

COMUNE DI MASSERANO



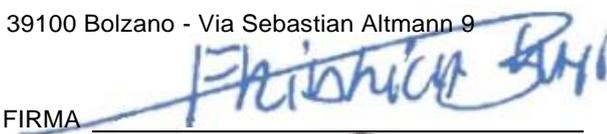
PROVINCIA DI BIELLA



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_v2	SCALA --
REVISIONE - DATA	VERIFICATO	APPROVATO
REV.00 - 30/09/2021		
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_v2

Pag 1 di 9

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	7
Danno da risarcire per attraversamento area privata	7
Conclusioni	7

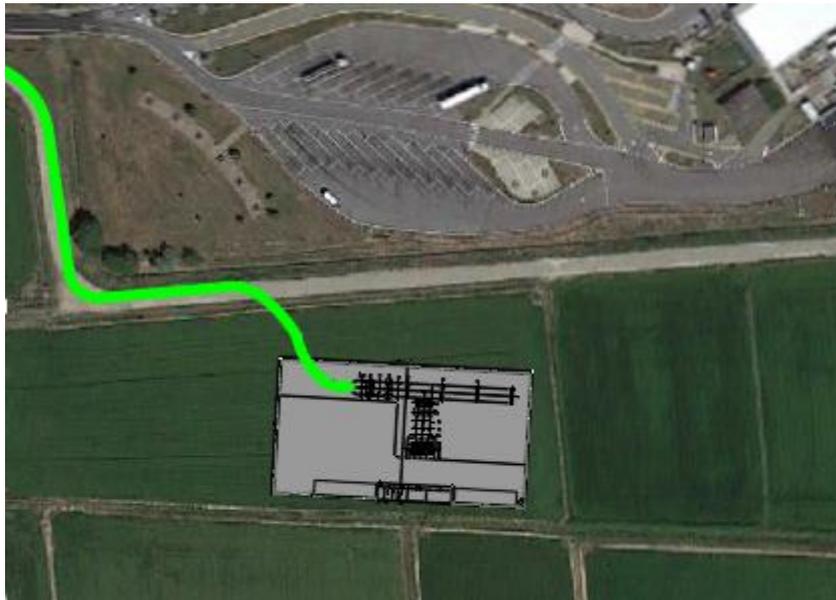


**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO_v2

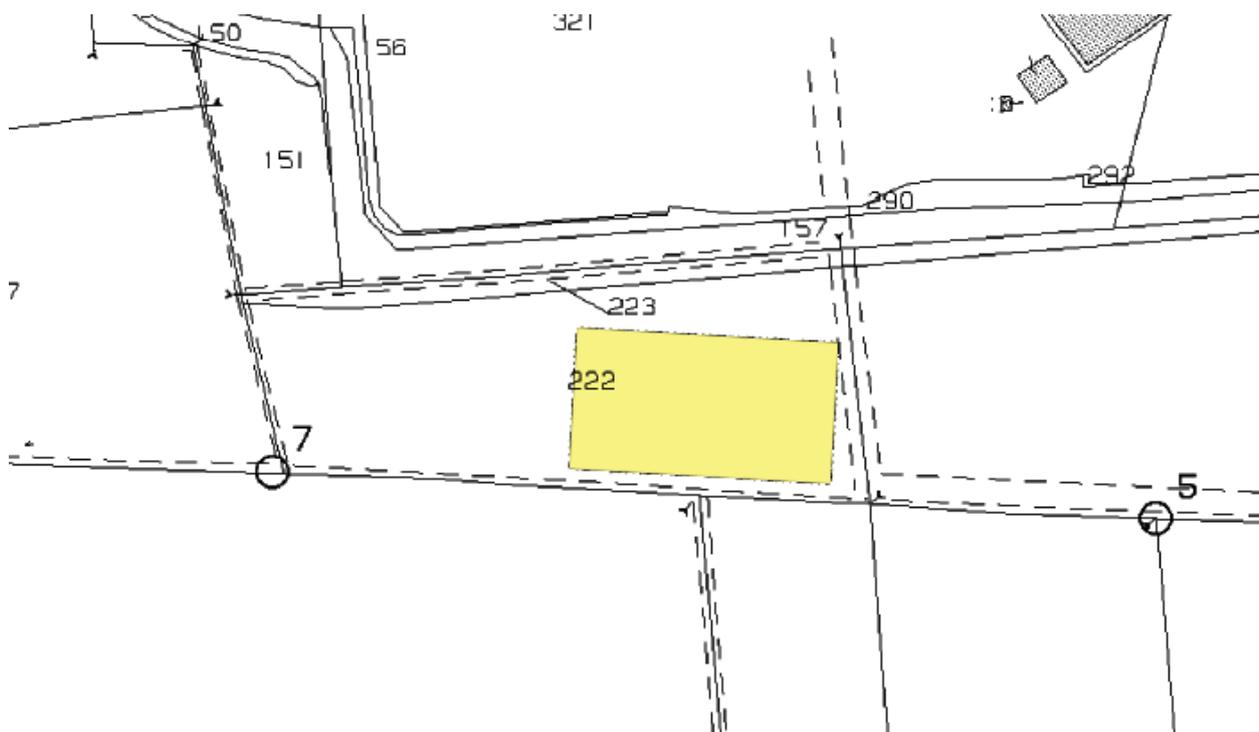
Pag 2 di 9

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:





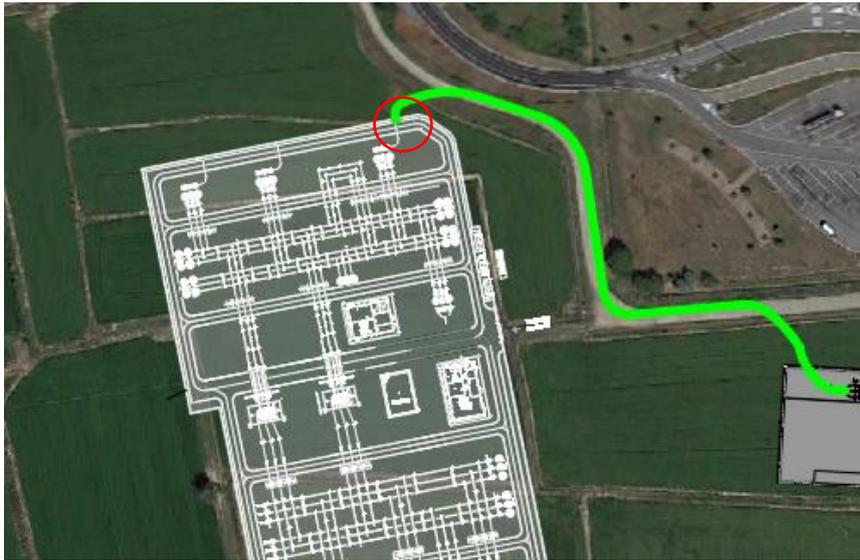
**PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO
FOTOVOLTAICO DA 56,28 MWp**
località Martinella- Comune di Masserano
**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE
(PAUR)**
STIMA INDENNITA' DI ESPROPRIO E DI SERVITU'
ELETTRODOTTO_v2

Pag 3 di 9

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 **6.300,00 m²**.

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.

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_v2

Pag 4 di 9

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 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	6.300,00	2,21	3,50	13.923,00	22.050,00

Danno da risarcire per esproprio

Il totale da risarcire ammonta dunque a € 13.923,00 (tredicimilnovecentoventitre/00) calcolato sul V.A.M. e a € 22.050,00 (ventiduemilacinquanta/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_v2

Pag 5 di 9

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

Le visure catastale riguardano tre diversi Comuni: Rovasenda, San Giacomo del Bosco e Villarboit su cui insisterà la servitù di elettrodotto, classificano il terreno come risaie, seminativi, seminativi irrigui e bosco misto. Le particelle in totale hanno superfici pari a 405.308 m².

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.

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.



