

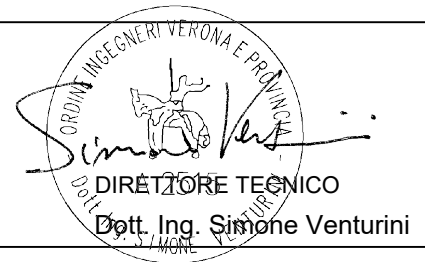


PROGETTO DEFINITIVO DI UN IMPIANTO AGRO-FOTOVOLTAICO DELLA POTENZA COMPLESSIVA DI 57 MW_p, E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE, CON SISTEMA DI ACCUMULO DI CAPACITA' PARI 10 MWh DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI ROTELLO E MONTELONGO (CB)

PROGETTO DEFINITIVO

COMMITTENTE: ROTELLO SOLAR s.r.l.

PROGETTISTA:



TITOLO ELABORATO:

**PIANO PARTICELLARE
DESCRITTIVO ESPROPRIO**

ELABORATO n° :

BI026F-D-RO00-ESP-RT-02-00

NOME FILE :

BI026F-D-RO00-ESP-RT-02-00.xlsx

SCALA :

-

DATA :

Dicembre 2022

REVISIONE	N.	DATA	DESCRIZIONE	ELABORATO	CONTROLLATO	APPROVATO
	00	Dicembre 2022	Emissione	V.Bassan	M.Palvarini	S. Venturini
	01					
	02					
	03					
	04					

INDICE

1	PREMESSA	2
2	SCOPO	3
3	RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI	4
4	CRITERI DI REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI	5
5	CRITERI DI REDAZIONE DELLE INDENNITA'	6
	5.1 Tipologia delle aree interferite	6
	5.2 Aree non edificabili	7
	5.3 Indennità per occupazione temporanea non preordinata all'esproprio	8
	5.4 Indennità per asservimento	9
6	IMPREVISTI	10
7	REGIME FISCALE	11
8	RIEPILOGO	12

1 PREMESSA

Su incarico di Rotello Solar S.r.l, la società Technital S.p.A. ha redatto il progetto definitivo per la realizzazione di un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare, denominato Impianto Fotovoltaico “Rotello”, da realizzarsi nei territori del Comune di Rotello (CB) – Regione Molise.

Il progetto riguarda un impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare che prevede di installare 82.624 moduli fotovoltaici bifacciali suddivisi su nove lotti, in silicio monocristallino da 685 Wp ciascuno, su strutture ad inseguimento monoassiale in acciaio zincato a caldo. L'impianto avrà una potenza complessiva di 56.597,44 kWp DC ed output nominale di 48.320 kW AC. L'impianto sarà poi corredato da un sistema di accumulo elettrochimico da 10 MWh. Tutta l'energia elettrica prodotta, al netto dei consumi dei servizi ausiliari, verrà ceduta alla rete. Le attività di progettazione definitiva sono state sviluppate dalla società di ingegneria Technital S.p.A.

Technital S.p.A. è una società che fornisce servizi globali di progettazione, consulenza e management ad Aziende private ed Enti pubblici che intendono realizzare opere ed investimenti su scala nazionale ed internazionale.

È costituita da selezionati e qualificati professionisti uniti dalla comune esperienza professionale nell'ambito delle consulenze ingegneristiche, tecniche, ambientali, gestionali e legali.

Sia TECHNITAL che ROTELLO SOLAR pongono a fondamento delle attività e delle proprie iniziative, i principi della qualità, dell'ambiente e della sicurezza come espressi dalle norme ISO 9001, ISO 14001 e ISO 18001 nelle loro ultime edizioni. Difatti, le Aziende citate, in un'ottica di sviluppo sostenibile proprio e per i propri clienti e fornitori, posseggono un proprio Sistema di Gestione Integrato Qualità-Sicurezza-Ambiente.

2 SCOPO

Il presente elaborato costituisce la relazione di stima delle indennità di esproprio, occupazioni temporanee ed asservimento da corrispondere ai proprietari e/o conduttori dei terreni interferiti dall'intervento. In particolare, saranno trattati solo i proprietari interferiti dai cavidotti di collegamento tra i vari impianti fotovoltaici mentre i proprietari interferiti dai nuovi campi saranno gestiti direttamente dal proponente Rotello Solar S.r.l.

Per la determinazione delle sopra citate indennità si fa riferimento in particolare al DPR 327/2001 e sue successive modifiche e/o integrazioni e alla costante giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione.

