

PROVINCIA DI FROSINONE

COMUNE DI PALIANO

TITOLO:

**Progetto per la realizzazione di un impianto agro-fotovoltaico
da 38.994,84 kWp a terra, sito nel Comune di Paliano**

(41°45'25.09"N - 13° 4'37.20"E)

PROGETTO DEFINITIVO

CONNESSIONE AT (150 kV)

**PROCEDURA DI ESPROPRIO
RELAZIONE ESTIMATIVA**

COMMITTENTE:

**SOLAR PV 1 SRL
PIAZZA CASTELLO 19
20123 MILANO (MI)**



IL PROGETTISTA

ING. GIOVANNI D'ORAZIO



LA DITTA INCARICATA

ENERGIE NUOVE SRL

Sede Legale :
00153 Roma, Via Portuense 95/E
Sede Operativa :
61037 Mondolfo PU, Via Valcesano,214
Tel. +39 0721 96 93 03-Fax +39 0721 95 82 97
info@energienuovesrl.it -www.energienuovesrl.com

TAV N:

01

AT

SCALA 1:2.000

DATA 11/2022

N.	DATE	MODIFICA	FIRMA	DISEGNATO	VISTO	APPROVATO
01	11/2022	EMESSO PER AUTORIZZAZIONI		AP	AP	LM

RELAZIONE ESTIMATIVA PER CALCOLO INDENNITÀ DI ESPROPRIO DI TERRENI AGRICOLI E DI ASSERVIMENTO ELETTRODOTTO INTERRATO

Oggetto della presente relazione di stima, è la determinazione del valore unitario di mercato di alcune porzioni di terreno agricolo nell'agro del Comune di Anagni (FR) ai fini del calcolo dell'indennità di servitù di elettrodotto e della cessione delle aree finalizzate alla realizzazione di un CONDOMINIO DI CONNESSIONI AT (STALLI UTENTE) e di una NUOVA CABINA PRIMARIA TERNA SPA in progetto, nell'ambito della realizzazione di un impianto fotovoltaico da ubicarsi in Comune di Paliano (FR), località S. MARIA DI PUGLIANO (PALIANO 1, 38.994,84 kWp SOLAR PV1 SRL).

Gli immobili oggetto della presente relazione sono interessati da procedure di asservimento e di esproprio per la realizzazione di nuova cabina primaria AT e del condominio di stalli utente a servizio dell'impianto fotovoltaico di SOLAR PV 1 SRL e di altri impianti in fase di realizzazione.

La procedura di esproprio è stata attivata da parte della PALIANO SRL nell'ambito della procedura VIA-102-2021.

SOLAR PV 1 ha stipulato un accordo di condivisione della soluzione di allaccio con PALIANO SRL.

Pertanto, ai fini della presente relazione si adotteranno le stime delle indennità di esproprio e di asservimento così come riportate nel documento di progetto All.G.a depositato nell'ambito della citata procedura VIA-102-2021 da parte della PALIANO SRL a firma dell'Ing. Renato Pertuso.

1) PREMESSA

L'indennità per l'imposizione della servitù di elettrodotto, da corrispondere in base all'art.123 del T.U. 11/dicembre/1933, n.1775, è commisurata:

- a) al valore totale delle aree occupate dai cavi interrati e delle relative fasce di rispetto;
- b) ad un quarto del valore della striscia di terreno necessaria al transito per il servizio di controllo, avente una larghezza di ml.1 ed una lunghezza pari alla percorrenza dell'elettrodotto misurata lungo il suo asse;
- c) ad un sedicesimo del valore dell'area individuata nel piano particolareggiato come fascia asservita, detratte le aree di cui alle lettere a) e b).

Il valore del terreno in questione, pur essendo ubicato in ambito agricolo, sarà calcolato in base ai valori di mercato.

Essendo una servitù inamovibile, il valore determinato dovrà essere raddoppiato.

