



COMUNE DI LECCE
PROVINCIA DI LECCE
REGIONE PUGLIA



Regione Puglia

PROGETTO AGROVOLTAICO "TRAMONTANA"

IMMAGINIAMO
IL FUTURO



PROGETTO

Ingveprogetti s.r.l.

via Federico II Svevo n.64 -72023, Mesagne (BR)
email: info@ingveprogetti.it

RESPONSABILE DEL PROGETTO
Ing. Giorgio Vece

COSTRUZIONE ED ESERCIZIO DI UN IMPIANTO AGROVOLTAICO DENOMINATO "TRAMONTANA", SITO NEL COMUNE DI LECCE (LE) DI POTENZA NOMINALE PARI A 4.500,00 KWN E POTENZA DI PICCO (POTENZA MODULI) PARI A 4.936,96 KWP

Oggetto: Relazione esproprio

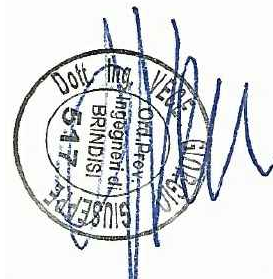
PROGETTISTA: Ing. Giorgio Vece

NOME ELABORATO:
CE01D_13

CODICE INTERNO:
CE01D_13GV

SCALA:

TIMBRO E FIRMA:



N°	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
00	MAGGIO 2023	PRIMA EMISSIONE	ING. GIORGIO VECE	ING. GIORGIO VECE	
01					
02					
03					

Committente: Tramontana Solar SRL

Via Federico II Svevo 62
72023 Mesagne (BR)
Cod. Fisc & P. IVA 02727660744

PROVINCIA DI LECCE - Prot. N. 37780 del 14-07-2026 - Arrivo

Sommario

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
3. FASI OPERATIVE	8
4. AREE DI ESPROPRIO ED AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE	9
5. INDENNITÀ	10
6. CALCOLO DELLE INDENNITÀ	11
7. QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ESPROPRIARE E METODO DI VALUTAZIONE	12

1. PREMESSA

Il presente piano particellare si riferisce alle opere di connessione dell'impianto agrovoltico "TRAMONTANA".

In questa sede sono state individuate le aree interessate da occupazione temporanea e definita l'indennità di esproprio e, inoltre, si illustrano le procedure per la definizione delle indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari delle aree interessate dalla esecuzione dei lavori, nonché i criteri adottati per l'individuazione della fascia di esproprio.

2. 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 "Abrogazione del comma 2 e 3 dell'art.40 del DPR n.327/2011"
- Regione Puglia servizio LLPP Ufficio Regionale Espropri (BURP n.138 del 08/09/2011) "Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art.5-bis co.4 del DL332/92 convertito con modificazioni dalla L359/92-Declaratoria di illegittimità costituzionale dell'art.40 commi 2 e 3 del DLgs 327/01 – Azioni Regionali finalizzate alla gestione omogenea ed unitaria della materia espropriativa sul territorio Pugliese – Direttiva contenete suggerimenti operativi in ordine al conseguente svolgimento delle attività istituzionali"

La procedura espropriativa e il calcolo delle indennità di esproprio sono state determinate ai sensi del D.P.R. 8 Giugno 2001 n. 327 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per Pubblica Utilità così come modificato dal Decreto Legislativo n. 302 del 27 Dicembre 2002, dalla Legge Finanziaria 2008 n. 244 e dalla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 Giugno 2011.

La giurisprudenza, anche con riferimento alla citata sentenza sentenza, è volta ad affermare che l'indennità di esproprio, essendo destinata a tener luogo del bene espropriato, è unica (principio rilevabile dall'art 34 del T.U.E.) e non può superare in nessun caso il valore che esso presenta, in considerazione della sua concreta destinazione, il valore, cioè, che il proprietario ne ritrarrebbe se decidesse di porlo sul mercato.

L'asservimento coattivo è la costituzione forzata di un diritto reale, a favore della collettività, su di un'area privata. In tal modo viene limitato l'esercizio del diritto di proprietà da parte del suo legittimo proprietario.

Questo diritto, trattandosi nel nostro caso di opere di competenza comunale, è riferito principalmente alla posa in opera di condotte fognarie e di acquedotto e alla loro manutenzione.

La procedura di asservimento è simile a quella illustrata per l'espropriazione, ma con una differenza. Se è vero che il diritto reale così costituito è a carattere permanente, il possesso materiale del bene da parte dell'amministrazione è, invece, temporaneo. È infatti finalizzato alla realizzazione dei lavori di interrimento della condotta e di ripristino delle condizioni iniziali dell'area.

