



PROGETTO DEFINITIVO

COMUNE DI PORTOMAGGIORE (FE)

IMPIANTO AGRIFOTOVOLTAICO CONNESSO ALLA RETE ELETTRICA PER VENDITA DI ENERGIA

RELAZIONE ESPROPRIO

TAVOLA:

039

SCALA:

-

NOME FILE:

142300DEdFV039_R00-00_NN-RE

COMMITTENTE:

agsm aim
Power

Via Lungadige Galtarossa, 8
37133 Verona (VR)
P.IVA 03444320232

PROPRIETARI:

 **aiem**

Viale C. Alleati d'Europa 9/G
45100 Rovigo (RO)
P.IVA 01627320292

PROGETTAZIONE:

Via A. Filippi, 21
45021 Badia Polesine (RO)
P.IVA 04048490280
Tel. 0425/1900552
email: info@progettando.tech
Progettista: Dott. Ing. Dario Turolla

Revisione	Data	Note	Redatto	Controllato	Approvato
00	MAGGIO 2026	Prima Emissione	CB	DT	DT

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI

Questo documento è di proprietà di Progettando s.r.l. e sullo stesso si riserva ogni diritto. Pertanto questo documento non può essere copiato, riprodotto, comunicato o divulgato ad altri o usato in qualsiasi maniera, nemmeno per fini sperimentali, senza autorizzazione scritta di Progettando s.r.l. Su richiesta dovrà essere prontamente reinvioato a Progettando s.r.l.

Sommario

1	PREMESSA.....	2
2	PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO	3
3	RIFERIMENTI NORMATIVI	3
4	FASI OPERATIVE	4
5	CALCOLO DELLE INDENNITÀ.....	4
6	ALLEGATI	5
7	SOGGETTI INTERESSATI	6

1 PREMESSA

La presente relazione è riferita al progetto di realizzazione delle opere di connessione necessarie alla connessione alla rete elettrica in media tensione dell'impianto agrifotovoltaico installato su strutture a terra, ubicato nel territorio del Comune di Portomaggiore (FE), proposto dalla società AIEM S.R.L.

Le opere interesseranno aree ricadenti nel Comune di Portomaggiore (FE), e comprendono: la connessione dell'impianto alla rete elettrica di e-Distribuzione S.p.A e relativi sostegni.

Gli elettrodotti in oggetto seguiranno il tracciato e l'area indicati negli elaborati grafici allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

La definizione del tracciato degli elettrodotti è stata fatta comparando le esigenze della pubblica utilità dell'opera, con gli interessi sia pubblici che privati ivi interferenti, in armonia con quanto dettato dall'art. 121 del Testo Unico 11/12/1933, n. 1775 ed in particolare:

- in modo tale da recare minor sacrificio possibile alle proprietà private interessate, vagliando la situazione esistente sul fondo da asservire rispetto alle condizioni dei terreni serventi e contigui;
- in modo tale da interessare per lo più terreni a bordo strada di varia natura a favore delle aree destinate allo sviluppo urbanistico;
- tenendo conto dell'intero sviluppo dell'elettrodotto e della Cabina Primaria, in ragione della sua imprescindibile caratteristica tecnica (l'andamento tendenzialmente rettilineo del tracciato consente di attraversare un ridotto numero di appezzamenti di terreno con un sacrificio globale dei diritti dei proprietari delle aree interessate assai limitato);
- le aree private e quelle assimilabili saranno acquisite, con servitù di elettrodotto o esproprio. La larghezza e la fascia di asservimento saranno in funzione della tipologia della linea. L'attraversamento delle aree demaniali avverrà con la formula della concessione in uso.

2 PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Il piano particellare degli espropri e degli asservimenti allegato alla presente relazione è stato redatto in base alle mappe catastali vigenti.

Esso comprende le espropriazioni e gli asservimenti necessari per l'occupazione definitiva delle aree interessate.

Nell'ordinamento italiano l'espropriazione per pubblica utilità è regolata dal Decreto del Presidente della Repubblica n° 327 del 8/06/2001, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Il privato che subisce il provvedimento espropriativo deve ottenere un indennizzo, e il bene espropriato passa in capo alla pubblica amministrazione per ragioni di pubblica utilità, cioè nel perseguimento di un interesse pubblico.

Ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 190/2024, *"1. Le opere per la realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti, autorizzate ai sensi del comma 3, sono di pubblica utilità ed indifferibili ed urgenti."*. Gli effetti dell'autorizzazione unica, ottenuta dopo opportuna conferenza dei servizi, comportano la dichiarazione di pubblica utilità degli interventi previsti a progetto, ai sensi del D.P.R. 327/2001.

3 RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- Sentenza della Corte di Cassazione n.181 del 10 giugno 2011 - illegittimità costituzionale del comma 2 e 3 dell'art.40 del DPR n.327/2011;

In particolare, l'art. 36, co. 1 del D.P.R. 327/2001 "Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica", stabilisce che *"1. Se l'espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata (nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica,) l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene e non si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni seguenti."*. Trattandosi di un'opera privata di pubblica utilità, il caso in oggetto rientra all'interno di tale categoria di intervento.

