

COMUNE DI: SASSARI

PROVINCIA: SASSARI
REGIONE: SARDEGNA

"FATTORIA SOLARE CASA SCACCIA"
AGRIVOLTAICO DI TIPO ELEVATO E AVANZATO

PROGETTO DEFINITIVO

**ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO
ALL'ESPROPRIO E ALL' ASSERVIMENTO**

Tipo Elaborato	Codice Elaborato	Data	Scala CAD	Formato	Foglio / di	Scala
REL.	2202_R.16	15/07/2024	-	A4	1/16	-

PROPONENTE

AGRI BRUZIA Società Agricola A R.L.
Corso Europa, 1
87021 - Belvedere Marittimo (CS)

SVILUPPO



SET SVILUPPO s.r.l.
Corso Trieste, 19
00198 - Roma (RM)

PROGETTAZIONE

Ing. Giacomo Greco



Ing. Marco Marsico



Rev.	Data	Descrizione	Redatto	Verificato	Approvato
00	20/02/2023	Prima Emissione	Ing. G. Greco	Ing. M. Marsico	Ing. G. Greco
01	25/03/2024	Seconda Emissione	Ing. G. Greco	Ing. M. Marsico	Ing. G. Greco
02	15/07/2024	Terza Emissione	Ing. G. Greco	Ing. M. Marsico	Ing. G. Greco

**ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL
VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E
ALL' ASSERVIMENTO**

**FATTORIA SOLARE "CASA SCACCIA"
AGRIVOLTAICO DI TIPO ELEVATO E AVANZATO**

**di potenza pari a 43,940 MWp
e sistema di accumulo pari a 12,50 MW**

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 2
--	--	--------------

Sommario

1. DATI GENERALI	3
1.1. Il Proponente.....	3
1.2. Il Progetto	4
2. QUADRO NORMATIVO	6
3. LA SENTENZA 181 DEL 10 GIUGNO 2011 DELLA CORTE COSTITUZIONALE	7
4. CRITERI DI STIMA.....	8
5. DETERMINAZIONE VALORI E INDENNITÀ.....	9
6. AREE IMPEGNATE	11
7. ALTERNATIVE ALL'ESPROPRIO DI SERVITU'	12

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 3
--	--	--------------

1. DATI GENERALI

Proponente	AGRI BRUZIA Società Agricola A.R.L.
Progetto	Agrivoltaico: progetto di miglioramento fondiario integrato da strutture fotovoltaiche elevate di potenza nominale pari a 43,940 MWp e completato da un sistema di accumulo di potenza nominale pari a 12,5 MW, per una potenza in immissione complessivamente pari a 56,44 MW.
Coordinate geografiche	Latitudine: 40°41'46.67" NORD Longitudine: 8°20'32.65" EST
Comuni Interessati	Sassari (SS)
Regione	Sardegna

1.1. Il Proponente

Il proponente AGRI BRUZIA Società Agricola A R.L. è una società che da più di dieci anni opera nel settore agrivoltaico, principalmente come partner del gruppo EF Solare Italia S.p.A., primo operatore di fotovoltaico in Italia, partecipato al 70% da F2i - Fondi Italiani per le Infrastrutture, il più grande fondo infrastrutturale attivo in Italia, e al 30% da Crédit Agricole Assurances, primo investitore istituzionale francese nelle energie rinnovabili.

Nella provincia di Cosenza ed in particolare nei Comuni di Cassano allo Ionio, Villapiana, Scalea e Orsomarso, la società ha avviato lo sviluppo delle prime serre fotovoltaiche di EF Solare Italia S.p.A., partecipandone alla realizzazione. La società rientra, inoltre, nel gruppo di aziende agricole specializzate nella coltivazione in ambiente fotovoltaico, raccolte nel **Consorzio Le Greenhouse**, riconosciuto a livello Nazionale per la coltivazione sostenibile e innovativa di circa 35 ettari di serre fotovoltaiche, con oltre 15.000 piante di agrumi in pieno assetto vegetativo.

L'esperienza agricola maturata nella coltivazione di agrumi in ambiente fotovoltaico in Calabria è stata applicata anche nelle serre sarde presenti nel Comune di Milis (OR), territorio caratterizzato anche esso dalla forte vocazione agrumicola. Nelle serre sono state messe a dimora piante di limoni, lime e fingerlime e, ai fini di tutela della biodiversità, è stata inserita una coltivazione di "Sa Pompia", agrume tipico della zona.