Una volta completata l'opera si procede quindi alla formale reintegrazione nel possesso dell'area al suo proprietario. Questi, beninteso, dovrà osservare le clausole limitanti il diritto di proprietà contenute nel decreto di servitù.

L'espropriazione per pubblica utilità consiste nel trasferimento coattivo della proprietà o di altro diritto reale su un bene da un soggetto ad un altro.

Il procedimento espropriativo avviene con un provvedimento ed è indipendente dalla volontà del proprietario, al quale viene corrisposto un indennizzo. Il procedimento è normato dal D.P.R. 327/2001 (Testo Unico Espropri - T.U.E.) Il Testo Unico Espropri (D.P.R. 327/2001 - D.Lgs. 302/2002 e successive modificazioni) semplifica ed unifica le diverse forme che il procedimento espropriativo aveva nel quadro normativo precedente

Le modalità di determinazione dell'indennità di esproprio sono:

- secondo procedura ordinaria (art. 20)
- secondo procedura d'urgenza:
 - senza occupazione (art. 22)
 - con occupazione preordinata all'esproprio (art. 22 bis)

La determinazione provvisoria dell'indennità

Successivamente alla dichiarazione di pubblica utilità, si apre la procedura relativa alla determinazione dell'indennità d'esproprio. Tale fase si apre con la notificazione della somma offerta. Da quando viene notificata, il proprietario ha trenta giorni di tempo per accettarla o rifiutarla.

Nel procedimento espropriativo per pubblica utilità vale il silenzio - rifiuto: l'assenza di una accettazione documentata dell'indennità proposta, da parte dei proprietari, equivale al rifiuto della medesima.

Se l'indennità viene accettata, il proprietario, oltre alle maggiorazioni previste dall'art. 45 del T.U.E., ha diritto a ricevere un acconto pari all'80% della somma dovuta; a seguito dell'avvenuto frazionamento dei mappali coinvolti nell'area di esproprio da parte dell'Agenzia delle Entrate, l'iter si concluderà con il saldo del rimanente 20% e l'emissione del decreto di esproprio.

Se l'indennità non viene accettata, l'ente espropriante dispone il deposito della somma presso la Ragioneria dello Stato ed emette il decreto di esproprio.

Nel caso di silenzio - rifiuto, viene richiesta la determinazione dell'indennità definitiva alla Commissione Espropri, composta da 8 membri di diverse Istituzioni, come indicato nella L.R. 3/2009, che, a seguito delle sue valutazioni, si esprime con specifico provvedimento poi pubblicato sul BURL.

L'occupazione d'urgenza

Qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, o il numero dei destinatari della procedura espropriativa sia superiore a 50, può essere emanato un decreto motivato che

determini, in via provvisoria, l'indennità di espropriazione e che disponga anche l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari (Decreto di indennità provvisoria e occupazione d'urgenza).

Il proprietario ha 30 giorni di tempo dalla data di ricevimento della notifica per presentare osservazioni scritte e depositare documenti.

Indennità di occupazione temporanea

La realizzazione dell'intervento può prevedere l'occupazione temporanea di alcune aree per un determinato periodo durante il quale saranno eseguite le lavorazioni. Detto periodo è strettamente legato alla costruzione dell'opera e stimato pari ad un massimo di 12 mesi.

In ottemperanza del previsto disposto dall'art. 50 del D.P.R. 327/2001, l'indennità di occupazione temporanea è calcolata, per ogni anno, pari a un dodicesimo dell'indennità dovuta in caso di esproprio permanente.

Pertanto, il valore di occupazione temporanea è determinato dalla relazione:

- **Indennità di occupazione temporanea = $1/12 \times$ Indennità di occupazione permanente $\times$ n mesi**

Servitù permanenti (inamovibili)

Ai sensi dell'art. 52 quater comma 5 del DPR 327 del 8/6/2000 (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*) sono escluse dalla procedura di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio le aree interessate dalla realizzazione di linee elettriche per le quali il promotore dell'espropriazione non richieda la dichiarazione di inamovibilità

Per le aree interessate da servitù permanente (inamovibili) ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 327/2001 sarà corrisposto al relativo proprietario l'indennità calcolata in base alla perdita di valore del terreno interessato. Tale indennità conseguente all'imposizione della servitù di elettrodotto può essere assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente.

Occupazione d'urgenza preordinata all'espropriazione.

