



REGIONE
PUGLIA



Provincia di Brindisi



Comune di San Pancrazio Salentino

Committente:

SUNCO SUN GREEN SRL

Via Melchiorre Gioia, 8 - 20124 Milano -
Italy pec: suncogreen@pec.it

SUNCO.
CAPITAL

Progetto definitivo:

**PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO UNICO REGIONALE ai
sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. 152/06 e del D.M. 52/2015**

Denominazione progetto:

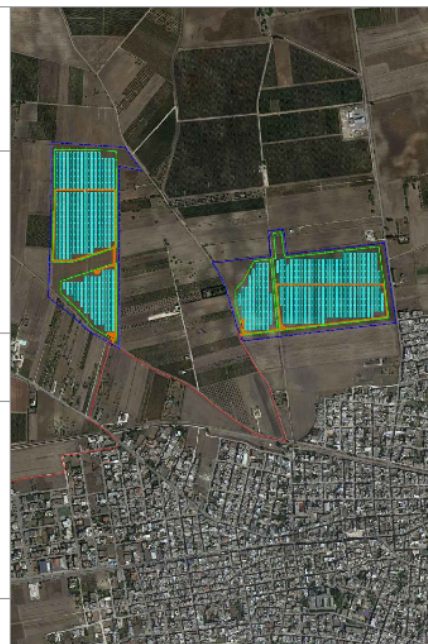
**REALIZZAZIONE IMPIANTO AGRIVOLTAICO
"SAN PANCRAZIO"**

Potenza nominale complessiva = 14.647,2 kWp

Sito in: **COMUNE DI SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR)**

Titolo elaborato:

Relazione di servitù ed esproprio



Elaborato n.

Scala -

Responsabile Coordinamento progetto: dott.ssa agr. Eliana Santoro

TIMBRI E FIRME:



REV.:	REDAZIONE:	CONTROLLO:	APPROVAZIONE :	DATA:	FIRMA/TIMBRO COMMITTENTE:
00	Dott. Michele Palladino	Dot.ssa Eliana Santoro	Dot.ssa Eliana Santoro	11/03/2024	SUNCO. CAPITAL
01	Dott. Michele Palladino	Dot.ssa Eliana Santoro	Dot.ssa Eliana Santoro	05/02/2025	



FLYREN
THE CULTURE OF CLEAN ENERGY


Flyren Development S.r.l.
Lungo Po Antonelli, 21 - 10153 Torino (TO)
tel: 011/ 8123575 - fax: 011/ 8127528
email: info@flyren.eu
web: www.flyren.eu
C.F. / P. IVA n. 12062400010

INDICE

- **1. PREAMBOLO 3**
- **2. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO 3**
- **3. OGGETTO DELL'ESPROPRIO E DELLA SERVITÙ 6**
- **4. CALCOLO DELLE INDENNITÀ 6**

ALLEGATI

- **PIANO PARTICELLARE ESPROPRIO E SERVITÙ**
- **INDIRIZZI OGGETTO DI ESPROPRIO E SERVITÙ**
- **TABELLA VAM PROVINCIA BRINDISI 2015**
- **VISURA CATASTALE**
- **TAVOLA INQUADRAMENTO CATASTALE**

IMPIANTO AGRIVOLTAICO "SAN PANCRAZIO"				
	Relazione di servitù ed esproprio	Rev. 01	05.02.2025	Pagina 3 di 9

1. Preambolo

La società **SUNCO SUN GREEN S.R.L.** – con sede legale in Via Cappuccio 12, 20123, Milano (MI) – (in precedenza Via Melchiorre Gioia 8 20124 Milano), P.IVA 12501100965, risulta soggetto Proponente di un’iniziativa finalizzata alla realizzazione e messa in esercizio di un impianto fotovoltaico denominato “SAN PANCRAZIO” con le seguenti caratteristiche:

- Potenza nominale complessiva: 14.647,2 kWp
- Superficie catastale nella disponibilità del Proponente: 30,52 ha
- Superficie di impianto recintata: 23,1756 ha
- Classificazione architettonica: impianto a terra
- Ubicazione: Comune di San Pancrazio Salentino (BR) – Regione Puglia
- Particelle interessate dall’impianto: F.19 P. 23 | F.21 P.14, 22, 25, 183
- Ditta committente: SunCo Sun Green S.r.l.