Progetto: Fattoria Solare “Casa Scaccia” AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e all’asservimento	Pagina: 4
--	--	--------------

L’agricoltura in ambiente fotovoltaico valorizza la forte vocazione agrumicola del territorio e contribuisce anche al mantenimento di una tradizione millenaria legata alla coltivazione del cedro, innovandola e rendendola sostenibile tramite:

- la riduzione del fabbisogno idrico annuo delle coltivazioni, grazie alla diminuzione dell’evapotraspirato e all’utilizzo di sistemi irrigui di precisione (risparmio del 70% di acqua rispetto al piano campo);
- il monitoraggio costante dell’attività fenologica delle piante tramite applicativi gestibili da remoto.

Con il progetto in proposta, la società persegue dunque due obiettivi prioritari: (i) miglioramento fondiario finalizzato alla valorizzazione delle vocazioni agricole territoriali con tutela delle biodiversità e delle tradizioni agroalimentari locali e (ii) contribuzione alla transizione energetica verso le energie rinnovabili con l’introduzione di innovazioni tecnologiche rispettose del paesaggio.

1.2. Il Progetto

Il progetto Agrivoltaico denominato “Fattoria Solare Casa Scaccia” è un progetto di agricoltura innovativa che introduce in Sardegna un nuovo modello di sviluppo sostenibile che combina la coltivazione delle superfici agricole con la produzione di energie rinnovabili, rispondendo alle esigenze ambientali, climatiche e di tutela dei territori rurali.

Il progetto prevede il miglioramento fondiario di un’area di circa 82 Ha nel Comune di Sassari (SS), tramite l’implementazione di un piano agronomico integrato con strutture fotovoltaiche elevate e ad inseguimento solare monoassiale (c.d. tracker). L’insieme dei moduli fotovoltaici supportati da queste strutture e opportunamente connessi, determinerà nel complesso una potenza di picco pari a 43,94 MWp. L’impianto Agrivoltaico sarà inoltre corredato da un sistema di accumulo in assetto AC Coupling, capace sia di assorbire che di immettere energia verso la Rete Elettrica Nazionale. Tale sistema è stato previsto all’interno dell’area di impianto, perseguendo obiettivi di funzionalità e di ottimizzazione degli spazi, ed avrà una potenza nominale pari a 12,5 MW.

Le opere di connessione necessarie per il collegamento dell’impianto agrivoltaico e del sistema di accumulo alla RTN sono costituite da un cavidotto interato a 36 kV di circa 5,6 km che si estende lungo la fascia a nord della Strada Provinciale SP65 fino allo stallo arrivo produttore a 36 kV nella nuova Stazione Elettrica (SE) di Trasformazione 380/150/36 kV “Olmedo 380” da inserire in entrata alla RTN a 380 kV “Fiumesanto Carbo-Ittiri”.

L’impianto agrivoltaico e le parti che lo caratterizzano, nonché lo Storage in assetto AC Coupling, costituiranno il cosiddetto “Impianto di Produzione”. Per le opere di connessione, il cavidotto

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 5
--	--	--------------

interrato a 36 kV da collegare in antenna allo stallo arrivo produttore a 36 kV nella suddetta SE costituisce opera di utenza per la connessione mentre la nuova SE, incluso lo stallo produttore a 36 kV, si configura come "Opere di Rete".



Figura 1: Inquadramento area impianto, percorso cavidotto e area nuova SE Olmedo su Ortofoto

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 6
--	--	------------------

2. QUADRO NORMATIVO

Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 387/03 *"Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti"*.

Inoltre, l'art. 4-bis del medesimo D.Lgs. riporta che: *"Per la realizzazione di impianti alimentati a biomassa, ivi inclusi gli impianti a biogas e gli impianti per produzione di biometano di nuova costruzione, e per impianti fotovoltaici, ferme restando la pubblica utilità e le procedure conseguenti per le opere connesse, il proponente deve dimostrare nel corso del procedimento, e comunque prima dell'autorizzazione, la disponibilità del suolo su cui realizzare l'impianto"*.

Per l'effetto combinato dei precedenti articoli è pertanto possibile procedere all'esproprio - ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. - delle sole aree interessate esclusivamente dalle opere di connessione e non dai terreni dove sarà ubicato l'impianto agro-fotovoltaico.

La normativa di riferimento in materia di espropri è quella derivante dall'art. 40 del DPR 327/2001 (Testo Unico Espropri) che testualmente recita:

- "1. Nel caso di esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è 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.*
- 2. Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.*
- 3. Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all' articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare.*
- 4. Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.*
- 5. Nei casi previsti dai commi precedenti, l'indennità è aumentata delle somme pagate dall'espropriato per qualsiasi imposta relativa all'ultimo trasferimento dell'immobile."*

Nell'interpretazione di tale norma ha avuto importanza essenziale la sentenza emessa dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, la quale ha sancito l'illegittimità costituzionale di ogni indennità di espropriazione che non si rapporti al reale valore di mercato del bene espropriato.

