

Comune di Pineto Prot. n. 0008022 del 25-03-2026 interno

Atlas Solar 11 S.r.l.						CODE PIN.ENG.REL.036.01								
						PAGE 1 di 191								
TITLE: Piano Particellare di esproprio												AVAILABLE LANGUAGE: IT		
PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO Progetto di un impianto fotovoltaico e delle relative opere di connessione alla Rete sito nel Comune di Pineto (TE) di 9,38 MW - Italia														
File: PIN.ENG.REL.036.01_Piano Particellare di esproprio.doc														
														LUCA SPACCINO 13.02.2026 10:20:49 GMT+01:00
01	11/02/2026	Emissione definitiva				G.Vilardo		F.Trovati		L.Spaccino				
00	31/10/2025	Emissione definitiva				V.Nardo		F.Trovati		L.Spaccino				
REV.	DATE	DESCRIPTION				PREPARED		VERIFIED		APPROVED				
CLIENT VALIDATION														
Name					Discipline					PE				
COLLABORATORS					VERIFIED BY					VALIDATE BY				
CLIENT CODE														
IMP.			GROUP.			TYPE			PROGR.			REV		
P	I	N	E	N	G	R	E	L	0	3	6	0	1	
CLASSIFICATION For Information or For Validation						UTILIZATION SCOPE Basic Design								
This document is property of Atlas Solar 11 S.r.l. It is strictly forbidden to reproduce this document, in whole or in part, and to provide to others any related information without the previous written consent by Atlas Solar 11 S.r.l.														

INDICE

1. PREMESSA	3
2. PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	9
3. CRITERIO DI STIMA DEI VALORI DELL'INDENNITÀ PROVVISORIA	12
3.1. Riferimenti normativi	12
3.2. Criterio di stima	12
3.3. Determinazione dei valori di mercato	13
3.4. Indennità aggiuntive e VAM	14
3.5. Calcolo indennità	14
4. CONCLUSIONI	16
5. STIMA INDENNITÀ DI ASSERVIMENTO	17
6. ALLEGATI ESTRATTI DI MAPPA	31
7. ALLEGATI VISURE CATASTALI	43

1. Premessa

Il presente documento costituisce il piano particellare dell'area interessata dal progetto, redatta nell'ambito del progetto proposto da Atlas Solar 11 S.r.l. che prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico, localizzata nel Comune di Pineto (TE).

La società ha già stipulato tutti i contratti preliminari per la compravendita delle aree interessate dall'installazione dell'impianto fotovoltaico, i cui identificativi catastali sono riportati nella tabella successiva.

Tabella 1-1: Estremi catastali dei terreni interessati dall'impianto fotovoltaico

Comune	Foglio	Particelle
Pineto	2	3
Pineto	6	4-9-13-542-546-551-554-555-556-558-549

L'impianto installato con potenza di immissione pari 8,4 MWAC è destinato ad essere collegato alla rete elettrica di distribuzione, come indicato nella Soluzione Tecnica Minima Generale (STMG) rilasciata dal distributore della rete E-Distribuzione S.p.A. Il progetto proposto sarà allacciato alla rete elettrica con tensione nominale di 20 kV tramite la realizzazione di elettrodotto interrato di 6,9 km c.a. interamente all'interno del Comune di Pineto. È prevista anche la posa di una cabina elettrica di sezionamento linea localizzata a metà del tragitto del cavidotto.

Di seguito si descrivono sinteticamente le ragioni e l'entità del progetto istanziato dal Proponente.

I criteri generali adottati per lo sviluppo del presente progetto sono in linea con le prescrizioni contenute nel quadro normativo di riferimento per tali interventi.



Figura 1 - Area d'impianto (perimetro rosso) con indicazione del perimetro area lorda