L'indennità di esproprio per le aree da destinare alla realizzazione di stazioni elettriche 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 abitato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

1) indennità base, determinata in relazione al valore agricolo (VA) relativo alla coltura effettivamente praticata ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);

2) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

3) indennità al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) 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, indennità pari all'indennizzo di cui al punto 2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

Soggetto	Indennità di esproprio
Proprietario	VA <i>(art. 40, c. 1)</i>
Coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale	VA + VAM <i>(art. 40, c. 1 e c. 4)</i>
Affittuario coltivatore diretto o imprenditore professionale	VAM <i>(art. 42 e art. 40, c. 4)</i>

2) DESCRIZIONE DEI BENI E CRITERI DI STIMA

Per la descrizione degli immobili e dei criteri di stima si rimanda allo stralcio del citato documento All.G.a di PALIANO SRL allegato

In questa sede vengono riportate le stime complessive.

3) ASSERVIMENTO

Servitù di elettrodotto linea aerea AT:

Ind. = € 6.485,00

Servitù di elettrodotto linea interrata AT compresa trincea drenante:

Ind. = € 9.320,00

Totale asservimento:

Ind. = € 15.805,00

4) ESPROPRIO

Indennità di esproprio:

Ind. = € 51.183,00

Maggiorazioni:

Ind. = € 141.022,29

Totale esproprio:

Ind. = € 192.205,29

5) OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Indennità di occupazione:

Ind. = € 164,00

6) TOTALE GENERALE

Indennità complessiva = € 208.174,29

15/12/2022

Allegato:

documento All.G.a di PALIANO SRL procedura VIA-102-2021 (stralcio)



ALLEGATO 2 – PARTICELLE INTERESSATE DA ESPROPRIO

CALCOLO DEL VALORE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIO																													
Numero d'ordine	N. ditta catastale	INTESTAZIONI		DATI CENSUARI								Zona Urbanistica	Coltura in atto	SPECIFICAZIONE DEI DIRITTI		DETERMINAZIONE INDENNITA'			Valore Agricolo Medio (V.A.M.) [€/ha] [c]	MAGGIORAZIONI									
		Dati anagrafici titolare diritti	Codice Fiscale / P.IVA	Comune	Fg.	P.IIa	Porzione	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dominicale			Reddito Agrario	Diritti	Quota (q)	Super. espropriata [mq] (a)	Valore unitario venale del terreno [€/ha] (b)		Indennità di esproprio [€] [a x b x q]	Indennità aggiuntiva coltivatore diretto [€] (d) [a x c x q]	Maggiorazione per cessione volontaria [€] [1/2 x d]	Maggiorazione per cessione volontaria nel caso di coltivatore diretto [€] [3 x d]						
AREA CABINA TERNA																													
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	29712660605	Anagni	46	11	-	95,736	Seminativo	3	€ 346.10	€ 247.22	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	49	€ 16,500	€ 80.85	€ 12,900.00	€ 63.21	€ 31.61	€ 189.63				
2					Anagni	46	16	-	30,800	Seminativo	3	€ 111.35	€ 79.53	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	10,617	€ 16,500	€ 17,518.05	€ 12,900.00	€ 13,695.93	€ 6,847.97	€ 41,087.79				
3					Anagni	46	15	-	5,140	Seminativo	3	€ 18.58	€ 13.27	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	370	€ 16,500	€ 610.50	€ 12,900.00	€ 477.30	€ 238.65	€ 1,431.90				
AREA CABINA UTENTE																													
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	9	-	1,430	Seminativo	3	€ 5.17	€ 3.69	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	78	€ 16,500	€ 128.70	€ 12,900.00	€ 100.62	€ 50.31	€ 301.86				
2									Anagni	46	10	-	831	Seminativo	3	€ 30.04	€ 21.46	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	35	€ 16,500	€ 57.75	€ 12,900.00	€ 45.15	€ 22.58	€ 135.45
3									Anagni	46	11	-	95,736	Seminativo	3	€ 346.10	€ 247.22	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	4,217	€ 16,500	€ 6,958.05	€ 12,900.00	€ 5,439.93	€ 2,719.97	€ 16,319.79
4					Anagni	46	15	-	5,140	Seminativo	3	€ 18.58	€ 13.27	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	2,113	€ 16,500	€ 3,486.45	€ 12,900.00	€ 2,725.77	€ 1,362.89	€ 8,177.31				
5					Anagni	46	16	-	30,800	Seminativo	3	€ 111.35	€ 79.53	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	1,880	€ 16,500	€ 3,102.00	€ 12,900.00	€ 5,439.93	€ 2,719.97	€ 16,319.79				
STRADE DI ACCESSO "SE" E "SU"																													
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	6	-	43,370	Seminativo	2	€ 223.99	€ 167.99	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	92	€ 16,500	€ 151.80	€ 12,900.00	€ 118.68	€ 59.34	€ 356.04				
2									Anagni	46	15	-	5,140	Seminativo	3	€ 18.58	€ 13.27	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	374	€ 16,500	€ 617.10	€ 12,900.00	€ 482.46	€ 241.23	€ 1,447.38
3									Anagni	46	16	-	30,800	Seminativo	3	€ 111.35	€ 79.53	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	34	€ 16,500	€ 56.10	€ 12,900.00	€ 482.46	€ 241.23	€ 1,447.38
TRALICCI A REALIZZARSI																													
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	64	-	6,490	Seminativo	2	€ 312.40	€ 234.30	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	50	€ 16,500	€ 82.50	€ 12,900.00	€ 64.50	€ 32.25	€ 193.50				
2									Anagni	46	16	-	30,800	Seminativo	3	€ 111.35	€ 79.53	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	1	50	€ 16,500	€ 82.50	€ 12,900.00	€ 64.50	€ 32.25	€ 193.50
3									Anagni	45	82	-	29,850	Seminativo	4	€ 53.96	€ 53.96	E-agricola	Pascolo	Proprietà	1	1	25	€ 16,500	€ 41.25	€ 12,900.00	€ 32.25	€ 16.13	€ 96.75
																			TOTALE INDENNITA' DI ESPROPRIO		€ 51,183.00					€ 141,022.29			