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 7
--	--	--------------

3. LA SENTENZA 181 DEL 10 GIUGNO 2011 DELLA CORTE COSTITUZIONALE

La Corte Costituzionale, dando seguito alla sentenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, nella parte in cui i medesimi fanno riferimento al criterio del valore agricolo medio per la fissazione dell'indennità provvisoria di esproprio.

Si rammenta come il valore agricolo medio fosse un valore astratto determinato annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri in relazione alla zona di riferimento e che quindi non corrispondeva al reale valore di mercato del bene espropriato.

Prima dell'intervento della Corte Costituzionale, l'ente espropriante determinava una stima del bene non in ragione dell'effettivo valore dello stesso, ma in funzione del VAM (Valore Agricolo Medio) di zona. Tale valore spesso non corrispondeva in alcun modo al valore reale del bene. La Corte Costituzionale ha tuttavia sancito l'illegittimità della norma evidenziando che *"occorre fare riferimento, per la determinazione dell'indennizzo, al valore del bene in relazione alle sue caratteristiche essenziali, fatte palesi dalla potenziale utilizzazione economica di esso, secondo legge. Solo in tal modo può assicurarsi la congruità del ristoro spettante all'espropriato ed evitare che esso sia meramente apparente o irrisorio rispetto al valore del bene"*.

Ciò posto la Corte ha evidenziato in rapporto al Valore Agricolo Medio come: *"il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo"*, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione del fondo e quant'altro può incidere sul valore venale di esso.

Il criterio, dunque, ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il ragionevole legame con il valore di mercato, prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente con il *"serio ristoro"* richiesto dalla giurisprudenza consolidata della Corte

In sostanza quindi la Corte Costituzionale, dopo aver dichiarato incostituzionale il criterio del VAM, per la determinazione dell'indennità di espropriazione dei terreni agricoli, **ha sancito la necessità di riferirsi al pieno valore di mercato del terreno.**

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 8
--	--	--------------

4. CRITERI DI STIMA

Considerando l'intenzione della Corte Costituzionale di collegare il valore di esproprio al valore reale del bene, i conteggi delle indennità di esproprio dei terreni non edificabili interessati dalla realizzazione delle opere, sono stati eseguiti sulla base del valore agricolo di mercato, considerando quindi tutti i fattori che contribuiscono alla sua formazione, compresi quelli estrinseci ai terreni medesimi, quali la vicinanza al centro urbano, la presenza di infrastrutture, ecc.

La quantificazione dell'indennità di esproprio è dunque stata eseguita sulla base del valore agricolo unitario, ovvero di quello venale o di mercato, delle aree non edificabili interessate dalla costruzione delle opere.

Contrariamente alle aree edificabili, la valorizzazione delle aree agricole è soggetta a oscillazioni anche piuttosto importanti in relazione a fattori non sempre riconducibili all'ordinarietà.

Per questo motivo il valore di mercato è stato ricercato sia mediante indagini presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari finalizzata ad individuare i prezzi di recenti compravendite di terreni simili a quelli oggetto di esproprio, sia sulla base delle quotazioni dell'Istituto di ricerca Politiche e Bioeconomia in ambito agricolo.

A seconda del tipo di occupazione prevista sui terreni, sono stati applicati dei coefficienti al più probabile valore di mercato al fine di determinare l'indennità reale, come riportato in tabella.

Tabella 1: Valori fondiari anno 2021 (fonte Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali- CREA) - Estratto per la Regione Sardegna_Provincia di Sassari - Zona Altimetrica Pianura

TIPOLOGIA DI OCCUPAZIONE	Coefficiente Applicato
Occupazione definitiva (diritto di superficie/compravendita)	1
Servitù di passaggio/elettrodotto interrato	0,5
Occupazione temporanea	1/12

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 9
--	--	--------------

5. DETERMINAZIONE VALORI E INDENNITÀ

Il Centro di Ricerca Politiche e Bioeconomia ("CREA") svolge fin dagli anni Cinquanta un'indagine annuale sul mercato fondiario, i cui principali risultati vengono pubblicati in un capitolo dell'Annuario dell'Agricoltura Italiana.

L'indagine consente di fornire una sintesi dettagliata dell'andamento generale del mercato fondiario attraverso l'elaborazione di prezzi medi della terra e degli indici su base regionale. I valori così ottenuti sono da considerarsi indicativi dell'evoluzione in atto nel mercato fondiario.

La stima dei valori medi eseguita dal CREA è preceduta dalla definizione dei valori fondiari per diverse categorie colturali che localmente possono assumere prezzi diversi.