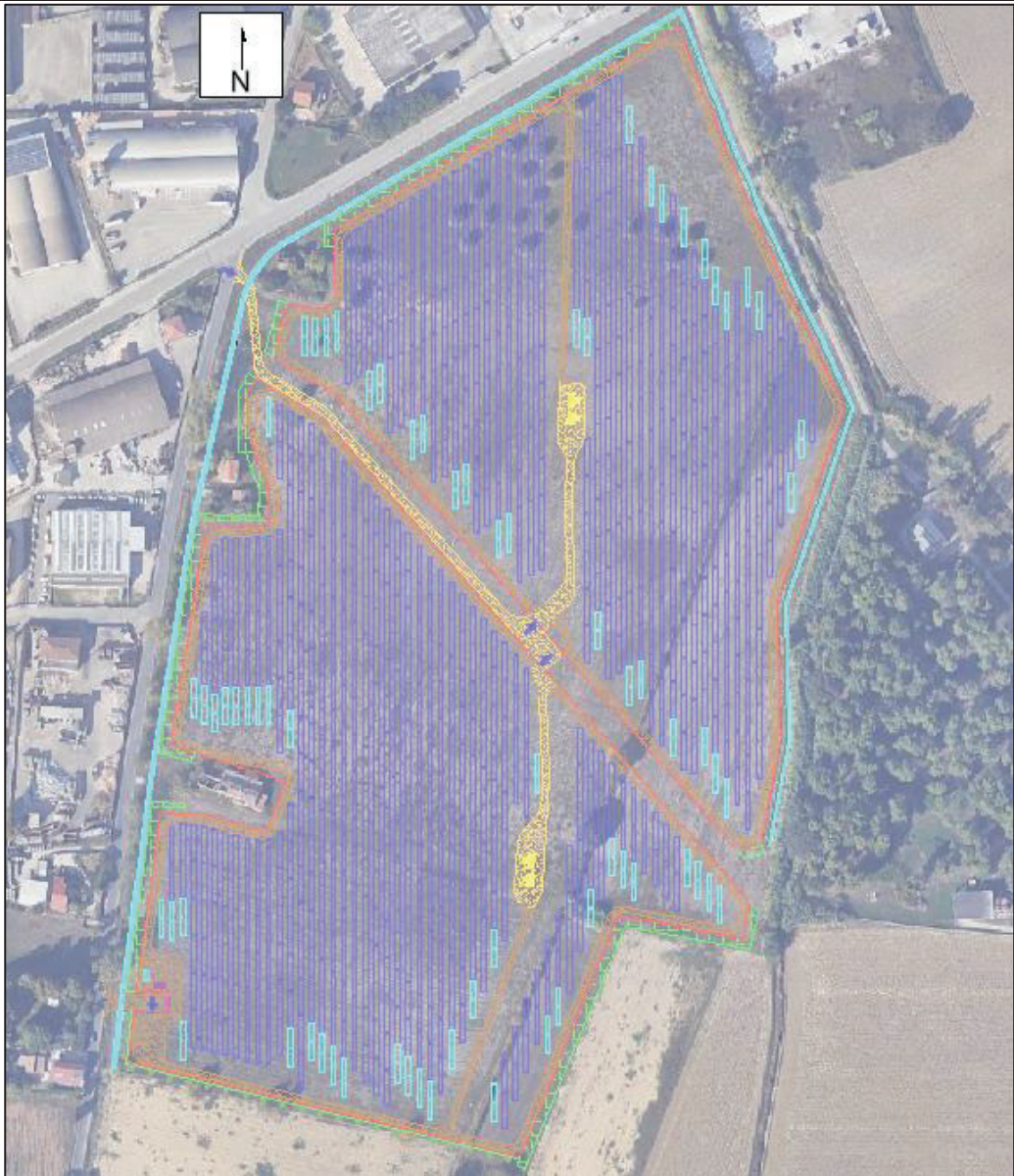


Figura 2 - Sovrapposizione su ortofoto del layout di progetto (Fonte: Google Earth)