Oggetto della presente relazione è l’attivazione della **procedura di esproprio**, necessaria per la realizzazione della cabina di sezionamento e della **procedura di servitù coattiva** per le opere del cavidotto, entrambe necessarie per la realizzazione delle opere di connessione dell’impianto agrivoltaico.

2. Descrizione sintetica del progetto

Il progetto qui sintetizzato prevede la realizzazione di un impianto agrivoltaico installato a terra, con una potenza di picco complessiva pari a 14.647,2 kWp, con una produzione di circa 26,22 GWh/anno, e contestuale utilizzo agricolo delle superfici.

L’impianto, diviso in due lotti, afferisce a due punti di connessione alla rete elettrica MT a 20 kV del Gestore di Rete e-distribuzione e immetterà energia elettrica in rete attraverso i punti di connessione di cui alle STMG di e- distribuzione aventi codici di rintracciabilità 346796306 e 347142914.

La soluzione tecnica di connessione sopra indicata (STMG) prevede l’allaccio alla rete di e-distribuzione tramite realizzazione di due cabine di consegna telecomandate, collegate con la Cabina Primaria San Pancrazio in cavo interrato. Ogni cabina di consegna sarà connessa alla rete con un cavo tripolare ad elica visibile di sezione 185 mm² in alluminio.

Inoltre, la soluzione di connessione prevede il posizionamento di n. 1 cabina di sezionamento, consistente in un locale tecnico standard di ingombro pari a L 5.7 m X P 2.5 m X H 2.8 m, da posizionarsi lungo il percorso del cavidotto.

L’impianto sarà di tipo Grid-Connected e l’energia elettrica prodotta sarà integralmente ceduta alla rete al netto degli utilizzi previsti per gli autoconsumi di centrale.

In Tabella 1 si riportano i principali dati caratteristici dell’impianto fotovoltaico.

Tabella 1. Principali caratteristiche tecniche dell'impianto agrivoltaico "San Pancrazio".

Impianto agrivoltaico San Pancrazio	
Potenza di picco CC (kWp)	14.647,2
Tecnologia della cella fotovoltaica	Silicio Monocristallino
Tecnologia inverter	Inverter di stringa
Strutture di montaggio	Ad inseguimento monoassiale
Potenza dei moduli (Wp)	680
Numero di moduli per stringa	30
Configurazione strutture	2V Portrait
Angolo di rotazione	±60°
DC/AC Ratio dell'impianto	1.14
Massima tensione di sistema (V)	1500
Pitch (m)	12
Totale numero di inverter	39
Totale numero dei moduli	21.540
Totale numero di stringhe	718
Totale area recintata (m²)	231.756

La componente energetica del progetto prevede la costruzione di un impianto fotovoltaico a inseguimento monoassiale a doppia vela costituito di generatori ubicati a terra, per un totale di 21.540 moduli fotovoltaici bifacciali in silicio monocristallino e 39 inverter, fissati su strutture di sostegno in acciaio zincato, opportunamente dimensionate per resistere alle raffiche di vento e infisse nel suolo tramite ordinari sistemi a pressione, senza l'utilizzo di materiali cementizi.

A fine vita, l'impianto verrà smantellato e rimosso, con il recupero del sito, che potrà mantenere e continuare l'utilizzo agricolo, verosimilmente in condizioni di fertilità accresciuta.