4 FASI OPERATIVE

La definizione delle superfici interessate è stata sviluppata seguendo le seguenti fasi:

- acquisizione e verifica documentale;
- misurazioni.

La prima fase è stata dedicata alla ricerca ed all'identificazione dei dati catastali (fogli, particelle e ditte intestatarie) ricadenti nei comuni interessati dai lavori delle opere di connessione (Comune di Portomaggiore).

Nella seconda fase sono state determinate le aree da asservire operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali, determinando poi le aree interessate dalle opere di progetto. Successivamente, note le ditte catastali interessate, si è proceduto alla stima del valore venale. Noto il valore di mercato delle aree da occupare, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), e le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

5 CALCOLO DELLE INDENNITÀ

Le opere di cui alla presente proposta progettuale da inserire nei fondi oggetto di indennità sono le seguenti:

- Cavidotto interrato
- Accessi alle Cabine elettriche di progetto

La tipologia dell'intervento è tale da richiedere l'espropriazione del diritto di superficie delle aree interessate dalla realizzazione degli elettrodotti di connessione e degli accessi alle cabine elettriche di progetto.

L'indennità di esproprio è stata calcolata dalla seguente formula:

$$\text{Indennità di Esproprio} = \text{Superficie} \times \text{Valore Venale}$$

L'indennità da corrispondere al soggetto intestatario della particella interessata dalle opere è stata calcolata in base alla perdita di valore del terreno interessato. L'indennità conseguente alla servitù di elettrodotto interrato è stata così calcolata:

$$\text{Indennità di servitù} = 0,5 \times \text{Indennità di esproprio}$$

Nel caso di particelle già gravate da servitù preesistenti all'esproprio, il calcolo dell'indennità sarà determinato applicando un criterio di riduzione rispetto all'indennità di servitù prevista. In

particolare, il valore dell'indennità sarà decurtato del 20%, in considerazione del fatto che il fondo è già soggetto a limitazioni d'uso che ne influenzano il valore economico.

Per quanto concerne il calcolo delle superfici per la servitù di elettrodotto MT in cavo interrato e aereo, è stata considerata una fascia di rispetto di larghezza totale pari a 4 metri.

La stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno è stata condotta secondo il criterio di stima sintetico-comparativo, considerando la natura del terreno.

Dalle analisi effettuate, la tipologia dei terreni interessati dal progetto è la seguente:

- Terreno agricolo non edificato (seminativo/semin arbor/vigneto/prato/bosco ceduo)
- Fabbricati (magazzini/locali di deposito/autorimesse/scuderie/abitazioni di tipo civile)

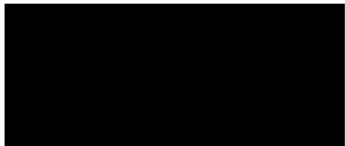
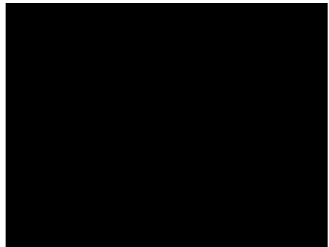
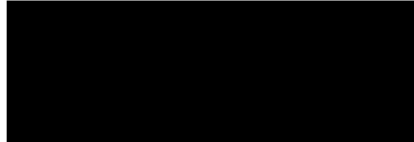
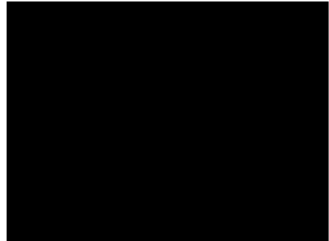
La stima è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di terreni agricoli e fabbricati posti all'interno della Provincia di Ferrara con caratteristiche simili a quelli interessati.

6 ALLEGATI

Si allegano alla presente il piano particellare comprensivo delle ditte interessate dalla procedura di esproprio e il relativo calcolo delle indennità:

- "142300DEdFV024_R00-00_NN-PUT" Richiesta dichiarazione pubblica utilità
- "142300DEdFV034_R00-00_NN-PP" Piano particellare descrittivo
- "142300DEgFV060_R00-00_DP-PPG" Piano particellare grafico

7 SOGGETTI INTERESSATI

INTESTATARI	COMUNE	FG	PART	INDIRIZZO RESIDENZA/PEC
SALTARELLI GIUSEPPE e MIGIANI PASQUALE SOCIETA' AGRICOLA S.S. 	Portomaggiore (FE)	119	2077	
LAZZARI SANDRO 	Portomaggiore (FE)	119	161-163	
LAZZARI CINZIA 	Portomaggiore (FE)	119	873	
SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT SOCIETA DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA con 	Portomaggiore (FE)	122	187	