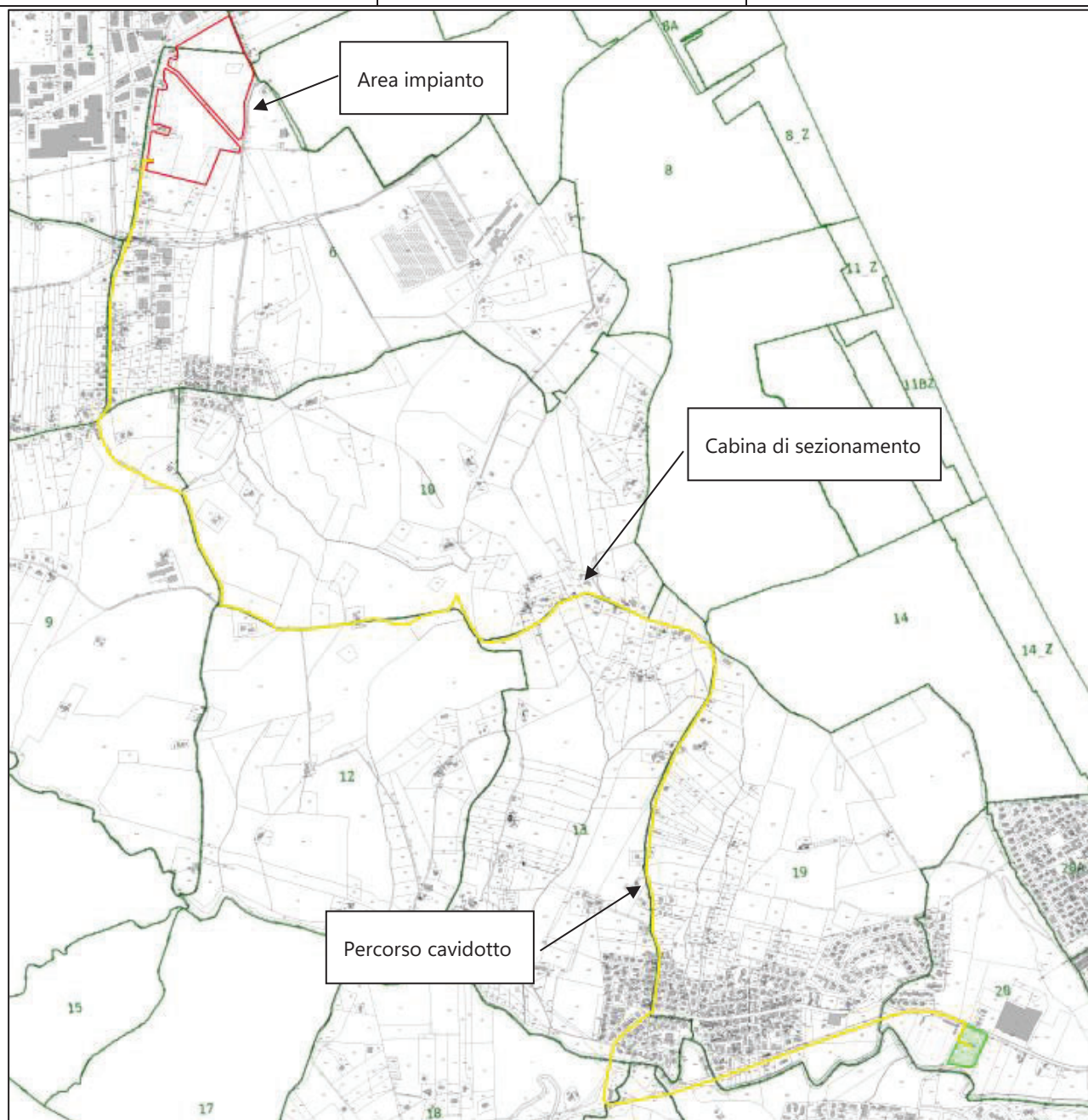


Figura 3 - Estratto di mappa catastale con confini dei fogli catastali (verde scuro) con sovrapposizione dell'area di impianto (in rosso), del cavidotto di connessione (in giallo) e del punto di connessione "CP AT/MT Pineto" (in verde)