In base ai dati e alle informazioni assunti, sono riportati qui di seguito i metodi e i criteri adottati che hanno portato alla definizione dell'importo finale.

3 RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI

Le principali parti normative e giurisprudenziali in materia espropriativa cui fare riferimento sono:

- DPR 327/2001 e s.m.i. – Testo Unico delle Espropriazioni;
- Sentenza della Corte costituzionale 348/2007;
- Sentenza della Corte costituzionale 181/2011;
- Sentenza della Corte costituzionale 338/2011;

L'elenco normativo è riportato soltanto a titolo di promemoria informativo; esso non è esaustivo per cui eventuali leggi o norme applicabili, anche se non citate, verranno comunque applicate.

4 CRITERI DI REDAZIONE DEI PIANI PARTICELLARI

Il Piano Particellare è stato redatto tramite le seguenti operazioni:

- Controllo e georeferenziazione del posizionamento del progetto attraverso i sistemi informatici del GIS con l'ausilio del WMS fornito dall'Agenzia del Territorio della provincia di Campobasso;
- Estrazione dei fogli dal WMS catastale in formato ".cxf" e composizione della mosaicatura catastale interferita dal progetto;
- Verifica della mosaicatura catastale su ortofoto per evidenziare le incongruità catastali con lo stato di fatto;
- Inserimento delle fasce di asservimento e di occupazioni temporanee per le sole particelle di proprietà privata;

Il calcolo delle aree di asservimento e/o di occupazione temporanea è stato effettuato tramite calcolo di aree poligonate direttamente con programmi di gestione cad con arrotondamento dei decimali per eccesso, sulle stesse mappe utilizzate nei piani particellari grafici.

5 CRITERI DI REDAZIONE DELLE INDENNITA'

I criteri legali per la determinazione delle indennità di esproprio, occupazioni temporanee e di qualsiasi altro diritto reale che si appone sulle proprietà interferite dal progetto sono disciplinati dal DPR 327/2001 e sue successive modifiche ed integrazioni ed in particolare modo dettagliati al Capo VI del Titolo II del suddetto Testo Unico.

Qui di eseguito saranno analizzati i diversi criteri indennitari necessari per la quantificazione corretta della riserva finanziari necessaria per completare la procedura.

In particolare, la realizzazione dei cavidotti di collegamento dei vari impianti fotovoltaici comporterà necessariamente:

- la formazione di un diritto di asservimento relativa alla fascia su cui insistono i cavidotti di progetto ricadenti su sedimi privati (larghezza della fascia: 2 mt)
- la formazione di occupazione temporanea relativamente alla fase di realizzazione dell'opera (cantiere mobile per tutto lo sviluppo della rete), qualora si interferissero sedimi privati (larghezza della fascia: 3 mt)

E' da evidenziare che le strade pubbliche (provinciali, comunali e secondarie) non saranno prese in considerazione per il calcolo degli indennizzi.

Non saranno oggetto di indennizzo nemmeno le particelle di proprietà del Demanio Pubblico, in quanto soggette a convenzionamento tra enti.

Per tutte le altre superfici, essendo di proprietà privata come indicato sulle visure catastali si rende necessario il calcolo delle indennità.

Infine, si evidenzia che le incongruenze catastali evidenziate dal confronto della mosaicatura catastale con l'ortofoto attuale e più precisamente puntuali variazioni di tracciato della strada pubblica sono state ugualmente trattate in attesa di verifica.

5.1 Tipologia delle aree interferite

I cavidotti di progetto si sviluppano solo su sedimi stradali sterrati (sia pubblici che privati) e ricadono in aree agricole così come si evince dalla lettura dello strumento urbanistico vigente. Più precisamente, perciò, il progetto interesserà solo aree non edificabili.

5.2 Aree non edificabili

Per le aree agricole e comunque non edificabili, conformemente a quanto disposto dall'art. 40 del DPR 327/2001, l'indennità è calcolata in ragione delle colture effettivamente praticate e del valore delle costruzioni edilizie con legittimità urbanistica.

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 (art. 40 comma 4 DPR 327/2001).

Per la qualità dei terreni è stata considerata quella "effettiva" desunta dai vari sopralluoghi effettuati.

Si evidenzia da subito che i cavidotti interessano solo esclusivamente sedime stradali sterrati. Conseguentemente per queste porzioni interferite sarà prevista la coltura effettiva "incolto sterile".