**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_v2

Pag 6 di 9

COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	LUNG. PERCORSO (m)	AREA TOTALE (m2)	AREA ASSERVITA (m ²)	VALORE AGRICOLO MEDIO €/m ²	VALORE DI MERCATO €/m ²	INDENNITA' €	INDENNITA' A VALORE DI MERCATO €
ROVASENDA	23	66	157,2	6450	471,6	2,21	3,5	1042,236	1650,6
ROVASENDA	28	21	161	392	322	2,21	3,5	711,62	1127
ROVASENDA	28	102	150,8	2520	452,4	2,21	3,5	999,804	1583,4
ROVASENDA	28	24	11,8	2320	35,4	2,21	3,5	78,234	123,9
ROVASENDA	28	26	169,15	3050	507,45	2,21	3,5	1121,4645	1776,075
ROVASENDA	28	57	162,2	8880	486,6	2,21	3,5	1075,386	1703,1
ROVASENDA	28	27	87,5	1200	262,5	2,21	3,5	580,125	918,75
ROVASENDA	28	4	82,6	3300	247,8	2,21	3,5	547,638	867,3
ROVASENDA	28	69	49,6	3880	148,8	2,21	3,5	328,848	520,8
ROVASENDA	28	74	81,5	3320	244,5	2,21	3,5	540,345	855,75
ROVASENDA	28	65	157,6	6630	472,8	2,21	3,5	1044,888	1654,8
ROVASENDA	28	7	146,7	3590	440,1	2,21	3,5	972,621	1540,35
ROVASENDA	28	30	54,5	6650	163,5	2,21	3,5	361,335	572,25
ROVASENDA	28	32	49,6	720	148,8	2,21	3,5	328,848	520,8
ROVASENDA	28	78	5	1700	15	2,44	3,86	36,6	57,9
ROVASENDA	28	75	65,6	2060	196,8	2,21	3,5	434,928	688,8
ROVASENDA	28	87	410	2666	1230	0,74	1,71	910,2	2103,3
ROVASENDA	28	62	110,5	8540	331,5	2,21	3,5	732,615	1160,25
ROVASENDA	28	80	62	30	15,5	2,44	3,86	37,82	59,83
ROVASENDA	28	85	106,3	4820	318,9	2,21	3,5	704,769	1116,15
ROVASENDA	28	14	89,7	22920	269,1	2,21	3,5	594,711	941,85
ROVASENDA	28	91	25,1	130	75,3	2,44	3,86	183,732	290,658
ROVASENDA	28	94	35,1	350	105,3	1,44	2,28	151,632	240,084
ROVASENDA	28	93	33	740	99	2,44	3,86	241,56	382,14
ROVASENDA	28	92	15,7	730	47,1	2,44	3,86	114,924	181,806
ROVASENDA	28	99	18,2	280	54,6	2,44	3,86	133,224	210,756
ROVASENDA	28	98	208,4	69480	625,2	0,74	1,71	462,648	1069,092
ROVASENDA	28	17	109	8840	327	2,21	3,5	722,67	1144,5
ROVASENDA	28	18	242,6	20890	727,8	2,21	3,5	1608,438	2547,3
ROVASENDA	28	42	76,5	9420	229,5	2,21	3,5	507,195	803,25
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	318	140,2	14400	420,6	2,21	3,5	929,526	1472,1
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	298	202	34000	606	2,21	3,5	1339,26	2121
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	299	155,15	16540	465,45	2,21	3,5	1028,6445	1629,075
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	301	130	42210	390	2,21	3,5	861,9	1365
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	302	22,3	25700	66,9	2,21	3,5	147,849	234,15
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	47	13	13700	39	2,21	3,5	86,19	136,5

PROVINCIA DI BIELLA - p. bi - REG. UFFICIALE - 0021102 - Ingresso - 04/10/2021 - 07:06



**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_v2

Pag 7 di 9

SAN GIACOMO VERCELLESE	4	316	68	1210	204	2,21	3,5	450,84	714
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	55	109,2	2600	327,6	2,21	3,5	723,996	1146,6
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	57	3	17810	9	2,21	3,5	19,89	31,5
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	56	41	4700	123	2,21	3,5	271,83	430,5
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	54	46,6	7850	139,8	2,21	3,5	308,958	489,3
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	53	38,2	3970	114,6	2,21	3,5	253,266	401,1
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	256	85	210	170	2,21	3,5	375,7	595
SAN GIACOMO VERCELLESE	4	255	44	420	132	2,21	3,5	291,72	462
VILLARBOIT	11	136	12	13490	36	2,21	3,5	79,56	126

PROVINCIA DI BIELLA - p.bi - REG_UFFICIALE - 0021102 - Ingresso - 04/10/2021 - 07:06

Il valore dell'area asservita ammonta dunque a € 25.395,80 (venticinquemilatrecentonovantacinque/80) calcolato sul V.A.M. e a € 40.874,49 (quarantamilaottocentoseptantaquattro/49) 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 € 10.218,62 (diecimiladuecentodiciotto/62).

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:

$\Sigma(\text{superficie terreno} - \text{superficie asservita}) \cdot \text{valore di mercato} = 1.373.181,20 \text{ €}$
con una perdita pari a € 41.195,44 (quarantunomilacentonovantacinque/44).

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 € 41.195,44 + 10.218,62 = 51.414,44 € (cinquantinomilaquattrocentoquattordici/44).

Conclusioni

La stima del danno da risarcire è dunque la somma del valore relativo all'esproprio dell'area privata pari a 22.050,00 € (ventiduemilacinquanta/00) e del valore relativo all'attraversamento di area privata pari a 51.414,44€ (cinquantinomilaquattrocentoquattordici/44) per un totale di € 22,050,00 + 51.414,44 = 73.464,44 € (settantatrecentosessantaquattro/44).



**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'
ELETTRDOTTO_v2

Pag 8 di 9