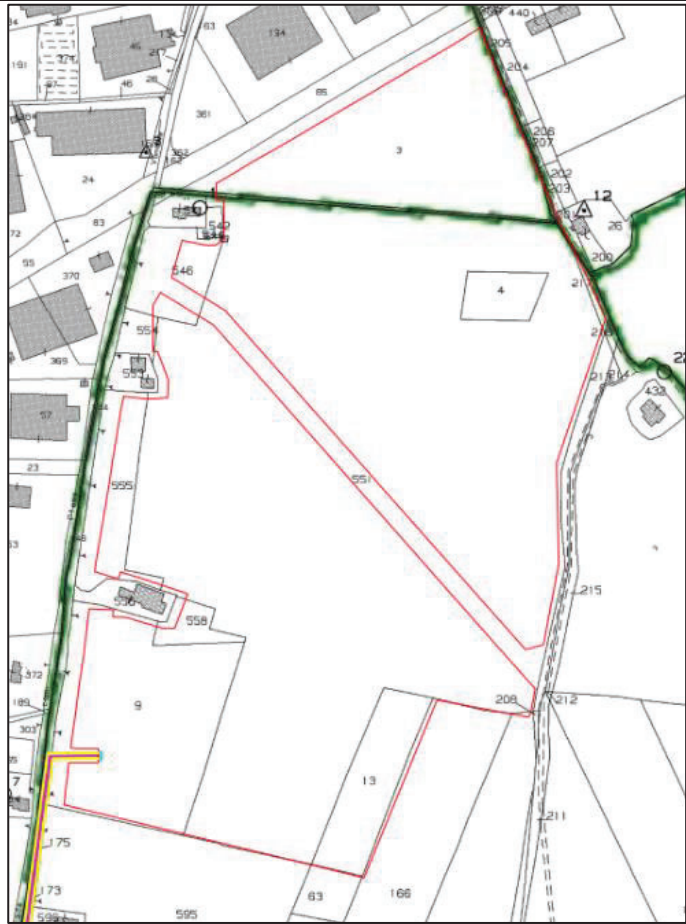


Figura 4 – Dettaglio dell'area oggetto di impianto (in rosso), del cavidotto di connessione (in magenta) e della cabina di consegna (in ciano). In verde il limite dei fogli catastali

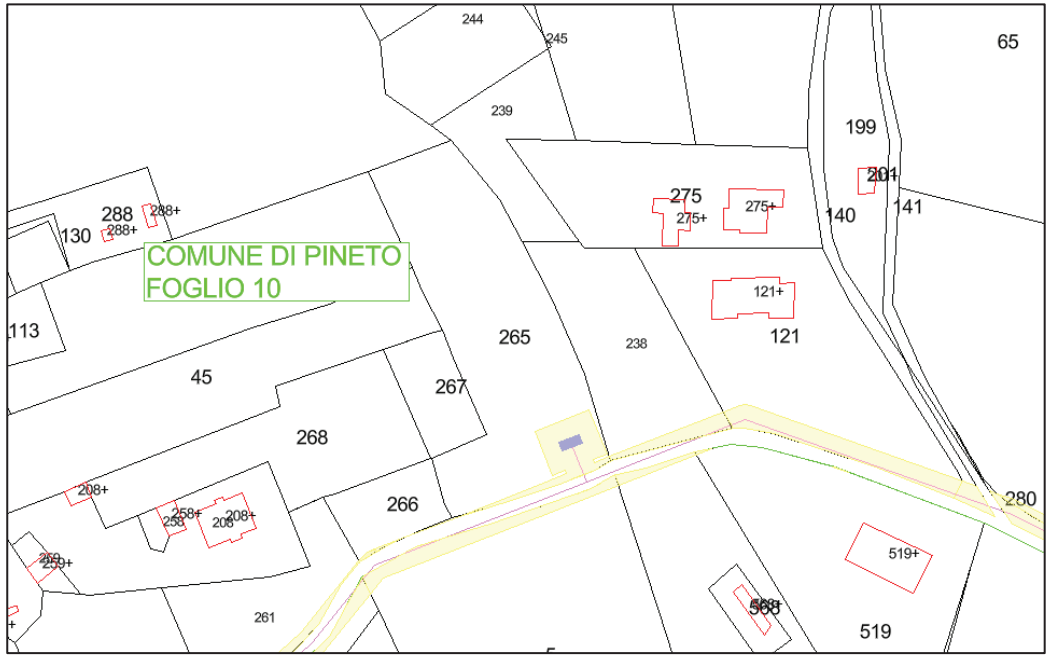


Figura 5 – Dettaglio del posizionamento della nuova cabina di sezionamento (in blu), del cavidotto di connessione (in magenta) e della fascia di asservimento (in giallo). Per quanto riguarda la nuova cabina di sezionamento (in blu) è stata considerata una fascia di asservimento pari a 5 metri.

Atlas Solar 11 S.r.l.		CODE PIN.ENG.REL.007.01
		PAGINA - PAGE 7 di/of 191

Tali opere finalizzate alla connessione dell’impianto e le relative pertinenze ricadono in parte su strade pubbliche e in parte su terreni privati su cui la scrivente società non detiene la disponibilità.

Essendo considerati gli impianti alimentati da fonti rinnovabili di pubblica utilità, indifferibili ed urgenti, è possibile procedere all’esproprio delle aree interessate dall’intervento, ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii e nuove disposizioni introdotte da D.lgs. 190/2024 (Testo Unico FER).