ALLEGATO 3 – PARTICELLE INTERESSATE DA SERVITU' COATTIVA DI ELETTRODOTTO

CALCOLO DEL VALORE DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO																							
SERVITU' PERMANENTI																							
Numero d'ordine	N. ditta catastale	INTESTAZIONI		DATI CENSUARI								Zona Urbanistica	Cultura in atto	SPECIFICAZIONE DEI DIRITTI		Procedura da effettuarsi	DETERMINAZIONE INDENNITA' DI SERVITU' PER LINEA AEREA						
		Dati anagrafici titolare diritti	Codice Fiscale / P.IVA	Comune	Fg.	P.IIa	Porzione	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dominicale			Reddito Agrario	Diritti		Quota (q)	Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Super. Occupata [mq] (a)	Valore unitario venale del terreno [€/ha] (b)	Indennità di servitù [€] [0,25 x a x b x q]	
LINEA AEREA AT																							
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	16	-	380	Semintativo	3	€ 111.35	€ 79.53	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1 / 1	Servitù permanente di elettrodotto	38	60	2280	€ 16,500	€ 940.50
2					Anagni	46	64	-	6,490	Semintativo	2	€ 312.40	€ 234.30	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1 / 1		224	60	13440	€ 16,500	€ 5,544.00
																						TOT. INDENNITA' DI SERVITU'	€ 6,485