Il CREA dichiara che per garantire una sufficiente affidabilità dei valori stimati sono state seguite precise metodologie operative ed in particolare:

- i prezzi sono stati rilevati per sei differenti tipi di coltura in ognuna delle Regioni Agrarie definite dall'ISTAT;
- i sei tipi di coltura rappresentano l'intera superficie agricola utilizzata;
- sono stati esclusi tutti i valori economici non strettamente riconducibili all'utilizzazione agricola dei terreni;
- i valori devono intendersi relativi al suolo nudo senza cioè considerare eventuali investimenti fondiari;
- l'elaborazione delle informazioni raccolte restituisce il valore fondiario medio per sei tipi di coltura regionale, suddiviso per zona altimetrica (e riferibile nella fattispecie in esame alla Regione Sardegna);

I valori determinati dalle indagini del CREA sono riassunti nella seguente tabella:

Tabella 2: Valori fondiari anno 2021 (fonte Ministero delle Politiche Agricole, Alimentari e Forestali- CREA) - Estratto per la Regione Sardegna_Provincia di Sassari - Zona Altimetrica Pianura

TIPOLOGIA CULTURALE	BDVF- 2021 Valore Fondiario in migliaia di euro
Seminativi e Ortofloricole	14,5
Prati Permanenti e Pascoli	5,3
Frutteti e agrumeti	21,1
Oliveti	23,1
Vigneti	19,7
SAU	12,5

***Nota:** i valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari. I valori sono espressi in migliaia di euro.

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 10
--	--	---------------

- BDVF_2021: valori fondiari in migliaia di euro al 2021 per la Regione Sardegna_Provincia di Sassari

Per completezza di informazione, riportiamo di seguito un'ulteriore analisi effettuata dall'Ufficio del Territorio di Sassari, riferibile ai "Valori Agricoli Medi della Provincia - Regione Agraria N°13: Pianura di Sassari" dell'annualità 2007 pubblicata sul BUR n.10 del 29/03/2007 (ultima annualità pubblicata sui bollettini regionali), precedente alle modifiche di calcolo introdotte dalla sentenza 181/2011.

Tabella 3: Valori agricoli medi della Provincia di Sassari acquisiti dalle delibere delle Commissioni d'esproprio Provinciali - Regione Agraria N°: 13 "Pianura di Sassari"

Ufficio del territorio di SASSARI



Data: 11/12/2007
Ora: 10.23.20

Valori Agricoli Medi della provincia
Annualità 2007

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.9 del 07/03/2007
Pubblicazione sul BUR
n.10 del 29/03/2007

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 PIANURA DI SASSARI Comuni: ALGHERO, OLMEDO, BOBTO, TORRES, SASSARI, SOBRO TISSI, URI, USINI, STINTINO				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	24959,00	SI	SI					
BOSCO D'ALTO FUSTO	4244,00	SI						
BOSCO MISTO	4068,00	SI						
FRUTTETO	19745,00	SI						
INCOLTO PRODUTTIVO	1952,00	SI						
ORTO	12206,00	SI						
ORTO IRRIGUO	22277,00	SI						
PASCOLO	4068,00	SI						
PASCOLO CESPUGLIATO	2498,00	SI						
SEMINATIVO	6326,00	SI						
SEMINATIVO IRRIGUO	11826,00	SI						
ULIVETO	14933,00	SI						
VIGNETO	14725,00	SI						

Come riscontrabile nella Tabella 2, i VAM pubblicati dall'Ufficio del Territorio di Sassari, risultano inferiori ai valori pubblicati dal CREA.

Pertanto - alla luce di quanto sopra illustrato e in osservanza al disposto della sentenza 181/2011 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/2001, nella parte in cui i medesimi fanno riferimento al criterio del VAM per la fissazione dell'indennità - ai fini del calcolo del valore fondiario, **saranno considerate le stime individuate dal CREA.**

In definitiva - considerando l'ubicazione dei terreni in pianura, la distanza dalle principali vie di comunicazione, la giacitura del suolo, la dotazione irrigua, la configurazione geometrica dei fondi - per l'individuazione del più probabile valore di mercato delle aree soggette a tipologia culturale

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 11
--	--	-------------------

"Seminativi e Ortofloricole", "Prati Permanenti e Pascoli" e "Uliveti" per la realizzazione dell'impianto agrivoltaico, è stato definito un valore fondiario di:

- €/mq 1,45 per Seminativi, Seminativi Irrigui e Ortofloricole;
- €/mq 0,53 per Prati Permanenti, Pascoli, Incolti Sterrati;
- €/mq 2,31 per Uliveti;
- €/mq 1,25 per Superficie Agricola Utile.