Cautelativamente la Società ritiene opportuno richiedere formalmente **la dichiarazione di pubblica utilità e l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio** per tutte le aree interessate dalle opere di connessione e infrastrutture connesse, ad esclusione delle particelle di proprietà di enti pubblici, in quanto non espropriabili.

Qualora la Società, a seguito di progettazione esecutiva, non debba ricorrere all’esproprio per effetto di eventuali modifiche al tracciato, o qualora venga raggiunto un accordo bonario con il proprietario per la costituzione di una servitù volontaria, non si darà corso alla procedura espropriativa. In caso contrario, si procederà all’attivazione del procedimento per l’imposizione di una servitù coattiva, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Di seguito si riportano la tabella con l’elenco delle particelle catastali interessate dalle infrastrutture di connessione e relativi asservimenti indicate nel progetto preliminare validato da e-distribuzione. Si rimanda alla tabella del Capitolo 5 per l’elenco complessivo delle particelle su cui si richiede l’apposizione di vincolo preordinato all’esproprio.

Tabella 1-2: Estremi catastali dei terreni di proprietà interessati dalle opere di rete indicate nel progetto preliminare validato da e-Distribuzione

Comune	Foglio	Particelle
Pineto	5	144
Pineto	6	20-22-109-114-133-138-139-142-174-185-186-188-265-266-269-340-421-437-459-464-473-478-484-486-591-601-628
Pineto	9	67-191-261-304
Pineto	10	16-17-42-73-78-83-121-140-143-157-211-212-213-238-257-260-261-265-279-280
Pineto	12	7-151-166
Pineto	13	1-2-5-7-13-69-71-99-100-107-272-292-322-522-544-552-553-561
Pineto	18	48-49-61
Pineto	19	8-9-10-13-58-60-65-70-214-217-247-259-338-339-340-356-365-367-369-371-373-375-376-377-379-380-383-384-409-410-452-455-456-460-487-499506-508-509-540-737-811-842-850-851-853-868-870-877-878
Pineto	20	602-754-895-897-910-1504
Pineto	24	55-61-73-307

Nel seguito si riportano i criteri che sono stati utilizzati per la determinazione delle indennità provvisorie, mentre al capitolo 5 si riporta la sintesi tabellare del piano particellare di esproprio, con l'indicazione, per ciascuna ditta catastale, dei dati catastali, delle superfici da asservire e del valore di indennità proposta.

2. Piano particellare di esproprio

Il presente piano particellare di esproprio è stato redatto alla luce del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per la pubblica utilità approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii.

Il piano particellare di esproprio è composto dalla presente relazione esplicativa completa di tabella di calcolo delle indennità e dall'elaborato grafico "PIN.ENG.TAV.003_Inquadramento catastale delle opere", redatto sulle basi catastali aggiornate in scala 1:1.000, in cui sono individuate con diverse retinature le aree da espropriare e da asservire per l'esecuzione dei lavori.

Dopo aver individuato le particelle, sono state effettuate le necessarie consultazioni dalla banca dati informatizzati dell'Agenzia del Territorio per l'individuazione dei soggetti intestatari dei singoli fondi. In presenza di eventuali enti urbani le indicazioni del catasto terreni sono integrate con le informazioni reperibili dal catasto urbano.

Individuati i soggetti proprietari si è provveduto alla definizione dell'indennità, in base alle prescrizioni stabilite dal capo VI, art. dal 32 al 42 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. e in considerazione del fatto che le aree interessate dalle opere per cui si chiede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio al fine di istituire le servitù necessaria per la realizzazione, manutenzione ed esercizio delle opere di connessione.

Sono state inviate due tipologie aree soggette all'esproprio:

1) Area soggetta ad apposizione di servitù di cabina (identificato in tabella con l'elemento "Cabina di sezionamento"): area interessata dalla posa di una cabina elettrica di sezionamento di linea e relativa fascia di asservimento (5 m da ogni lato)

2) Area soggetta ad apposizione di servitù di elettrodotto (individuata in tabella nella colonna *Elemento* come "Elettrodotto"): area interessata del passaggio di cavidotti interrati in media tensione (20 kV) e delle relative fasce di asservimento di ampiezza variabile in base alle caratteristiche della viabilità interessata dal passaggio del cavidotto, nello specifico:

- Nel tratti in cui il tragitto del cavidotto di connessione insiste su viabilità indicata al catasto come Strada Pubblica è stata individuata, sui terreni agricoli prospicienti, una fascia di larghezza pari a 4 metri oltre il confine catastale da uno solo dei due lati. Qualora siano presenti fabbricati fronte strada non è stata individuata alcuna fascia eccedente rispetto alla sede stradale; pertanto, le relative particelle sono state escluse da piano particellare di esproprio.

