

# COMUNE DI LANUVIO



# PROVINCIA DI ROMA CAPITALE



## IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp RNE 1 LANUVIO SOLAR

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'artt. 23, 24-24bis e 25 D.lgs. n.152/2006

IMMOBILE	Comune di Lanuvio Foglio 34 Mappali 7/parte, 92/parte, 93 e 27/parte	
PROGETTO VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	OGGETTO DOC29 – STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO	SCALA --
REVISIONE - DATA	VERIFICATO	APPROVATO
REV.00 - 28/02/2022		
IL RICHIEDENTE	RNE1 S.r.l. 20144 Milano – Viale San Michele del Carso, 22  FIRMA _____	
IL PROGETTISTA	Ing. Riccardo Valz Gns  FIRMA	
TEAM DI PROGETTO	Arch. Rosalba Teodoro - Ing. Francesca Imbrogno Per. Ag. Giovanni Cattaruzzi <b>LAND LIVE</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	



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp**  
**RNE 1 LANUVIO SOLAR**  
Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**  
**STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

Pag 1 di 8

## **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>3</b>
2.1 Danno da risarcire per esproprio .....	3
<b>3. STIMA DELL'INDENNITA' PER ESPROPRIO AREE PER IL PASSAGGIO</b> <b>ELETTRODOTTO</b> .....	<b>4</b>
3.1 Valore al lordo delle imposte del terreno espropriato .....	4
3.2 Danno per diminuita appetibilità del fondo servito .....	6
3.3 Danno da risarcire per attraversamento area privata .....	6
3.4 Conclusioni .....	7



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp  
RNE 1 LANUVIO SOLAR**  
Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE  
STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

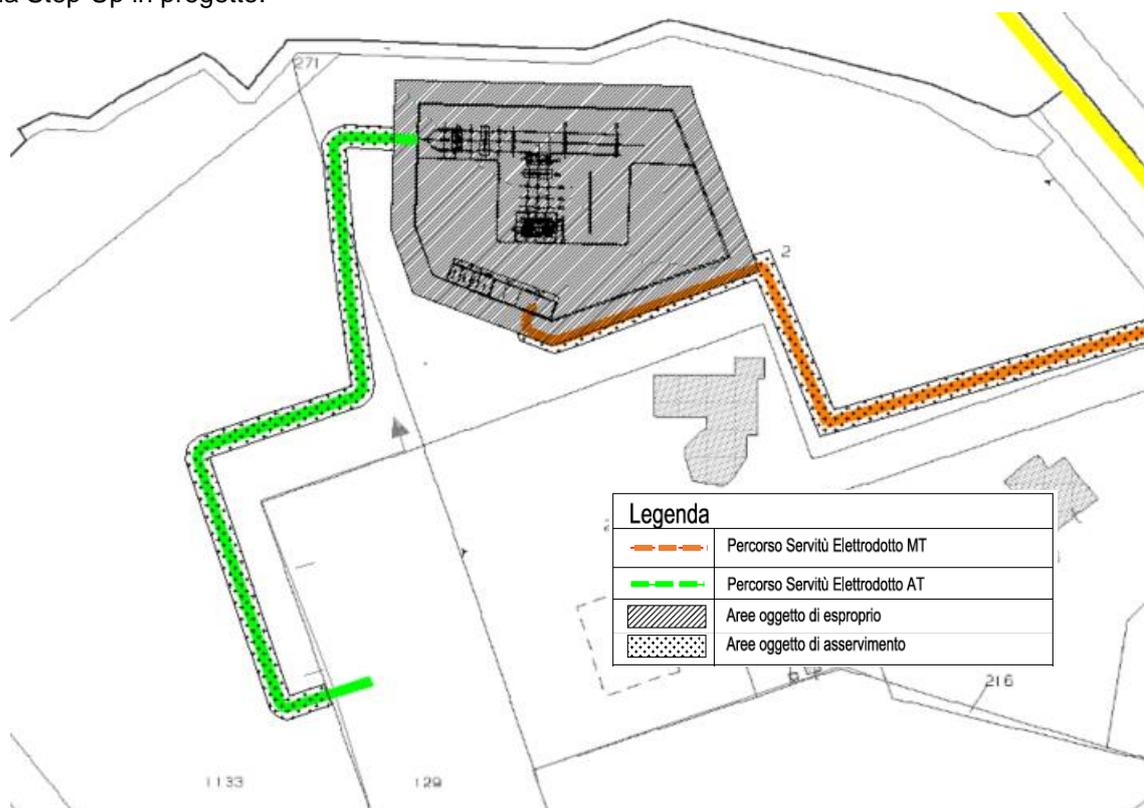
Pag 2 di 8

## 1. OGGETTO DI STIMA

L'energia prodotta dall'impianto sarà veicolata tramite un cavidotto in MT interrato della lunghezza di circa 3,46 km percorrendo in prevalenza strada comunale fino ad arrivare nei pressi della CP di Aprilia di e-distribuzione a 150 kV dove è prevista la Step-Up nel comune di Aprilia.

