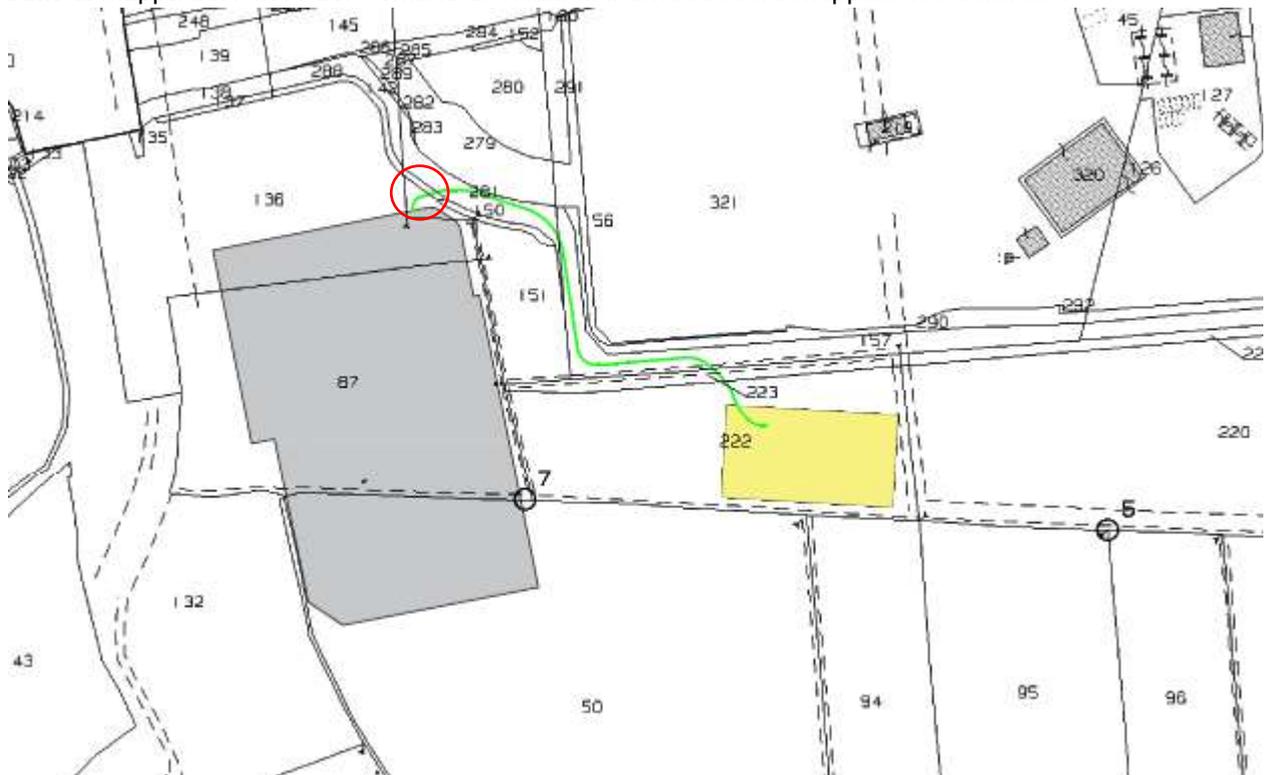
Pag 3 di 7

È necessario espropriare l'intera particella, in quanto accanto alla cabina di Step Up sorgerà anche la futura sottostazione AT di Terna. La superficie totale della particella è pari a **11.172,00 m²**

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



L'estratto di mappa del FG.11 del Comune di Villarboit individua così il mappale 136 coinvolto:



La servitù di elettrodotto è costituita per una fascia di 3 metri per una lunghezza stimata in m 12 e dunque una superficie pari a **36,00 m²**.



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO

Pag 4 di 7

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 11.172,00 m².

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.

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 ESPROPRIATA (m ²)	VALORE AGRICOLO MEDIO €/m ²	VALORE DI MERCATO €/m ²	INDENNITA' €	INDENNITA' A VALORE DI MERCATO €
VILLARBOIT	11	136	11.172,00	2,21	3,50	24.690,12	39.102,00

Danno da risarcire per esproprio

Il totale da risarcire ammonta dunque a € 24.690,12 (ventiquattromilaseicentonovanta/12) calcolato sul V.A.M. e a € 39.102,00 (trentanovemilacentodue/00) calcolato sul valore di mercato, valore quest'ultimo che verrà utilizzato per il risarcimento del danno.

	PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp località Martinella- Comune di Masserano PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU' ELETTRODOTTO	Pag 5 di 7
--	--	------------

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 il 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

La visura catastale della particella 136, foglio 11, del Comune di Villarboit su cui insisterà la servitù di elettrodotto, classifica il terreno come risaia di 13.490 m².

La destinazione attuale dell'area è individuabile come agricola.

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	LUNG. PERCORSO (m)	AREA ASSERVITA (m ²)	VALORE AGRICOLO MEDIO €/m ²	VALORE DI MERCATO €/m ²	INDENNITA' €	INDENNITA' A VALORE DI MERCATO €
VILLARBOIT	11	136	12,00	36,00	2,21	3,50	79,56	126,00

Il valore dell'area asservita ammonta dunque a € 79,56 (settantanove/56) calcolato sul V.A.M. e a € 126,00 (centoventisei/00) 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 € 31,50 (trentuno/50).



**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO

Pag 6 di 7

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 $(13.490 - 36,00) \times 3,50 = 47.089,00$ € con una perdita pari a € 1.412,67 € (millequattrocentododici/67).

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 la particella 136 questo ammonta a un totale di € $31,50 + 1.412,67 = 1.444,17$ € (millequattrocentoquarantaquattro/17).

Conclusioni

La stima del danno da risarcire è dunque la somma del valore relativo all'esproprio dell'area privata pari a 39.102,00 € (trentanovemilacentodie/00) e del valore relativo all'attraversamento di area privata pari a 1.444,17 € (millequattrocentoquarantaquattro/17) per un totale di € 39.102,00 + 1.444,17 = 40.546,17 € (quarantamilacinquecentoquarantasei/17).