Complessivamente, verranno ad essere risparmiate circa 4.903 TEP/anno (Tonnellate Equivalenti di Petrolio), riducendo di fatto le emissioni inquinanti e climalteranti prodotte da fonti energetiche primarie. Contestualmente, la componente energetica diverrà da motore di sviluppo rurale e di crescita/stabilità di comparti agricoli, caratterizzati da maggior fragilità.

Considerata la vita utile dei generatori fotovoltaici, stimata di oltre 30 anni senza degrado significativo delle prestazioni, saranno risparmiate oltre 147.090 TEP in 30 anni di esercizio.

In Figura 1 è riportato il layout di impianto e il relativo cavidotto, con la posizione della cabina di sezionamento e la cabina primaria San Pancrazio.

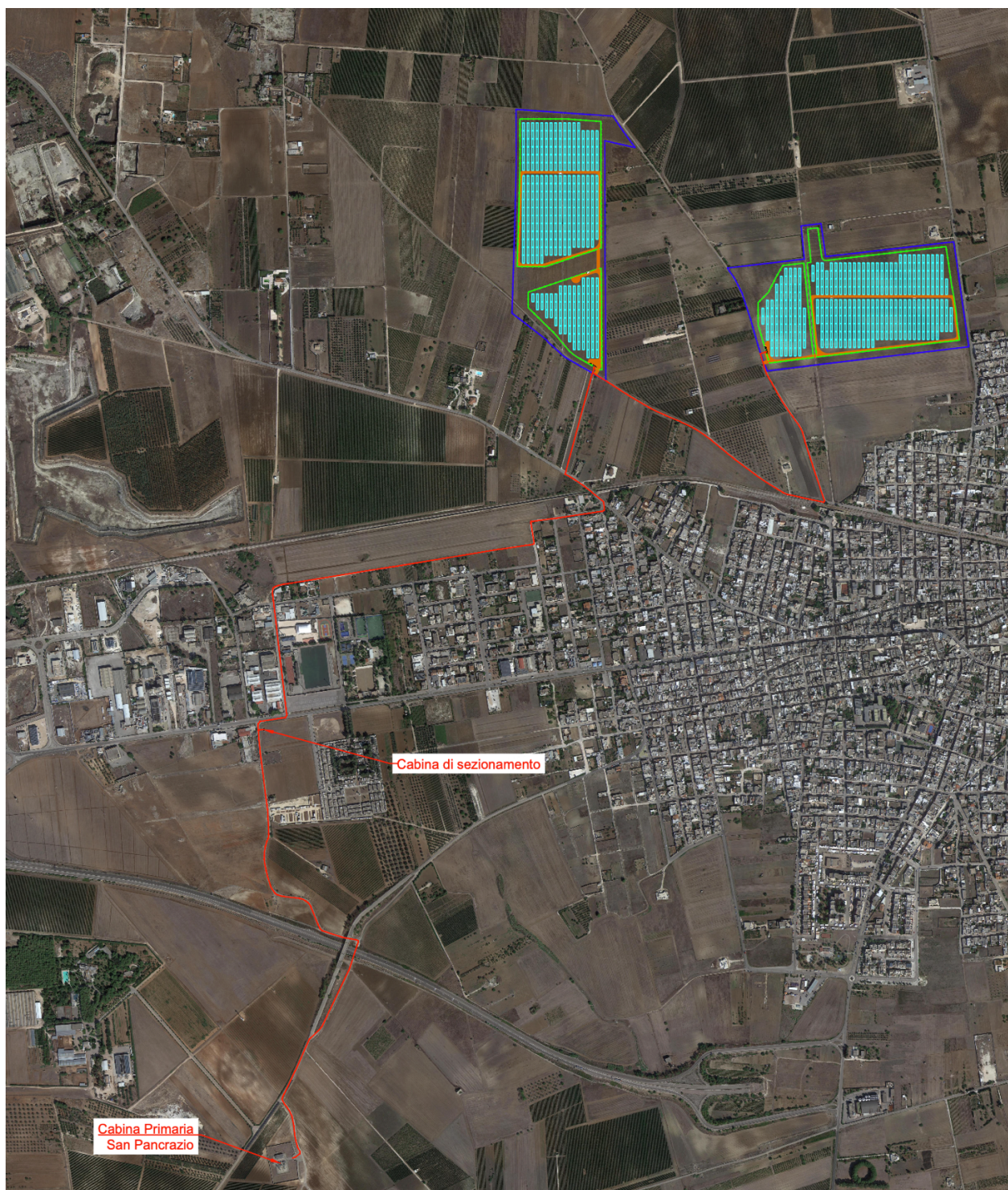


Figura 1. Sito di intervento dell'impianto con indicazione (in rosso) del tracciato di cavidotto, posizione della Cabina di Sezionamento e della Cabina Primaria "San Pancrazio"

3. Oggetto dell'esproprio e della servitù

L'attuale ricorso alla pratica di esproprio è motivato dalla necessità di realizzare una **cabina di sezionamento** lungo il percorso del cavidotto, così come previsto dal preventivo di connessione. La particella da espropriare è riportata in Tabella 2.

Tabella 2. Particella oggetto di esproprio

Comune	Foglio	Particella
San Pancrazio Salentino (BR)	29	281

Come anticipato nei capitoli precedenti, l'intero tracciato del cavidotto sarà posizionato in modalità interrata su strade esistenti: relativamente al suo percorso è necessario richiedere la **servitù di cavidotto coattiva** per alcune particelle su proprietà privata situate nel catasto terreni del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), quali F.30 P.20, F.28 P.Ile 69, 27, 1015, 1017, 574, 1086, 809, 61, 27, F. 29 P.Ile 281, 491, 501, 502, 492, F.41 P.Ile 194, 210, 211.