- Laddove si riscontri un marcato disallineamento tra il foglio catastale e ortofoto di riferimento è stata individuata un' ampiezza pari a 4 metri per ciascun lato rispetto al tracciato ipotizzato del cavidotto.

Figura 2-1: Esempio di disallineamento tra strada da catasto e strada su ortofoto

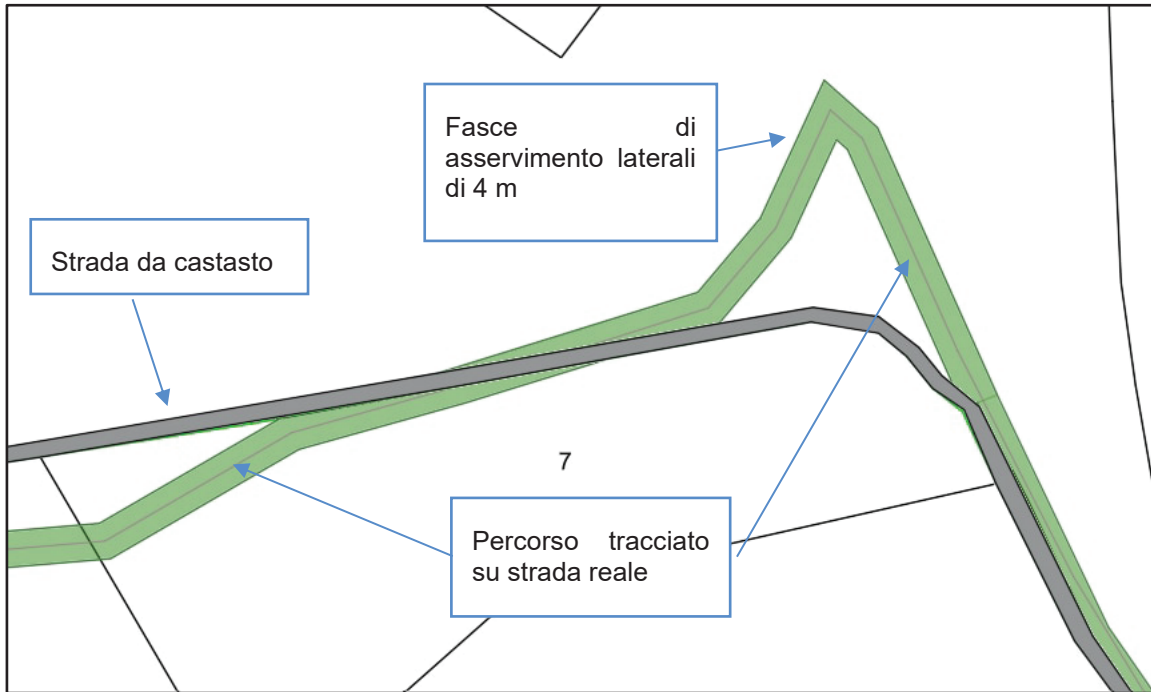
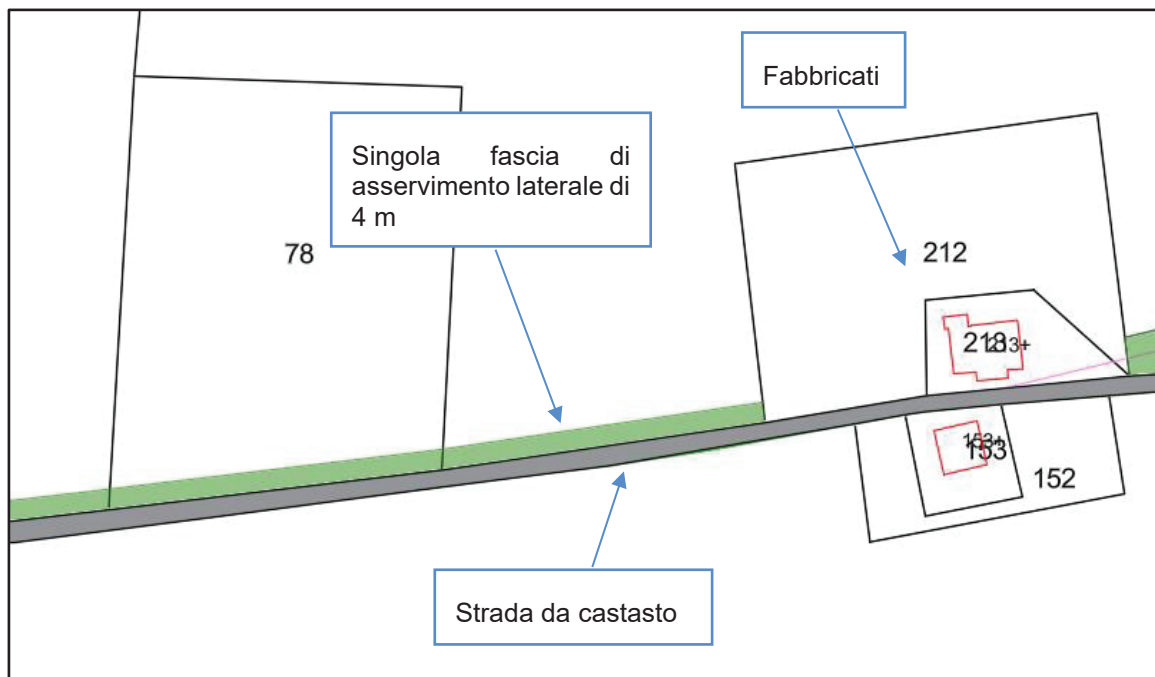