L'attraversamento di strade comunali non necessita di procedura di esproprio.

Dovrà invece essere espropriata l'area su cui sorgerà la stazione di Step Up di Aprilia. Nella figura seguente è riportato l'estratto di mappa del FG.100 del Comune di Aprilia individua così il mappale 2 che coinvolge l'area in cui sorgerà la Step-Up in progetto.



L'area oggetto di esproprio include la cabina di Step Up. La superficie totale della particella è pari a **10.486,00 m<sup>2</sup>**. L'area da espropriare risulta circa pari a **3.609,00 m<sup>2</sup>**.

*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 CP di Aprilia verrà effettuato su un terreno privato.

L'asservimento per il passaggio dell'elettrodotto è costituita per una fascia di 5 metri per una lunghezza stimata in m 190 e dunque una superficie pari a **950,00 m<sup>2</sup>**.

La particella 1133 del FG 100 sarà oggetto di asservimento.



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp  
RNE 1 LANUVIO SOLAR**  
Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE  
STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

Pag 3 di 8

## **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 2, foglio 100, del Comune di Aprilia su cui insisterà la cabina di Step Up, classifica il terreno come seminativo di 10.486,00 m<sup>2</sup>.

Il valore del terreno in esame viene calcolato in base al valore agricolo medio della Provincia di Latina per la regione agraria n°6 dall'Agenzia delle Entrate. Il valore considerato è quello per il terreno di tipo seminativo e risulta essere circa pari a 14.500,00 €/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 24.160,00 €/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 €
Aprilia	100	2	10.486,00	3.609,00	1,45	2,42	5.233,05	8.733,78

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

Il totale da risarcire ammonta dunque a € 5.233,05 (cinquemiladuecentotrentetre/05) calcolato sul V.A.M. e a € 8.733,78 (ottomilasettecentotrentatre/78) calcolato sul valore di mercato, valore quest'ultimo che verrà utilizzato per il risarcimento del danno.



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp  
RNE 1 LANUVIO SOLAR**

Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE  
STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

Pag 4 di 8

### **3. STIMA DELL'INDENNITA' PER ESPROPRIO AREE PER IL PASSAGGIO ELETTRODOTTO**

L'indennità per l'esproprio delle aree per il passaggio dell'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 asservimento coattivo.

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.

#### **3.1 Valore al lordo delle imposte del terreno espropriato**

Le visure catastale riguardano il comune di Aprilia su cui insisterà la servitù di elettrodotto, classificano il terreno come seminativo e vigneto. Le particelle in totale hanno superfici pari a 108.769 m<sup>2</sup>.

Trattasi di esproprio di passaggio dell'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 1,50 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 Latina per la regione agraria n°6 dall'Agenzia delle Entrate. Il valore considerato è quello per il terreno di tipo

- seminativo, pari a 14.500,00 €/ha.
- vigneto, pari a 28.340,00 €/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 i lotti in esame:

- seminativo, pari a 24.160,00 €/ha
- vigneto, pari a 47.000,00 €/ha.



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp  
RNE 1 LANUVIO SOLAR**  
Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE  
STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

Pag 5 di 8

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 TOTALE (m2)	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA (m2)	AREA ASSERVITA (m <sup>2</sup> )	VALORE AGRICOLO MEDIO €/m <sup>2</sup>	VALORE DI MERCATO €/m <sup>2</sup>	INDENNITA' €	INDENNITA' A VALORE DI MERCATO €
Aprilia	49	121	175	16500	525	525	1,45	2,42	761,25	1270,50
Aprilia	49	2602	76	7666	228	228	1,45	2,42	330,60	551,76
Aprilia	49	9	81	5820	243	243	1,45	2,42	352,35	588,06
Aprilia	68	706	105	13390	315	315	1,45	2,42	456,75	762,30
Aprilia	68	975	125	11910	375	375	1,45	2,42	543,75	907,50
Aprilia	69	280	100	1500	300	300	1,45	2,42	435,00	726,00
Aprilia	67	447	100	8285	300	300	2,83	4,70	849,00	1410,00
Aprilia	67	845	168	13260	504	504	1,45	2,42	730,80	1219,68
Aprilia	100	2	180	10486	540	540	1,45	2,42	783,00	1306,80
Aprilia	100	1133	190	19952	950	950	1,45	2,42	826,50	2299,00

LUNGHEZZA TOTALE (m)	AREA TOTALE (m2)	AREA OCCUPAZIONE TEMPORANEA TOTALE (m2)	AREA ASSERVITA TOTALE (m2)
1.300	108.769	4.280	4.280

Il valore dell'area asservita ammonta dunque a € 6.621,20 (seimilaseicentoventuno/20) calcolato sul V.A.M. e a € 11.041,60 (undicimilaquarantuno/60) 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 € 2.760,40 (duemilasettecentosessanta/40)

Nella tabella vengono ripartiti i valori per ogni ditta catastale:

Elenco ditte				
NOME E COGNOME	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLE	STIMA D'INDENNITA' (€)
1 CORNACCHIA LUCIA	Aprilia	49	121, 2602, 9	602,58
2 SRL COOP.EDILIZIA NUOVA APRILIA	Aprilia	68	706, 975	139,15
3 SRL COOPERATIVA EDILIZIA MODERNA	Aprilia	68	706, 975	139,15
4 SRL COOPERATIVA EDILIZIA VETRAI APRILIA	Aprilia	68	706, 975	139,15
5 GUTTADORO GIOACCHINA	Aprilia	69	280	181,50
6 SOCIETA AUSTALT EHE BROTHERS ESTOBLISHMENT CON SEDE NEL PRINCIPATO DI LIECHTENSTEIN	Aprilia	67	447	352,50
7 IMMOBILIARE CINZIA	Aprilia	67	845	304,92
8 PAZIENTI MARIA EUGENIA	Aprilia	100	2	326,7
9 PALMA ROSARIA	Aprilia	100	56	574,75



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp  
RNE 1 LANUVIO SOLAR**  
Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE  
STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

Pag 6 di 8

### 3.2 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:

$$\sum(\text{superficie terreno} - \text{superficie asservita}) \cdot \text{valore di mercato} = 140.209,96 \text{ €}$$

con una perdita pari a € 4.206,30 (quattromiladuecentosei/30).

I terreni a cui si fa riferimento per questo calcolo sono relativi ai tratti ricadenti su terreni agricoli che sono le particelle 121, 2602, 9 del fg 49, particelle 2 e 1133 fg 100

Nella tabella vengono ripartiti i valori per ogni ditta catastale:

Elenco ditte				
NOME E COGNOME	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLE	STIMA D'INDENNITA' (€)
CORNACCHIA LUCIA	Aprilia	49	121, 2602, 9	2104,67
PAZIENTI MARIA EUGENIA	Aprilia	100	2	722,0796
PALMA ROSARIA	Aprilia	100	56	1379,5452

### 3.3 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 € 2.760,4 + 4.206,30 = 6.966,70 € (seimilanovecentosessantasei/70).

Nella tabella vengono ripartiti i valori per ogni ditta catastale con le somme relative al par. 3.2:

Elenco ditte				
NOME E COGNOME	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLE	STIMA D'INDENNITA' (€)
1 CORNACCHIA LUCIA	Aprilia	49	121, 2602, 9	2707,254
2 SRL COOP.EDILIZIA NUOVA APRILIA	Aprilia	68	706, 975	139,15
3 SRL COOPERATIVA EDILIZIA MODERNA	Aprilia	68	706, 975	139,15
4 SRL COOPERATIVA EDILIZIA VETRAI APRILIA	Aprilia	68	706, 975	139,15
5 GUTTADORO GIOACCHINA	Aprilia	69	280	181,50
6 SOCIETA AUSTALT EHE BROTHERS ESTOBLISHMENT CON SEDE NEL PRINCIPATO DI LIECHTENSTEIN	Aprilia	67	447	352,50
7 IMMOBILIARE CINZIA	Aprilia	67	845	304,42
8 PAZIENTI MARIA EUGENIA	Aprilia	100	2	1048,78
9 PALMA ROSARIA	Aprilia	100	56	1954,30



**IMPIANTO SOLARE AGRIVOLTAICO DA 60,90 MWp  
RNE 1 LANUVIO SOLAR**  
Comune di Lanuvio  
**VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE  
STIMA INDENNITA' SERVITU' ELETTRODOTTO**

Pag 7 di 8

### 3.4 Conclusioni

**La stima del danno da risarcire è dunque la somma del valore relativo all'esproprio dell'area privata pari a 8.733,78 € (ottomilasettecentodiciannove/34) e del valore relativo all'attraversamento di area privata pari a 6.966,70 € (seimilanovecentosessantasei/70) per un totale di € 8.733,78 + 6.966,70 = 15.700,48 € (quindicimilasettecento/48).**

Nella tabella vengono ripartiti i valori per ogni ditta catastale totali:

Elenco ditte				
NOME E COGNOME	COMUNE	FOGLIO	PARTICELLE	STIMA D'INDENNITA' (€)
1 CORNACCHIA LUCIA	Aprilia	49	121, 2602, 9	2707,254
2 SRL COOP.EDILIZIA NUOVA APRILIA	Aprilia	68	706, 975	139,15
3 SRL COOPERATIVA EDILIZIA MODERNA	Aprilia	68	706, 975	139,15
4 SRL COOPERATIVA EDILIZIA VETRAI APRILIA	Aprilia	68	706, 975	139,15
5 GUTTADORO GIOACCHINA	Aprilia	69	280	181,50
6 SOCIETA AUSTALT EHE BROTHERS ESTOBLISHMENT CON SEDE NEL PRINCIPATO DI LIECHTENSTEIN	Aprilia	67	447	352,50
7 IMMOBILIARE CINZIA	Aprilia	67	845	304,42
8 PAZIENTI MARIA EUGENIA	Aprilia	100	2	9.782,56
9 PALMA ROSARIA	Aprilia	100	56	1954,30