



COMUNE DI BRINDISI



REGIONE PUGLIA



AREA METROPOLITANA DI
BRINDISI

PROGETTO DI IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE FOTOVOLTAICA DI POTENZA IMMISSIONE PARI A 30 MW DENOMINATO "AEPV_01" E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE, SITO NEL COMUNE DI BRINDISI (BR) IN LOCALITA' CONTRADA "MASSERIA MAZZETTA"

ELABORATO:

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

IDENTIFICAZIONE ELABORATO

Livello Prog.	Codice Rintracciabilità	Tipo Doc.	Sez. Elaborato	N° Foglio	Tot. Fogli	N° Elaborato	DATA	SCALA
DEF	201900262	RT	09	1	1	RS_09.01	Dicembre 2021	-:-

REVISIONI

REV	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
01	Dic. 2021		IVC	N/A	N/A

PROGETTAZIONE



MAYA ENGINEERING SRLS
C.F./P.IVA 08365980724
Dott. Ing. Vito Calio
Amministratore Unico
4, Via San Girolamo
70017 Putignano (BA)
M.: +39 328 4819015
E.: v.calio@maya-eng.com
PEC: vito.calio@ingpec.eu

MAYA ENGINEERING SRLS
4, Via San Girolamo
70017 Putignano (BA)
C.F./P.IVA 08365980724

(TIMBRO E FIRMA)

TECNICO SPECIALISTA

Dott. Ing. Vito Calio
4, Via San Girolamo
70017 Putignano (BA)
M.: + 39 328 4819015
E.: v.calio@maya-eng.com



(TIMBRO E FIRMA)

SPAZIO RISERVATO AGLI ENTI

RICHIEDENTE



COLUMNS ENERGY s.p.a.

C.F./P.IVA 10450670962
Via Fiori Oscuri, 13
CAP 20121 Città MILANO
PEC: columnsenergysrl@legalmail.it

(TIMBRO E FIRMA PER BENESTARE)



COMUNE DI
BRINDISI

PROGETTO DI IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE
FOTOVOLTAICA DI POTENZA IMMISSIONE PARI A 30 MW DENOMINATO "AEPV_01" E
RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE, SITO NEL
COMUNE DI BRINDISI (BR) IN LOCALITA' CONTRADA "MASSERIA MAZZETTA"

RS_09_01_Piano Particolare di Esproprio

Sommario

1	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO.....	1
2	DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.....	2
3	MODALITA' DI VALUTAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE	2
4	INDENNITA' AGGIUNTIVE	3
5	MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'INDENNITA' PER SERVITU' COATTIVE	4
6	QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITA'	5
7	QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI E DELLE QUOTE.....	5



1 PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

Il presente piano particellare è redatto ai sensi del D.P.R. n°327/2001 e s.m.i "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità". Il piano è finalizzato all'individuazione delle ditte proprietarie dei terreni interessati sia dall'esproprio che dall'imposizione di servitù da elettrodotto necessari per la realizzazione, nel comune di Ascoli Satriano (FG), dell'impianto agrovoltaiico per la produzione di energia elettrica denominato Impianto "Ascoli 40" ubicato in agro del Comune di Ascoli Satriano al Foglio n. 87 particelle 28-37-40-62-63-64-67-68-107-111-113-114-115-199; Foglio 88 particelle 55-58-181-183-184-186-187-188-189-194; Foglio 94 particelle 18-28-114-115.

Fogli e particelle catastali interessate dal progetto (Area sottostazione di utenza)

Foglio 82 particelle 68-161

Fogli e particelle catastali punto di connessione

Foglio 75 particelle 354-355 (Stazione Elettrica "CAMERELLE")

Fogli e particelle catastali Elettrodotto MT

Foglio 86 particelle 23-31

Foglio 87 particelle 27-35

Foglio 88 particelle 55

Foglio 94 particelle 9

del N.C.T. del Comune di Brindisi di potenza in immissione pari a 30,0 MW e potenza moduli pari a 34,808 MWp, come somma delle potenze in condizioni standard dei moduli fotovoltaici.