Tali valori sono stati preliminarmente utilizzati anche per il calcolo dell'indennizzo di terreni con qualità catastali comparabili.

6. AREE IMPEGNATE

Gli elaborati "2202_T.A.06_Inquadramento Cavidotto su Catastale" e "2202_T.A.07_Inquadramento Cavidotto su Ortofoto con Interferenze" riportano l'estensione dell'area impegnata del percorso del cavidotto 36 kV. I terreni ricadenti all'interno di detta area risulteranno soggetti al vincolo preordinato all'esproprio.

I proprietari dei terreni interessati dalle aree potenzialmente impegnate (ed aventi causa delle stesse) e relativi numeri di foglio e particelle sono riportati nel presente documento, rispettivamente per i beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio / asservimento, per come desunti dal catasto.

In merito all'attraversamento di aree da parte del cavidotto 36 kV di collegamento dell'impianto "Fattoria solare Casa Scaccia", si possono individuare, con riferimento al Testo Unico di cui al DPR 8 Giugno 2001, No. 327 sugli espropri, le aree impegnate, cioè le aree necessarie per la sicurezza dell'esercizio e manutenzione dell'elettrodotto che sono pari a 3 m dall'asse linea per cavidotti interrati.

Il vincolo preordinato all'imposizione della servitù di elettrodotto sarà invece apposto sulle aree potenzialmente impegnate. Le "aree potenzialmente impegnate" (previste dall'Art. 1-sexies comma 3 del DL 239/2003) equivalgono alle "zone di rispetto" di cui all'articolo 52-quater del testo unico sugli espropri, e sono quelle aree all'interno delle quali poter inserire eventuali modeste varianti al tracciato dell'elettrodotto senza che le stesse comportino la necessità di nuove autorizzazioni. L'estensione dell'area potenzialmente impegnata, nel caso di specie, sarà pari a 6 m dall'asse del cavo interrato, per parte. Per eventuali tratti in cavo interrato posati su strade pubbliche, l'estensione dell'area potenzialmente impegnata coinciderà con le intere sedi stradali interessate.

Progetto: Fattoria Solare "Casa Scaccia" AGRI BRUZIA SOCIETÀ AGRICOLA A R.L.	Titolo Elaborato: Elenco beni soggetti all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e all'asservimento	Pagina: 12
--	--	---------------

7. ALTERNATIVE ALL'ESPROPRIO DI SERVITU'

Il Diritto di Superficie

Il Diritto di Superficie è il diritto di costruire su un suolo di proprietà di altro soggetto pubblico o privato. Si tratta di un diritto reale di godimento che rimane parziario e differente dal diritto di proprietà.

Le regole e i campi di applicazione sono definiti direttamente dagli articoli 952-956 del Codice Civile, in base ai quali "il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri che ne acquista la proprietà" "[...] del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo".

Il Contratto di Affitto

Diversamente dal Diritto di Superficie, il Contratto di Affitto è regolamentato dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203.

Questa tipologia di contratto prevede che il proprietario del terreno si impegni ad affittarlo al conduttore per un determinato periodo di tempo e dietro pagamento di un canone di locazione. Il contratto di affitto permette di disciplinare non solo i beni oggetto dell'accordo, ma anche i diritti connessi agli stessi. L'affittuario riceve in uso il bene e può ottenere il diritto di utilizzare le infrastrutture connesse allo stesso, o il terreno per coltivarne il suolo.

Il contratto d'affitto di un terreno agricolo prevede il pagamento di un canone definito tra le parti. In conclusione, in alternativa all'esproprio di terreni agricoli e ai fini della realizzazione del progetto agrivoltaico, il proprietario terriero che abbia disponibilità di superfici adatte (nel caso di specie terreni agricoli) - può cedere i diritti di superficie e locazione relativi agli stessi, tramite un accordo che definisca il canone e la durata e che conferisca al soggetto che gode dell'utilizzo, il titolo di superficiario o affittuario.