Figura 2-2: Identificazione delle fasce di rispetto servitù di elettrodotto maggiorata



Il proponente ha deciso di adottare tale approccio cautelativo in quanto non è ancora stato definito con precisione il corretto posizionamento del cavidotto: in questa fase di progettazione non è infatti possibile identificare le caratteristiche (posizione, profondità, ingombro) di tutti gli eventuali sottoservizi presenti lungo il percorso. In fase esecutiva, oltre alla definizione della posizione

precisa di posa del cavidotto, verrà effettuato un rilievo topografico al fine di individuare la corretta posizione dei fogli catastali rispetto lo stato di fatto.

In corrispondenza delle particelle catastali nn. 16 e 157 al foglio 10, è stata rilevata la presenza di un tratto di parallelismo con un metanodotto in alta pressione in gestione SNAM S.p.a. Il gasdotto si sviluppa parallelamente alla viabilità esistente, lungo la quale è stato ipotizzato il tracciato del futuro elettrodotto di connessione. Al fine di garantire il rispetto delle distanze di sicurezza tra le infrastrutture interferenti, è stata individuata, limitatamente alle suddette particelle catastali, una fascia di asservimento maggiorata di ampiezza pari a 15 m rispetto al confine catastale della sede stradale. Il distanziamento definitivo tra elettrodotto e metanodotto sarà in ogni caso definito da SNAM S.p.A. in fase di rilascio del nulla osta esecutivo, preliminare all'avvio delle attività di scavo; conseguentemente, l'estensione dell'area di esproprio potrà essere oggetto di revisione e adeguamento in funzione delle prescrizioni che verranno impartite.



Viene pertanto di seguito riportato l'elenco complessivo delle particelle su cui si richiede l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, alla luce all'approccio cautelativo sopra riportato.

Tabella 2-1: Estremi catastali dei terreni di proprietà interessati dalle opere di rete con maggiorazione cautelativa della fascia di asservimento

Comune	Foglio	Particelle
Pineto	2	263-393-394- 395
Pineto	5	142-355-356-406-403-407-404-408-405-409
Pineto	6	478-591-486-484-170
Pineto	9	67-261

Comune	Foglio	Particelle
Pineto	10	73-17-16-157-78-211-42-82-98-83-260-261-266-265-238
Pineto	12	151-7
Pineto	13	552-553-272-2-561-69-13-71-100-292-107-383-282-47-608-554
Pineto	18	49
Pineto	19	460-456-455-452-339-338-214-365-367-247-369-371-373-375-376-377-380-379-381-386-383-387-384
Pineto	20	895

Infine, in fase esecutiva, verrà rivisto il piano particellare, riducendo la fascia di asservimento ad una ampiezza pari a 2 metri per lato dall'asse di posa e di conseguenza adeguando le indennità da corrispondere ai soggetti proprietari sulla base della corretta posizione del cavidotto.