Il piano si compone della presente parte descrittiva in cui vengono analiticamente elencate le eventuali ditte catastali da espropriare o da sottoporre a servitù con le corrispondenti superfici da occupare e la quantificazione dell'indennità offerta, oltre che ad un elaborato grafico che consente di individuare l'area interessata dall'opera riportata sulla mappa catastale aggiornata.

Mentre, per quanto riguarda le opere di connessione:

La soluzione tecnica minima generale di connessione proposta da TERNA – codice pratica 201900262 - prevede che l'impianto di produzione venga connesso in antenna a 150 kV su un futuro stallo da realizzarsi nella stazione elettrica di trasformazione (SE) di nuova costruzione della RTN 380/150 kV nel Comune di Latiano (BR).

Sarà realizzato un nuovo elettrodotto in cavo dalla nuova sottostazione AT/MT utente 150/30 kV sino allo stallo all'interno della SE.

Il campo fotovoltaico sarà connesso alla nuova sottostazione AT/MT utente mediante più linee in media tensione a 30 kV in cavo.

Le linee in media tensione a 30 kV faranno capo a delle cabine di smistamento, il quale saranno connesse alle varie cabine di trasformazione MT/BT che raccoglieranno l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico.

Per mezzo dei dati catastali trovati, si è visto come i terreni delle particelle sopra citate, che collegano l'impianto alla sottostazione, appartengono al committente, che ha già previsto, per i duseti terreni, la stipula di un contratto preliminare di acquisto o di diritto di superficie.

Dalle analisi mappali catastali è stata rilevata la presenza di particelle che risultano intestate al Demanio Pubblico della Regione Puglia, alla Regione Puglia e a T.E.R.N.A. Rete Elettrica Nazionale S.P.A., pertanto non sarà necessario prevedere indennità di servitù.

Non è necessario quindi prevedere un piano particellare di esproprio, tuttavia se durante la realizzazione dell'impianto dovesse esserci la necessità di espropriare terreni, si rimanda di seguito, la procedura necessaria per l'esproprio.



2 DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Come si può evincere dalla consultazione del vigente Piano Urbanistico Generale del Comune di Ascoli Satriano, urbanisticamente le aree oggetto d'intervento risultano essere tipizzate, come Zona per attività agricole – Art.4.02/a deg. Di seguito l'elaborato consultato:

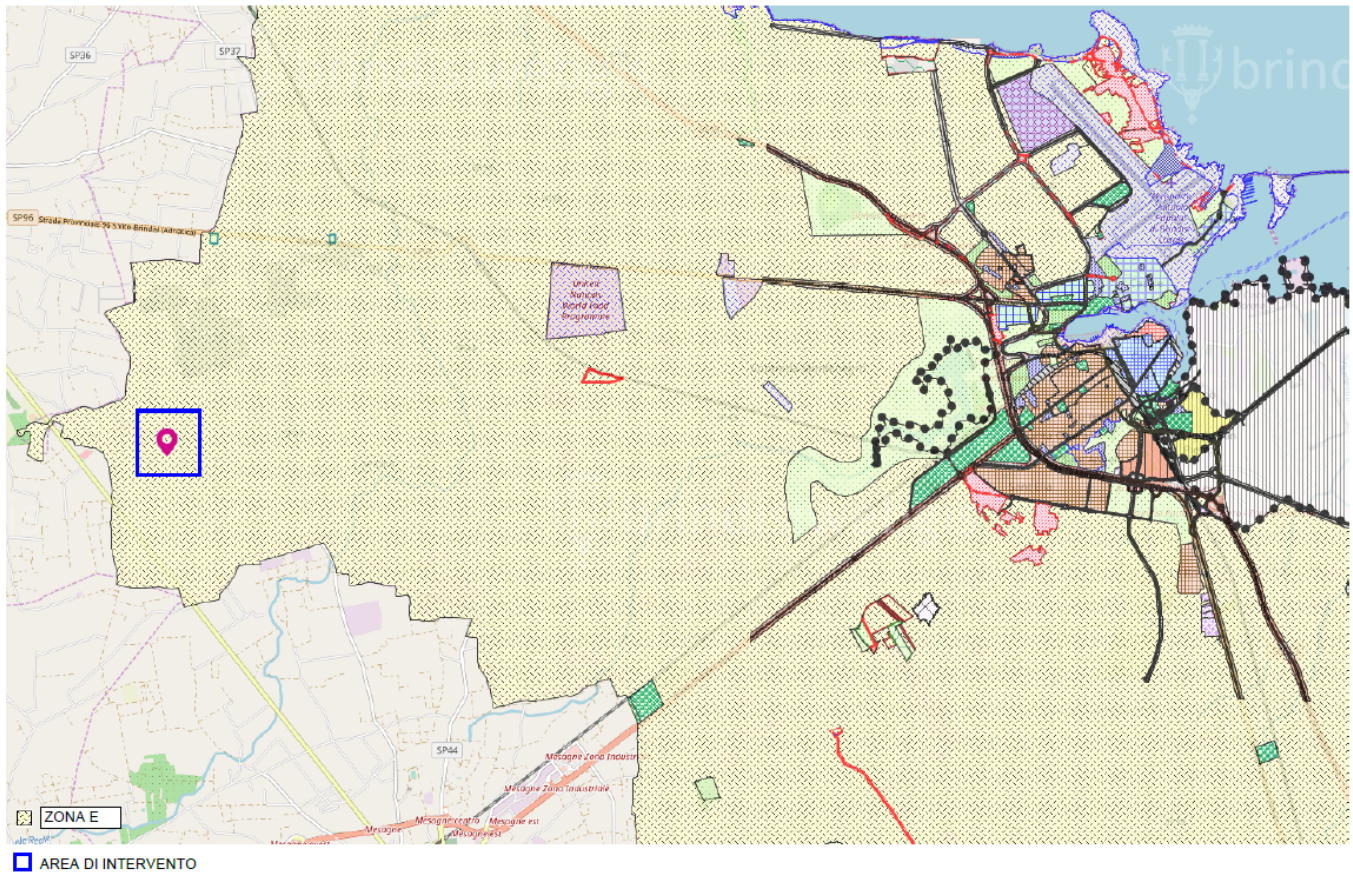


Figura 1 - PUG – SASC Componenti dei valori percettivi – “Zona per attività agricole – Art.4.02/a”

3 MODALITA' DI VALUTAZIONE INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole proprietà si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablati, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

Nel caso di indennità di esproprio di aree non edificabili, il D.P.R. 08 giugno 2001 n. 327 art. 40, così come modificato dal D.Lgs. n.302/2002, prevede quale indennità definitiva quella 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.

Al fine di procedere alla stima del valore venale dei beni, è stata valutata la possibilità edificatoria con riferimento alla situazione di fatto delle aree in accordo con la specifica destinazione conferita dagli strumenti urbanistici che, per le aree in oggetto, risulta essere di natura agricola.

A questo scopo, la stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno è stata condotta secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sulla comparazione con i valori medi riscontrati in una campagna conoscitiva preliminare condotta sul mercato immobiliare locale. La stima parte dal più probabile valore



COMUNE DI
BRINDISI

PROGETTO DI IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE
FOTOVOLTAICA DI POTENZA IMMISSIONE PARI A 30 MW DENOMINATO "AEPV_01" E
RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE, SITO NEL
COMUNE DI BRINDISI (BR) IN LOCALITA' CONTRADA "MASSERIA MAZZETTA"