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato agricolo dei terreni interferiti, si è tenuto conto delle compravendite disponibili di beni simili aventi caratteristiche analoghe. Attualmente nel territorio non vi sono beni in vendita comparabili a quelli interferiti dal progetto.

Conseguentemente si è fatto riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli - Comune di Rotello – Rilevazione anno 2022" (Antonio Iovine, ed. exeo 2023).

Qualità di coltura	Cod Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo	B519A	9.000	18.000
Seminativo irriguo	B519A	16.000	34.000
Orto irriguo	B519A	18.000	38.000
Prato	B519A	5.000	11.000
Frutteto	B519C	15.000	28.000
Vigneto	B519B	21.000	42.000
Vigneto in zona D.O.C. o IGP	B519B	29.000	57.000
Uliveto	B519C	15.000	28.000
Pascolo	B519E	2.600	5.000
Bosco alto fusto	B519D	3.100	8.000
Bosco ceduo	B519I	1.600	6.000
Arboricoltura da legno bosco specializzato o artificiale	B519H	13.000	22.000
Colture floro vivaistiche -Vivaio	B519A	28.000	60.000
Incolto sterile	B519E	1.000	2.000

I valori riportati dal listino sono riferiti all'ordinarietà dei fondi nel Comune di Rotello e si riferiscono al massimo e al minimo che la coltura può presentare sulla base delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Dai sopralluoghi effettuati si ritiene opportuno fare riferimento al valore massimo della coltura "incolto sterile".

Si avrà perciò: **incolto sterile 0,20€/mq**

5.3 Indennità per occupazione temporanea non preordinata all'esproprio

Qualora per la corretta esecuzione delle opere emerga la necessità di occupare aree non soggette al procedimento espropriativo da adibire a cantiere, può essere disposta l'occupazione temporanea delle aree oggetto di cantierizzazione. L'art. 49 Capo XI del Titolo II del DPR 327/2001 disciplina la suddetta occupazione andandone a definire i criteri indennitari, ossia *"nel caso di occupazione di un'area è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua"*.

Esplicitando analiticamente si avrà perciò:

$$O_t = (VR \times 1/12) \times n. \text{ anni} \times S$$

dove:

O_t = indennità occupazione temporanea non preordinata all'esproprio;

VR = valore venale;

S = superficie interessata.

In particolare, in questo progetto le occupazioni temporanee:

- avranno durata di 6 mesi;
- si riferiscono ai soli cantieri mobili lungo la posa dei cavidotti con fascia larga 3 mt.

Vista la natura delle aree interferite, ossia strade bianche, non sarà prevista alcuna indennità aggiuntiva per rimborso forfettario dei costi necessari per il ripristino ante operam in quanto l'impresa esecutrice riconsegnerà le aree ripristinate.

L'indennità prevista sarà pari a **€ 22,50**.

5.4 Indennità per asservimento

L'art. 44 del DPR 327/2001 sancisce che *“è dovuta una indennità al proprietario del fondo che dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà”*.

In questa fase progettuale è stata considerata lungo tutte le nuove linee di progetto una fascia di asservimento pari 2,00 metri di larghezza.

Il valore di mercato è stato calcolato pari al 70% e l'importo complessivo risulta pari a **€ 249,20**.

6 IMPREVISTI

Dopo l'approvazione del progetto con la dichiarazione di pubblica utilità, si apre una fase partecipativa con i proprietari interferiti riguardo l'indennità.

Potrebbe verificarsi un rialzo dei valori agricoli di mercato. A copertura di quanto sopra e vista la natura dei sedimi interferiti, si ritiene opportuno accantonare forzatamente una somma pari a **€ 250,00**.

7 REGIME FISCALE

Tutti gli oneri previsti per la registrazione e per l'espletamento di tutte le partiche catastali a seguito dei provvedimenti di asservimento e di tutte le spese necessarie per la completa definizione della procedura sono stimate nell'ordine di **€ 3.500,00**.

A titolo cautelativo viene previsto anche un importo relativamente alle aree non cedibili (aree demaniali) pari a **€ 1.000,00**.

8 RIEPILOGO

A)	ASSERVIMENTO	€	249,20
B)	OCCUPAZIONE TEMPORANEA PER CANTIERI MOBILI (6 MESI)	€	22,50
C)	IMPREVISTI	€	250,00
D)	IMPOSTE REGISTRO:	€	3.500,00
E)	CONVENZIONAMENTO:	€	1.000,00
	Totale	€	5.021,70

Nb: il ripristino fondi è stato quantificato nella previsione di spesa nel quadro economico generale.