CALCOLO DEL VALORE DELL'INDENNITA' DI SERVITU' DI ELETTRODOTTO

SERVITU' PERMANENTI

Numero d'ordine	N. ditta catastale	INTESTAZIONI		DATI CENSUARI									Zona Urbanistica	Cultura in atto	SPECIFICAZIONE DEI DIRITTI		Procedura da effettuarsi	DETERMINAZIONE INDENNITA' DI SERVITU' PER LINEA INTERRATA								
		Dati anagrafici titolare diritti	Codice Fiscale / P.IVA	Comune	Fg.	P.Ila	Porzione	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dominical	Reddito Agrario			Diritti	Quota (q)		Lunghezza [m]	Larghezza [m]	Super. Occupata [mq] (a)	Valore unitario venale del terreno [€/ha] (b)	Indennità di servitù [€] [0,5 x a x b x q]				
INEA INTERRATA AT																										
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	16	-	380	Semintativo	3	€ 111.35	€ 79.53	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Servitù permanente di elettrodotto	247	20	4940	€ 16,500	€ 4,075.50	
2					Anagni	46	6	-	43,370	Semintativo	2	€ 223.99	€ 167.99	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1		230	20	4600	€ 16,500	€ 3,795.00	
3					Anagni	45	82	-	29,850	Semintativo	4	€ 53.96	€ 53.96	E-agricola	Pascolo	Proprietà	1	/	1		42	20	840	€ 16,500	€ 693.00	
TRINCEA DRENANTE																										
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	10	-	831	Semintativo	3	€ 30.04	€ 21.46	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Servitù permanente di elettrodotto	25	3	75	€ 16,500	€ 61.88	
2					Anagni	46	11	-	95,736	Semintativo	3	€ 346.10	€ 247.22	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1		54.5	3	163.5	€ 16,500	€ 134.89	
									251	Prato	2	€ 5.84	€ 3.25													
3					Anagni	46	16	-	380	Semintativo	3	€ 111.35	€ 79.53	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1		125	3	375	€ 16,500	€ 309.38	
4					Anagni	46	64	-	6,490	Semintativo	2	€ 312.40	€ 234.30	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1		10	3	30	€ 16,500	€ 24.75	
5	Anagni	46	6	-	43,370	Semintativo	2	€ 223.99	€ 167.99	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	91	3	273	€ 16,500	€ 225.23						
																								TOT. INDENNITA' DI SERVITU'	€ 9,320	

CALCOLO DEL VALORE DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA

Numero d'ordine	ID ditta catastale	INTESTAZIONI		DATI CENSUARI									Zona Urbanistica	Coltura in atto	SPECIFICAZIONE DEI DIRITTI			Procedura da effettuarsi	Super. Occupata temporaneamente [mq] (a)	Valore unitario venale del terreno [€/ha] (b)	Tempo di occupazione in mesi [t]	Indennità di occupazione temporanea [€] [0,007 x t x a x b x q]		
		Dati anagrafici titolare diritti	Codice Fiscale / P.IVA	Comune	Fg.	P.IIIa	Porzione	Superficie	Qualità	Classe	Reddito Dominicale	Reddito Agrario			Diritti	Quota (q)								
AREA CABINA UTENTE																								
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE s.r.l.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	9	-	1,430	Seminativo	3	€ 5.17	€ 3.69	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	129	€ 16,500	6	€ 8.87
2					Anagni	46	10	-	831	Seminativo	3	€ 30.04	€ 21.46	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	83	€ 16,500	6	€ 5.71
3					Anagni	46	11	-	95,736	Semintativo	3	€ 346.10	€ 247.22	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	792	€ 16,500	6	€ 54.45
4									251	Prato	2	€ 5.84	€ 3.25											
5					Anagni	46	15	-	5,140	Seminativo	3	€ 18.58	€ 13.27	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	456	€ 16,500	6	€ 31.35
6					STRADA VICINALE TORRE FESSA CAVIGNANO				Anagni	46	-	-	-	-	-	-	-	E-agricola	-	-	-	-	Occupazione temporanea	53
AREA CABINA TERNA																								
1	1	GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE S.F.L.	con sede a Frosinone	2971260605	Anagni	46	11	-	95,736	Semintativo	3	€ 346.10	€ 247.22	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	11	€ 16,500	6	€ 0.76
									251	Prato	2	€ 5.84	€ 3.25									€ 12,000	6	
2					Anagni	46	15	-	5,140	Seminativo	3	€ 18.58	€ 13.27	Zona E Agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	152	€ 16,500	6	€ 10.45
3	Anagni	46	16	-	380	Semintativo	3	€ 111.35	€ 79.53	E-agricola	Seminativo	Proprietà	1	/	1	Occupazione temporanea	762	€ 16,500	6	€ 52.39				
																		TOT.			€	164		