RS_09_01_Piano Particellare di Esproprio

medio di mercato delle aree interessate dalle opere indipendentemente dalla coltura dichiarata e quindi riscontrabile nelle visure catastali. Pertanto, in riferimento ai valori medi di mercato, riscontrati nella campagna conoscitiva si è ritenuto congruo attribuire, come più probabile valore venale stimato, il seguente parametro di riferimento per le qualità culturali presenti nelle porzioni di terreno interessate:

- Incolto produttivo/sterile: €/ha 5.000,00 (cinquemila/00);
- Seminativo: €/ha 15.000,00 (quindicimila/00);
- Bosco alto: €/ha 15.000,00 (quindicimila/00);
- Uliveto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Ficheto: €/ha 15.000,00 (quindicimila/00);
- Frutteto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Mandorleto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Orto: €/ha 15.000,00 (trentamila /00);
- Vigneto: €/ha 20.000,00 (ventimila/00);
- Aree di enti urbani: €/ha 20.000,00 (ventimila/00).
- Pascolo: €/ha 2.500,00 (duemilacinquecento/00).

4 INDENNITA' AGGIUNTIVE

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo spetta inoltre un'indennità aggiuntiva a titolo principale in misura pari al valore agricolo medio (V.A.M.) corrispondente al tipo di coltura praticata. Spetta una indennità aggiuntiva anche al fittavolo, al mezzadro o al partecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità. Anche questo valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata. Al fine di determinare il valore di indennità aggiuntiva da attribuire al proprietario coltivatore diretto o azienda agricola, in accordo con il D.P.R. del 8 giugno 2001 nr. 327 e s.m.i, sono stati esaminati gli ultimi valori agricoli medi (V.A.M.) determinati dalla:

Commissione Provinciale Espropri per la Provincia di Brindisi - Valori Agricoli Medi anni 2015.

Detti V.A.M., di cui di seguito si riporta la tabella riepilogativa con indicazione delle regioni agrarie, sono pubblicati sul sito istituzionale della Provincia di Brindisi. Tutte le particelle interessate ricadono all'interno della **REGIONE AGRARIA N°: 3**

Comuni di: BRINDISI, CELLINO SAN MARCO, ERCHIE, MESAGNE, SAN DONACI, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA;

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N. 3 Comuni di: BRINDISI, CELLINO SAN MARCO, ERCHIE, MESAGNE, SAN DONACI, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA				REGIONE AGRARIA N°:			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	12470,00							
BOSCO CEDUO	2350,00							
BOSCO D'ALTO FUSTO	4700,00							
BOSCO MISTO	3910,00							
CARCIOFETO	11450,00							
FICHETO	5130,00							
FRUTTETO	11200,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	1490,00							
MANDORLETO	5760,00							
ORTO	12730,00							
PASCOLO	1490,00							
PASCOLO ARBORATO	1630,00							
PASCOLO CESPUGLIATO	1180,00							
SEMINATIVO	6610,00							
SEMINATIVO ARBORATO	6420,00							



COMUNE DI
BRINDISI

PROGETTO DI IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE
FOTOVOLTAICA DI POTENZA IMMISSIONE PARI A 30 MW DENOMINATO "AEPV_01" E
RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE, SITO NEL
COMUNE DI BRINDISI (BR) IN LOCALITA' CONTRADA "MASSERIA MAZZETTA"

RS_09_01_Piano Particellare di Esproprio

REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N. 3 Comuni di: BRINDISI, CELLINO SAN MARCO, ERCHIE, MESAGNE, SAN DONACI, SAN PANCRAZIO SALENTINO, SAN PIETRO VERNOTICO, TORCHIAROLO, TORRE SANTA SUSANNA					REGIONE AGRARIA N°:			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
SEMINATIVO IRRIGUO	11450,00							
ULIVETO	10180,00							
ULIVETO INTENSIVO SPECIALE	13740,00							
VIGNETO	12780,00							
VIGNETO ALTO INTELAIATO	19900,00							

