

COMUNE DI ALESSANDRIA



Città di Alessandria

PROVINCIA DI ALESSANDRIA



PROGETTO DI REALIZZAZIONE NUOVO IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA 15,24 MWp

Istanza di valutazione di impatto ambientale per la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili ai sensi dell'art. 23 D.lgs. n.152/2006

IMMOBILE	Località C. Maddalena - Comune di Alessandria Foglio 122 Mappali 10,13, 24, 56	
PROGETTO VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	OGGETTO DOC22 – STIMA INDENNITA' SERVITU' DI ELETTRODOTTO	SCALA --
REVISIONE - DATA	VERIFICATO	APPROVATO
REV.00 - 02/11/2021		
IL RICHIEDENTE	ELLOMAY SOLAR ITALY THREE S.R.L. 39100 Bolzano - Via Sebastian Altmann 9 FIRMA _____	
IL PROGETTISTA	Ing. Riccardo Valz Gris FIRMA _____ 	
TEAM DI PROGETTO	Arch. Manuela Laddaga Arch. Rosalba Teodoro 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	

INDICE

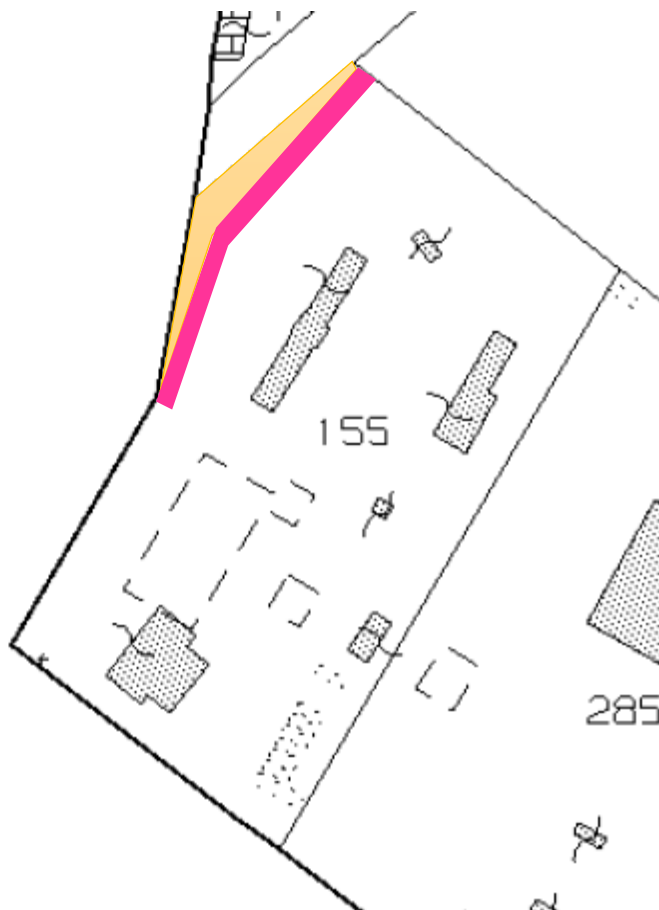
INDICE	1
1. OGGETTO DI STIMA	2
2. STIMA DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO	4
Valore al lordo delle imposte del terreno asservito	4
Danno per diminuita appetibilità del fondo servito.....	5
Conclusioni.....	5

1. OGGETTO DI STIMA

Ai fini del raggiungimento della pubblica viabilità a partire dall'area di progetto, in merito all'elettrodotto interrato di collegamento alla cabina di consegna, è necessario transitare con l'elettrodotto all'interno di un'area asfaltata adibita ad autolavaggio. Nella figura seguente è riportata l'ortofoto di questo attraversamento.

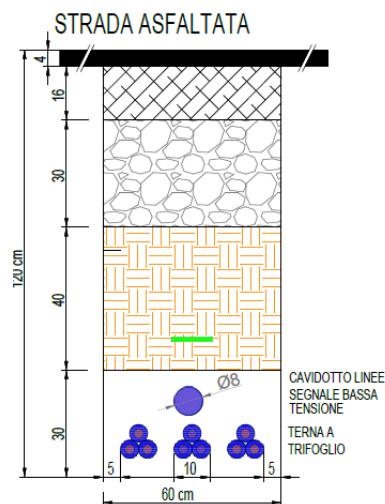


L'estratto di mappa del FG.122 del Comune di Alessandria individua così il mappale 155 coinvolto:



Premesso che una porzione di tale mappale a margine della ferrovia è effettivamente occupata dall'azienda pubblica infrastrutturale, la servitù di elettrodotto è costituita per una fascia di un metro su tale limite, più la larghezza dell'elettrodotto, più due metri di rispetto per l'esecuzione delle manutenzioni.

In particolare, con riferimento alla sezione di scavo prevista, abbiamo una larghezza complessiva di 3,60 m per una lunghezza stimata in m 78 e dunque una superficie pari a **280,80 m²**.



L'attività prevista comprende il ripristino della pavimentazione asfaltata al termine dei lavori.

L'immagine seguente illustra l'area coinvolta dalla servitù. In fase esecutiva verranno salvaguardate le linee dedicate all'illuminazione del parcheggio con gli impianti a palo.



2. 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, poiché si tratta di una porzione del mappale inedificabile in ragione delle distanze dal confine e per il vincolo imposto da RFI. 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 155, foglio 122, del Comune di Alessandria classifica il terreno come ente urbano di 8.930 m².

La destinazione attuale dell'area è individuabile come servizi distribuzione carburante ed autolavaggio. La stima è stata effettuata cercando il valore di mercato più probabile, con il sistema comparativo-sintetico, ossia attraverso una comparazione con beni aventi la stessa tipologia di destinazione d'uso e ubicati nella stessa zona.

La stima non ha considerato la presenza degli immobili presenti e delle attrezzature, poiché non coinvolte dalla servitù di elettrodotto.

L'attività di stima non ha potuto evidenziare situazioni analoghe corrispondenti alla situazione in esame, pur tuttavia si è proceduto a valutare aree adibite a servizi con ipotesi reddituali analoghe.

A conclusione di questa indagine, il professionista scrivente valuta il terreno in esame, incluso di sedime stradale, un valore pari a 30€/m² (trenta), considerando che tale valore compensi in modo ampio, mediante i calcoli riportati successivamente, il danno subito dalla titolarità dell'area.

A titolo puramente informativo, si evidenzia che il valore unitario del terreno, stimato con i prezzi dei terreni agricoli censiti dall'Agenzia delle Entrate, è di 19142 €/ha, ovvero 1,9142 €/m².

In definitiva, il valore della porzione di terreno coinvolta è pari a € 30 x 280,80 = € 8.424.

Il valore della servitù di passaggio è dunque pari ad un quarto del valore precedente e dunque pari a € 2.106,00 (duemilacentosei).

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 $(8.930 - 280,8) \times 30 = 259.476 \text{ €}$ con una perdita pari a $€ 7.784,28$ (settemilasettecentoottantaquattro/28).

Conclusioni

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 un totale di € 2.106,00 + 7.784,28 = 9.890,28 € (novemilaottocentonovanta/28).