Appendice 01

**ELENCO BENI SOGGETTI AL VINCOLO PREORDINATO
ALL'ESPROPRIO E ALL'ASSERVIMENTO**

-

OPERE DI PROGETTO CONNESSE ALL'IMPIANTO

ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E ALL'ASSERVIMENTO - CAVIDOTTO 36 kV

COMUNE DI: SASSARI		REGIONE SARDEGNA PROVINCIA SASSARI																		
N. ORDINE	DATI CATASTALI - DITTE INTERESSATE																			
	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITA'	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE			SUPERFICIE CATASTALE	QUALITA' CATASTALE	REDDITO DOMINICALE		ESPROPRIO / SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE IMPEGNATE	INDENNITA'	SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE POTENZIALMENTE IMPEGNATE	COEFFICIENTE	INDENNITA'
									Ha	Are	Ca			Euro	Euro					
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1000/1000	SASSARI	92	15	-	1	16	9	11.609,00	PASCOLO	17,99	14,99	115,07	-	110,57	0,5	-
2			Proprieta'	1000/1000	SASSARI	92	16*	-	09	7	42	90.742,00	SEMINATIVO PASCOLO	184,5	16,31	746,1	1081,845	1505,36	0,5	752,68
3			Proprieta'	1000/1000	SASSARI	92	8*	-	01	20	85	12.085,00	INCOL. PROG. SEMIN IRR. PASCOLO ARB.	12,44	9,13	703,12	1019,524	1397,48	0,5	698,74
4			Proprieta'	1/12	SASSARI	92	53	-	0	22	70	2.270,00	PASCOLO	3,52	2,93	82,60	43,78	72,41	0,5	19,19
		Proprieta'	3/12																	
		Proprieta'	1/12																	
		Proprieta'	1/12																	
		Proprieta'	3/12																	
		Proprieta'	3/12																	
5			Proprieta'	1/4	SASSARI	92	55	-	00	43	10	4.310,00	PASCOLO	6,68	5,56	253,42	134,31	206,43	0,5	54,70
		Proprieta'	1/4																	
		Proprieta'	1/4																	
		Proprieta'	1/4																	
6			Proprieta'	1/2	SASSARI	92	54	-	00	10	65	1.065,00	PASCOLO	1,65	1,38	54,37	28,82	48,81	0,5	12,93
		Proprieta'	3/18																	
		Proprieta'	2/18																	
		Proprieta'	2/18																	
7			Proprieta'	3/9	SASSARI	92	57	-	00	57	20	5.720,00	SEMINATIVO PASCOLO	8,86	7,39	-	-	184,04	0,5	133,43
		Proprieta'	2/9																	
		Proprieta'	2/9																	
		Proprieta'	2/9																	
8			Proprieta'	2/9	SASSARI	92	139	-	55	97	15	559.715,00	SEMINATIVO PASCOLO	1118,26	848,20	1.551,79	2250,10	1542,45	0,5	1118,28
		Proprieta'	2/9																	
		Proprieta'	2/9																	
9	STRADA PROVINCIALE SP65	-	-	-	SASSARI	92	-	-	-	-	-	-	-	-	-	383,04	-	815,36	-	-
10			Proprieta'	3/9	SASSARI	92	60	-	00	20	60	2.060,00	PASCOLO	3,45	2,79	-	-	5	0,5	1,33
		Proprieta'	2/9																	
		Proprieta'	2/9																	
		Proprieta'	2/9																	
11			Proprieta'	3/9	SASSARI	92	61	-	00	03	20	320,00	PASCOLO	0,50	0,41	76,51	40,55	304,65	0,5	80,73
		Proprieta'	2/9																	
		Proprieta'	2/9																	
12			Proprieta'	1/4	SASSARI	92	32	-	00	33	25	3.325,00	PASCOLO	5,15	4,29	427,88	226,78	335,76	0,5	88,98
		Proprieta'	1/4																	
		Proprieta'	1/4																	
		Proprieta'	1/4																	
13			Proprieta'	1/3	SASSARI	92	99	-	48	75	52	487.552,00	SEMIN IRRIG.	1510,80	1007,20	5.528,09	8015,73	5685,91	0,5	4122,28
		Proprieta'	1/3																	
		Proprieta'	1/3																	
14			Proprieta'	1/4	SASSARI	92	33	-	00	32	12	3.212,00	PASCOLO	4,98	4,15	554,31	293,78	475,05	0,5	125,89
		Proprieta'	1/4																	
		Proprieta'	1/4																	
15			Comproprietario		SASSARI	92	12		03	30	61	33.061,00	PASCOLO	51,22	42,69	2596,36	1376,07	2324,31	0,5	615,94
16	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1000/1000	SASSARI	92	25	-	00	60	08	6.008,00	PASCOLO	9,31	7,76	-	-	5,00	0,5	1,33
17	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1000/1000	SASSARI	92	35	-	00	29	93	2.993,00	PASCOLO	4,64	3,86	-	-	5,00	0,5	1,33
18			Proprieta'	40/240	SASSARI	80	167	-	10	05	06	100.506,00	PASCOLO PASCOLO ARB.	703,36	596,30	1.569,47	831,82	1.686,77	0,5	843,39
		Proprieta'	40/240																	
		Proprieta'	8/240																	
		Proprieta'	8/240																	
		Proprieta'	8/240																	
		Proprieta'	8/240																	
		Proprieta'	8/240																	
		Proprieta'	30/240																	
		Proprieta'	45/240																	
19	STRADA PROVINCIALE SP65	-	-	-	SASSARI	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.082,67	-	2619,35	-	-
20			Proprieta'	1/1	SASSARI	80	148	-	04	34	20	43.420,00	SEMINATIVO	89,70	67,27	433,58	918,69	642,87	0,5	466,08
21			Proprieta'	1/1	SASSARI	81	103	-	09	57	25	95.725,00	SEMIN IRRIG.	296,63	197,75	1.997,35	2896,16	1.509,96	0,5	1094,72
22	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprieta'	1000/1000	SASSARI	81	42	-	00	11	44	1.144,00	PASCOLO	1,18	1,18	340,73	-	222,64	0,5	59,00
23	STRADA PROVINCIALE SP65	-	-	-	SASSARI	81	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.110,68	-	1948,00	-	-
24			Proprieta'	1/1	SASSARI	81	22	-	09	65	53	96.553,00	SEMINATIVO PASCOLO ARB.	196,37	148,05	1.387,44	2011,79	1878,58	0,5	1361,97
25			Proprieta'	1/1	SASSARI	81	46	-	00	04	50	450,00	SEMINATIVO	0,92	0,70	77,17	111,90	40,65	0,5	29,47

ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E ALL'ASSERVIMENTO - CAVIDOTTO 36 KV

COMUNE DI: SASSARI																	REGIONE SARDEGNA PROVINCIA SASSARI				
N° ORDINE	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITÀ	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE		SUPERFICIE CATASTALE	QUALITÀ CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	ESPROPRIO / SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE IMPEGNATE	INDENNITÀ	SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE POTENZIALMENTE IMPEGNATE	COEFFICIENTE	INDENNITÀ		
									Ha	Are			Ca	mq	Euro	Euro	mq		€	mq	€
									Ha	Are	Ca	mq									
26			Proprietà	1/1	SASSARI	81	45		00	26	00	2.600,00	SEMINATIVO	5,37	4,03	251,46	364,62	368,71	0,5	267,31	
27			Proprietà	1/2	SASSARI	81	57		01	79	74	27.401,00	PASCOLO INCOLTI PROD	16,37	16,37	502,59	266,37	513,89	0,5	136,18	
	Proprietà	1/2																			
28			Proprietà	1/2	SASSARI	81	56		01	93	53	19.353,00	SEMIN IRRIG INCOLTI PROD	39,17	26,23	148,44	215,24	296,99	0,5	215,32	
29	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	94	72		00	60	42	6.042,00	SEMINATIVO	12,48	9,36	983,94	-	544,45	0,5	394,73	
30	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	94	91		00	38	99	3.899,00	SEMINATIVO	8,05	6,04	3,93	5,70	276,92	0,5	200,77	
31			Proprietà	1/1	SASSARI	82	154		AA	15	66	07	140.607,00	SEMINATIVO	323,52	242,64	443,78	1025,13	1443,47	0,5	1667,21
			ULIVETO	8,26										6,20							
32	STRADA PROVINCIALE SP65	-	-	-	SASSARI	82	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1748,27	-	2882,53	-	-	
33	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	82	54		00	02	16	216,00	SEMINATIVO	0,45	0,33	145,02	-	22,35	0,5	16,20	
34	COMUNE DI SASSARI con sede in SASSARI (SS)	00239740905	Diritto del concedente	1/1	SASSARI	82	82		AA	08	23	43	82.343,00	SEMINATIVO	170,11	127,58	-	-	68,94	0,5	49,98
			Proprietà	1/1										AB	00	21					
35	STRADA PROVINCIALE SP65	-	-	-	SASSARI	94	-	-	-	-	-	-	-	-	-	203,39	-	430,52	-	-	
36	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	82	51		00	14	25	1.425,00	SEMINATIVO	2,94	2,21	585,13	-	297,05	0,5	215,36	
37			Proprietà	1/2	SASSARI	82	83		-	04	88	39	48.839,00	SEMIN IRRIG	151,34	100,89	-	-	75,24	0,5	37,62
			Proprietà	1/2																	
38	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	82	52		00	04	70	470,00	SEMINATIVO	0,97	0,73	52,03	-	321,87	0,5	233,36	
39			Proprietà	1/1	SASSARI	82	177		AA	03	13	13	31.313,00	SEMINATIVO	44,69	48,52	-	-	2,00	0,5	2,31
			AB	00										02	90	290,00					
40	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	82	56		00	12	24	1.224,00	SEMINATIVO	2,53	1,90	332,15	-	482,67	0,5	349,94	
41	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	94	89		00	18	20	1.820,00	SEMINATIVO	3,76	2,82	795,00	-	341,94	0,5	247,91	
42	DEMANIO DELLO STATO con sede in CAGLIARI (CA)	97905320582	Proprietà	1/1	SASSARI	94	77		00	25	58	2.558,00	SEMINATIVO	5,28	3,96	216,13	-	85,52	0,5	62,00	
43	DEMANIO DELLO STATO con sede in CAGLIARI (CA)	97905320582	Proprietà	1/1	SASSARI	94	78		00	10	15	1.015,00	SEMINATIVO	2,10	1,57	75,58	-	128,62	0,5	93,25	
44			Proprietà	1/1	SASSARI	94	4		00	02	77	277,00	SEMINATIVO	0,57	0,43	82,83	120,10	87,19	0,5	63,21	
45	DEMANIO DELLO STATO con sede in CAGLIARI (CA)	97905320582	Proprietà	1/1	SASSARI	94	80		00	11	00	1.100,00	ORTO IRRIG	3,41	2,27	171,54	-	84,93	0,5	61,57	
46	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	94	84		00	11	20	1.120,00	SEMINATIVO	2,31	1,74	156,89	-	54,48	0,5	39,50	
47	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	94	85		00	42	36	4.236,00	SEMINATIVO	8,75	6,56	-	-	5,00	0,5	3,63	
48			Proprietà	1/1	SASSARI	94	169		03	51	78	35.178,00	SEMIN IRRIG	109,01	72,67	60,89	88,29	197,39	0,5	143,11	
			Proprietà	1/1																	
49			Proprietà	1/1	SASSARI	94	170		AA	07	00	00	70.000,00	SEMIN IRRIG	216,91	144,61	719,72	1043,59	1055,11	0,5	764,95
			AB	00										37	53	3.753,00					
50			Proprietà	1/1	SASSARI	94	174		00	12	14	1.214,00	SEMINATIVO	2,51	1,88	192,67	279,37	5,00	0,5	3,63	
51			Nuda proprietà	1/2	SASSARI	94	173		AA	00	65	99	6.599,00	SEMINATIVO	13,63	10,22	-	-	88,27	0,5	64,00
			Proprietà	1/2																	
52			Usufutto	1/2	SASSARI	94	171		AB	02	84	90	28.490,00	SEMIN IRR	88,28	58,86	-	-	243,82	0,5	176,77
			Nuda proprietà	1/2																	
			Usufutto	1/2	SASSARI	94	171		AB	00	52	34	5.234,00	SEMIN IRR	-	-	-	-	-	-	-