Figura 2 - Valori Agricoli Medi - Provincia di Brindisi - Anno 2015

In accordo con l'art. 45 del Capo IX (**Cessione Volontaria**) del DPR 327/01, fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione volontaria del bene o della sua quota di proprietà. Il corrispettivo dell'atto di cessione:

- se riguarda un'area edificabile, è calcolato ai sensi dell'articolo 37, senza la riduzione del quaranta per cento;
- se riguarda una costruzione legittimamente edificata, è calcolato nella misura venale del bene ai sensi dell'art. 38;
- se riguarda un'area non edificabile, è calcolato aumentando del cinquanta per cento l'importo dovuto ai sensi dell'articolo 40, comma 3;
- se riguarda un'area non edificabile, coltivata direttamente dal proprietario, è calcolato moltiplicando per tre l'importo dovuto ai sensi dell'artico 40, comma 3. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'art. 40, comma 4.

L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato.

5 MODALITA' DI VALUTAZIONE DELL'INDENNITA' PER SERVITU' COATTIVE

Risulta necessario ai fini della presente relazione, determinare l'indennità per l'apposizione di servitù al fine di corrispondere ai proprietari dei fondi la congrua compensazione monetaria in ragione della specifica occupazione. L'art. 44 del DPR 327/01 prevede a riguardo che è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dall'esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, venga gravato da servitù o che subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà. Il dispositivo di legge non prevede indennità aggiuntive nel caso di apposizione di servitù.

Per le aree interessate da servitù permanente sarà corrisposto al relativo proprietario l'indennità calcolata in base alla perdita di valore del terreno interessato. Tale indennità conseguente all'apposizione della servitù di elettrodotto, è stata assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente.

La servitù permanente di elettrodotto a favore della società Beneficiaria della procedura coattiva deve prevedere a carico dei terreni interessati quanto segue:

- Lo scavo e l'interramento dei cavi elettrici per il trasporto dell'energia;
- L'installazione di un nastro segnalatore nello stesso scavo del cavidotto ed eventuali altre opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza;
- La costruzione di accessi costituiti direttamente da strada di collegamento alla viabilità ordinaria da realizzarsi e mantenersi a cura del beneficiario;



- L'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a metri 2,00 (due metri) dall'asse del cavidotto, nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa dei cavi elettrici;
- La facoltà del beneficiario ad occupare anche per mezzo delle sue imprese appaltatrici per tutti il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori;
- Le tubazioni, i cavi elettrici, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative all'opera in argomento sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà del Beneficiario che pertanto avrà facoltà di rimuoverle;
- Il diritto del Beneficiario al libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi;
- Il divieto di compiere qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù.

In analogia a quanto stabilito per le aree interessate da servitù di elettrodotto, la determinazione dell'indennità da corrispondere alle particelle interessate da servitù di passaggio è stata assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente.

6 QUADRO RIASSUNTIVO DEL CALCOLO DELL'INDENNITA'

a	Indennità d'esproprio	Superficie occupata x Valore Venale x quota di titolarità
b	Indennità aggiuntiva per coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o compartecipante	Superficie occupata x V.A.M. x quota di titolarità
c	Maggiorazione nel caso di cessione volontaria	Indennità d'esproprio (secondo V.A.M.) x 0,50
d	Maggiorazione nel caso di cessione volontaria di coltivatore diretto	Indennità d'esproprio (secondo V.A.M.) x 3
e	Indennità per l'imposizione di servitù	0,50 x Indennità di esproprio

7 QUANTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI E DELLE QUOTE

L'identificazione grafica delle proprietà immobiliari con sovrapposte le aree oggetto di servitù è riportata negli specifici elaborati grafici "Piano Particellare Esproprio", ove sono indicate, per ogni singolo foglio di mappa catastale, le particelle interessate e la categoria di occupazione.