Ai sensi dell'ex art. 22 bis del DPR 327 si possono occupare in via anticipata le aree private da espropriare a seguito dell'ottenimento della dichiarazione di Pubblica utilità.

Qualora l'avvio dei lavori rivesta carattere di particolare urgenza, tale da non consentire, in relazione alla particolare natura delle opere, l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 20 del D.P.R. 327/2001 può essere emanato, senza particolari indagini e formalità, decreto motivato che determina in via provvisoria l'indennità di espropriazione, e che dispone anche l'occupazione anticipata dei beni immobili necessari. Il decreto contiene l'elenco dei beni da espropriare e dei relativi proprietari, indica i beni da occupare e determina l'indennità da offrire in via provvisoria. Il

decreto è notificato con le modalità di cui al comma 4 e seguenti dell'articolo 20 con l'avvertenza che il proprietario, nei trenta giorni successivi alla immissione in possesso, può, nel caso non condivida l'indennità offerta, presentare osservazioni scritte e depositare documenti.

Diritti derivanti dalla servitù di elettrodotto

ai sensi dell'**art. 121 del REGIO DECRETO** 11 dicembre 1933 n.1775 la servitù di elettrodotto conferisce all'utente la facoltà di:

- a) collocare ed usare condutture sotterranee od appoggi per conduttori aerei e far passare conduttori elettrici su terreni privati e su vie e piazze pubbliche, ed impiantare ivi le cabine di trasformazione o di manovra necessarie all'esercizio delle condutture;
- b) infiggere supporti o ancoraggi per conduttori aerei all'esterno dei muri o facciate delle case rivolte verso le vie e piazze pubbliche, a condizione che vi si acceda dall'esterno e che i lavori siano eseguiti con tutte le precauzioni necessarie sia per garantire la sicurezza e l'incolumità, sia per arrecare il minimo disturbo agli abitanti.

Da tale servitù sono esenti le case, salvo le facciate verso le vie e piazze pubbliche, i cortili, i giardini, i frutteti e le aie delle case attinenti:

- c) tagliare i rami di alberi, che trovandosi in prossimità dei conduttori aerei, possano, con movimento, con la caduta od altrimenti, causare corti circuiti od arrecare inconvenienti al servizio o danni alle condutture ed agli impianti;
- d) fare accedere lungo il tracciato delle condutture il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti e compiere i lavori necessari.

L'impianto e l'esercizio di condutture elettriche debbono essere eseguiti in modo da rispettare le esigenze e l'estetica delle vie e piazze pubbliche e da riuscire il meno pregiudizievole possibile al fondo servente, avuto anche riguardo all'esistenza di altri utenti di analoga servitù sul medesimo fondo, nonché alle condizioni dei fondi vicini e all'importanza dell'impianto stesso.

Debbono inoltre essere rispettate le speciali prescrizioni che sono o saranno stabilite per il regolare esercizio delle comunicazioni telegrafiche e telefoniche.

Ai sensi dell'**art. 122 del Regio Decreto** l'imposizione della servitù di elettrodotto non determina alcuna perdita di proprietà o di possesso del fondo servente.

Le imposte prediali e gli altri pesi inerenti al fondo rimangono in tutto a carico del proprietario di esso. Il proprietario non può in alcun modo diminuire l'uso della servitù o renderlo più incomodo. Del pari l'utente non può fare cosa alcuna che aggravi la servitù.

Tuttavia, salvo le diverse pattuizioni che si siano stipulate all'atto della costituzione della servitù, il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo.

In tali casi il proprietario deve offrire all'esercente, in quanto sia possibile, altro luogo adatto all'esercizio della servitù. Il cambiamento di luogo per l'esercizio della servitù può essere parimenti richiesto dall'utente, se questo provi che esso riesce per lui di notevole vantaggio e non di danno al fondo.

3. FASI OPERATIVE

La definizione delle superfici interessate è stata sviluppata in due fasi:

- acquisizione e verifica documentale;
- rilievi e misurazioni.