* Particelle già oggetto di contratto di compravendita o di servizi di passaggio tra le parti

ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E ALL'ASSERVIMENTO - CONDOTTA IDRICA D'IMPIANTO

COMUNE DI: SASSARI																	REGIONE SARDEGNA PROVINCIA SASSARI			
N° ORDINE	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITÀ	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE		SUPERFICIE CATASTALE	QUALITÀ CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	ESPROPRIO / SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE IMPEGNATE	INDENNITÀ	SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE POTENZIALMENTE IMPEGNATE	COEFFICIENTE	INDENNITÀ	
									Ha	Are			Ca	mq	Euro	Euro	mq		€	mq
									Ha	Are	Ca	mq								
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	92	15		1	16	9	11.609,00	PASCOLO	17,99	14,99	86,97	-	110,57	0,5	-

ELENCO BENI SOGGETTI ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E ALL'ASSERVIMENTO - CAVIDOTTO DI CAMPO AT AC

COMUNE DI: SASSARI																	REGIONE SARDEGNA PROVINCIA SASSARI			
N° ORDINE	DITTA CATASTALE - PROPRIETA'	CODICE FISCALE	TITOLARITÀ	QUOTE	COMUNE	FOGLIO	MAPP.	PORZ.	SUPERFICIE MAPPALE		SUPERFICIE CATASTALE	QUALITÀ CATASTALE	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO	ESPROPRIO / SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE IMPEGNATE	INDENNITÀ	SERVITU' DI CAVIDOTTO - AREE POTENZIALMENTE IMPEGNATE	COEFFICIENTE	INDENNITÀ	
									Ha	Are			Ca	mq	Euro	Euro	mq		€	mq
									Ha	Are	Ca	mq								
1	DEMANIO DELLO STATO con sede in ROMA (RM)	80193210582	Proprietà	1000/1000	SASSARI	92	15		1	16	9	11.609,00	PASCOLO	17,99	14,99	80,88	-	110,57	0,5	-