Detti elaborati sono stati redatti sulla base dei fogli di mappa forniti dall'Agenzia delle Entrate- Territorio di Brindisi e georeferenziati nelle coordinate catastali del sistema Cassini-Soldner. Dalle operazioni geometriche eseguite è stato possibile determinare l'esatta superficie delle particelle da espropriare e delle porzioni su cui si prevede l'apposizione del vincolo di servitù di elettrodotto.

Per la determinazione di queste ultime, si prevede una larghezza della fascia di servitù pari a **4,00 m**.

Ai sensi dell'articolo 34, comma 1 DPR 327/01, l'indennità di esproprio spetta al proprietario del bene da espropriare, ovvero all'enfiteuta, se ne sia anche possessore. La norma stabilisce che chi vanta un diritto reale o



**COMUNE DI
BRINDISI**

PROGETTO DI IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE SOLARE
FOTOVOLTAICA DI POTENZA IMMISSIONE PARI A 30 MW DENOMINATO "AEPV_01" E
RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE ELETTRICA NAZIONALE, SITO NEL
COMUNE DI BRINDISI (BR) IN LOCALITA' CONTRADA "MASSERIA MAZZETTA"

RS_09_01_Piano Particellare di Esproprio

personale di godimento sul bene, in qualità di usufruttuario, titolare di diritto di uso o abitazione, titolare di un diritto di locazione o comodato, o titolare di una servitù, non ha diritto a nessuna indennità di esproprio, salvo che abbia in atto un rapporto associativo agrario in qualità di fittavolo o mezzadro.

In merito alle quote di titolarità delle singole particelle si è fatto riferimento ai dati di visura forniti dall'Agenzia delle Entrate - Territorio di Ascoli Satriano, pertanto ad ogni singolo titolare dei diritti reali sui fondi interessati dall'occupazione permanente o temporanea è riconosciuta un'indennità in ragione della relativa quota di titolarità.

Si riportano nel seguito delle tabelle riepilogative delle procedure previste per le varie particelle interessate e della quantificazione delle varie forme di indennità previste.

DATI GENERALI			DATI CATASTALI						INDENNITA'			MAGGIORAZIONI		
N.	Comune	Ditta Intestata	Fg.	Part	Superficie			Rendita dominicale	Qualità	Area da Asservire (mq) (a)	Valore Unitario Venale del Terreno (€/ha) (b)	Indennità di Servitù (€) (2/3)*b*a	Maggiorazione per cessione volontaria (Ind.Serv.x0,5)	Maggiorazione e per coltivatore diretto (Ind.Serv.x3)
					ha	are	ca							
1		STRADA COMUNALE												
2	BRINDISI	REGIONE PUGLIA- GESTIONE SPECIALE AD ESAURIMENTO RIFORMA FONDIARIA con sede in BARI (BA)	90	346		10		Euro: 1,29	SEMINATIVO 5	20,00				
3	BRINDISI	ENTE AUTONOMO PER L'ACQUEDOTTO PUGLIESE	90	43	0	57	88		INCOLTO STER	20,00				
4		STRADA PROVINCIALE 37 BIS												
5	BRINDISI	REGIONE PUGLIA- GESTIONE SPECIALE AD ESAURIMENTO RIFORMA FONDIARIA con sede in BARI (BA)	90	586	1	33	30		INCOLTO STER	24,00				
6		STRADA COMUNALE												
7	BRINDISI	REGIONE PUGLIA- GESTIONE SPECIALE AD ESAURIMENTO RIFORMA FONDIARIA con sede in BARI (BA)	90	157		35	35	Euro: 10,04	seminativo 4	320,00				
8		STRADA PROVINCIALE SAN VITO DEI NORMANNI - MESAGNE (EX SS 605)												
9		STRADA VICINALE IOZZO MAZZETTA												
10		STRADA COMUNALE CEGLIE MESSAPICA - MESAGNE												
11		STRADA COMUNALE VICINALE PARETONE												