La prima fase è stata dedicata alla ricerca ed alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte catastali) ricadenti nel comune interessato dai lavori anzidetti, in particolare sono stati acquisiti tutti i fogli catastali interessati. Nella seconda fase sono state determinate le aree da espropriare operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali. Per poter limitare al massimo eventuali pur piccoli errori di roto-traslazione, fisiologicamente riscontrabili in operazioni del genere, la sovrapposizione tra le planimetrie di progetto e le planimetrie catastali è stata effettuata foglio per foglio georeferendo tutto nel sistema di coordinate WGS84 – UTM 33. Poiché l'intero sviluppo della parte grafica è stato assolto su supporto informatico (utilizzando fogli catastali in formato raster trasformati in vettoriali con un programma in ambiente CAD), il calcolo delle aree interessate dall'opera da realizzare è stato determinato in modo automatico basandosi sul metodo analitico. Successivamente, note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e noti i valori 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), gli estremi legislativi che contemplano gli espropri per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

4. AREE DI ESPROPRIO ED AREE DA OCCUPARE TEMPORANEAMENTE

Preliminarmente si evidenzia che, ai fini della esecuzione del presente procedimento espropriativo trovano attuazione, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al D.P.R. 8/06/2001 n.327 come successivamente modificato e integrato dal D.Lgs. n.302/2002, dalla legge n.166/2002, dal D.Lgs. n.330/2004 e dalla legge n.244/2007 nonché le disposizioni contenute nella legge regionale della Regione Puglia 22/02/2005 n.3 come modificata ed integrata dalla legge regionale 08/03/2007 n.3. La tipologia dell'intervento è tale da richiedere l'espropriazione del diritto di superficie delle aree interessate dalla realizzazione dell'elettrodotto di connessione dell'impianto fotovoltaico alla stazione elettrica in Galatina. La superficie complessiva tra quelle da espropriare ammonta a complessivi mq. 1178,5 relativa unicamente alle espropriazioni su terreni in proprietà privata.

Si è tenuto in considerazione che dall'analisi del tracciato del cavidotto è stato rilevato che esso interessa una viabilità pubblica non segnalata nelle mappe catastali con evidente difetto di volturazione.

5. INDENNITÀ

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 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: anche in questo caso il valore di indennità è quantificato pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura praticata.

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

- Cavidotto interrato;
- Cabina di sezionamento;
- Stazione elettrica.

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 (agricola) per la comparazione con i valori medi riscontrati nella campagna conoscitiva.

La stima parte dal più probabile valore medio di mercato delle aree interessate dalle opere indipendentemente dalla coltura dichiarata nelle visure catastali.

La stima è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato dei suoli posti all'interno del comune di Lecce (LE).

E' stata effettuata una ricerca dei valori di mercato per immobili comparabili a quelli in esame, consultando:

- gli annunci di terreni agricoli aventi analoghe caratteristiche produttive in vendita nella zona;
- le contrattazioni effettuate nella zona per la compravendita di beni aventi analoghe caratteristiche produttive;
- le valutazioni di periti nominati per la stima di immobili oggetti di aste giudiziarie di beni aventi analoghe caratteristiche produttive;

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. dell'08/06/2001 n. 327 e s.m.i., sono stati esaminati i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale espropri della provincia di Lecce.

6. CALCOLO DELLE INDENNITÀ

Per le opere private, l'art. 36 del Testo Unico delle disposizioni normative e regolamentari in materia di dichiarazione di pubblica utilità, approvato con d.P.R. n. 327/2001, dispone che l'indennità di esproprio deve essere determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene.

Inoltre, c'è anche da considerare la 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»

Di seguito si riporta lo schema sintetico del calcolo dell'indennità nei vari casi:

- Indennità = Superficie occupata x Valore Venale x quota di titolarità;
- Indennità aggiuntiva per coltivatore diretto, azienda agricola, fittavolo, mezzavolo o partecipante = Superficie occupata * V.A.M. * quota di titolarità;
- Maggiorazione nel caso di cessione volontaria = Indennità d'esproprio * 0.50
- Maggiorazione nel caso di cessione volontaria di coltivatore diretto = Indennità d'esproprio * 3

7. QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ESPROPRIARE E METODO DI VALUTAZIONE

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'imposizione della servitù di elettrodotto può essere assunta pari al 50% dell'indennità di espropriazione permanente, mentre pari a 25% dell'indennità di espropriazione permanente nel caso di servitù di sorvolo, in quanto quest'ultima non comporta alcun tipo di lavorazione o interferenze con il normale utilizzo del terreno.

La servitù permanente di elettrodotto a favore di e-Distribuzione 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'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore a m. 2 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.

Il valore da attribuire al diritto di servitù è così determinato:

- indennità di servitù permanente di elettrodotto interrato = $0.50 \cdot$ indennità di esproprio;
- indennità di servitù permanente di elettrodotto aereo = $0,25 \cdot$ indennità di esproprio.

Mesagne.

27/06/2023

Il Tecnico

Giorgio Vece