Inoltre, relativamente al percorso del cavidotto di connessione è necessario richiedere la **concessione di cavidotto** per alcune particelle intestate a soggetti pubblici situate nel catasto terreni del Comune di San Pancrazio Salentino (BR), quali F.28 P.Ile 1006, 1009, 1011, 1013, 615, 92, F. 41 P.Ile 214, 213, 44, 159, 160.

Verrà altresì richiesta la concessione a e-distribuzione S.p.a relativamente alla particella F. 48 P. 264 situata nel catasto fabbricati del Comune di San Pancrazio Salentino (BR) sulla quale sorge la Cabina Primaria "San Pancrazio"


In allegato è possibile consultare il piano particellare di esproprio e di servitù, dal quale si desume il calcolo delle indennità descritte nel capitolo successivo, le visure catastali, la rappresentazione grafica delle particelle in oggetto e il dettaglio delle ditte catastali coinvolte.

4. Calcolo delle indennità

Il calcolo delle indennità per la servitù di elettrodotto è disciplinato dal D.P.R. n. 327/2001 (e successive modifiche D.Lgs. n. 302/2002 e D.Lgs. n. 330/2004) e dalle Sentenze della Corte costituzionale n. 348/2007 e n. 181/2011. Partendo dalle visure catastali delle particelle interessate e dalla superficie che si vuole asservire, si considerano i seguenti fattori:

- *la qualità o la categoria;*
- *la superficie oggetto di esproprio ed asservimento;*
- *il Valore Agricolo Medio (VAM);*
- *l'indennità di base;*
- *il totale dell'indennità offerta.*

Qualità o Categoria

IMPIANTO AGRIVOLTAICO "SAN PANCRAZIO"				
	Relazione di servitù ed esproprio	Rev. 01	05.02.2025	Pagina 7 di 9

Per *qualità* si intende il tipo di macro-coltura agraria attribuita a una particella del Catasto terreni, o sua porzione, avente rilevanza ai fini della conservazione del Catasto, mentre la *categoria* indica la tipologia delle unità immobiliari, presenti nella zona censuaria, differente per le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente. (fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it>).

Dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, l'area dove realizzare la **cabina di sezionamento** è ricompresa in zona agricola, indicata come *Seminativo* (F. 29 P. 281).

L'area che verrà interessata dalla **servitù di cavidotto coattiva** risulta ricompresa in zona agricola, identificata dalle visure catastali come *Terreni agricoli* di diversa qualità: *Seminativo*, *Seminativo Irriguo*, *Vigneto*, *Ficheto* e *Pascolo*.

Superficie oggetto di esproprio

Per quanto riguarda la superficie da espropriare, per l'asservimento bisogna considerare oltre i due metri previsti dalle DPA (Distanze di Prima Approssimazione), anche ulteriori 5 metri dal confine catastale come fascia di rispetto stradale. Partendo dal presupposto che la cabina occupa una superficie pari a 14,25 m² (5,70 m x 2,50 m) al netto delle DPA e della fascia di rispetto, la superficie da espropriare risulterà pari a 100 m².

Superficie oggetto di servitù

Per quanto riguarda l'area oggetto di servitù relativa al cavidotto, le linee guida di Enel Distribuzione fissano a 4 m la larghezza della fascia da assoggettare alla servitù di cavidotto (2 m per parte).

Tale larghezza viene pertanto moltiplicata per la lunghezza del tracciato ricadente nelle stesse particelle, fornendo il valore della superficie oggetto di servitù. Il totale dell'indennità offerta è dato dalla moltiplicazione delle aree oggetto di servitù per il VAM.

Alla stregua delle aree oggetto di servitù, anche per l'area da espropriare il totale dell'indennità offerta è dato dalla moltiplicazione dell'area da espropriare per il VAM.

Valore Agricolo Medio

I Valori Agricoli Medi (VAM) sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971 essenzialmente per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di servitù/esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR). (fonte: <https://www.agenziaentrate.gov.it>).

Per la determinazione quantitativa dell'indennità, sono stati presi in considerazione alcuni parametri, come la destinazione d'uso indicata nelle visure catastali, quali *Seminativo* (6.610 €/ha), *Vigneto* (12.780 €/ha), *Ficheto* (5.130 €/ha) e *Pascolo* (1.490 €/ha) e il contesto agricolo nel quale si intende realizzare la cabina e il

cavidotto. Pertanto, per il calcolo dell'indennità è stato valutato il VAM di tale destinazione d'uso, impiegando le tabelle dei Valori Agricoli Medi della provincia di Brindisi annualità 2015 (le più recenti disponibili dal sito dell'Agenzia delle Entrate).

Nella Figura 2 seguente si riporta a titolo illustrativo la particella oggetto di esproprio e quelle oggetto di servitù di cavidotto coattiva.




Figura 2. Estratto tavola 8. Tavola inquadramento catastale_Rev01 (il puntino verde indica la cabina di sezionamento, la linea rossa indica il percorso del cavidotto di connessione).

Indennità di base

Ai fini del calcolo dell'indennità è stato considerato il VAM più elevato di destinazione agricola, ovvero quello del *Vigneto* (12.780 €/ha). Si tratta del risultato della moltiplicazione tra la superficie oggetto di asservimento e il VAM del *Vigneto*.

Totale indennità offerta

Il totale dell'indennità offerta è il risultato tra l'indennità di base ed una eventuale maggiorazione, quando è ritenuta applicabile. In questo caso, si è deciso di maggiorare l'indennità di base raddoppiando il valore

IMPIANTO AGRIVOLTAICO "SAN PANCRAZIO"				
	Relazione di servitù ed esproprio	Rev. 01	05.02.2025	Pagina 9 di 9

risultato dal calcolo, considerando l'incremento del valore agricolo dell'area dal 2015 ad oggi, dal momento che la tabella del VAM a disposizione non è aggiornata all'anno corrente, e per compensare la diminuzione del valore economico del terreno non oggetto di servitù.