3. Criterio di stima dei valori dell'indennità provvisoria

3.1. Riferimenti normativi

Con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001. Da ciò ne è conseguito che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili, non si deve più far riferimento al valore agricolo medio (VAM), ma al valore venale (valore di mercato), in accordo al comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Il VAM continua invece ad essere applicato per determinare le indennità aggiuntive, tra cui le indennità spettanti al proprietario che è anche coltivatore diretto o imprenditore agricolo e quelle spettanti all'affittuario, mezzadro o compartecipante. Infatti:

- ai sensi del comma 4 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001, 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 coltivata;
- ai sensi dell'art. 42 del medesimo D.P.R. spetta un'indennità aggiuntiva *“al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante che, per effetto della procedura espropriativa o della cessione volontaria, sia costretto 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”*.

3.2. Criterio di stima

La metodologia di stima applicata per determinare il valore dell'indennità provvisoria è quella della determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dei terreni, considerati eventuali danni al soprassuolo ed alle coltivazioni in atto, nonché all'eventuale svalutazione della parte residua del fondo.

In particolare per la stima delle indennità per terreni agricoli non edificabili per terreni agricoli si deve far riferimento al comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. che prescrive *“Nel caso di*

esproprio di un'area non edificabile, l'indennità definitiva è 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 dell'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola".

A seconda del tipo di occupazione prevista sui terreni, sono stati applicati dei coefficienti al più probabile valore di mercato al fine di determinare l'indennità reale, come riportato in tabella.

Tabella 3-1 - Coefficienti applicati al fine di determinare l'indennità provvisoria spettante

Tipologia di occupazione	Coefficiente applicato
Occupazione definitiva/servitù cabina elettrica	1,0
Servitù di passaggio/elettrodotto interrato	0,5
Servitù di elettrodotto aereo	0,25
Occupazione temporanea	1/12

3.3. Determinazione dei valori di mercato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni sono stati utilizzati i dati riportati nel **"Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Provincia di Pineto – Listino 2024"**, pubblicato da Exeo, che raccoglie le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo, per le principali colture praticate in ciascun Comune.

La tipologia di terreno per ogni particella presa in esame è stata identificata dalle visure catastali.

Per ciascuna classe di terreno, il valore di mercato è stato determinato come media aritmetica tra il valore massimo e il valore minimo riportato nel Listino Exeo.

La classe "Ente Urbano" e "Canale irriguo", non essendo presenti dei valori di riferimento nel listino Exeo, si è assunto lo stesso valore della classe "Seminativo irriguo". Dove invece non sono stati riscontrati nel Listino Exeo i valori di mercato per una determinata tipologia di terreno (es: "Frutteto Irriguo" e "Pascolo Arborato"), il valore è stato stimato riaggiustando il valore di mercato nel Listino Exeo della tipologia di terreno più prossima (es: "Frutteto" e "Pascolo") con la differenza percentuale di prezzo tra simili categorie riscontrabili nelle tabelle del VAM per il comune di riferimento.

Sono stati pertanto identificati i valori riportati nella tabella sottostante, da intendersi come valori più probabili e definiti a ettaro di superficie.

Tabella 3-2 - Stima dei valori di mercato terreni agricoli – Comuni di Pineto

Tipologia di coltura	Min (€/ha)	Max (€/ha)	Stima del valore medio di mercato (€/ha)
SEMINATIVO	12.000	26.000	19.000
SEMINATIVO IRRIGUO	22.000	46.000	34.000
FRUTTETO	23.000	57.000	40.000
VIGNETO	26.000	49.000	37.500
VIGNETO D.O.C.G	38.000	72.000	55.000
ULIVETO	15.000	39.000	27.000
PASCOLO	1.900	4.100	3.000
BOSCO ALTO FUSTO	4.200	11.000	7.600
BOSCO CEDUO	1.300	5.000	3.150
INCOLOTO STERILE	1.100	2.500	1.800
ORTO IRRIGUO	27.000	57.000	42.000
VIGNETO D.O.C. IGP	33.000	62.000	47.500

3.4. Indennità aggiuntive e VAM

Come riportato al paragrafo 3.1 possono essere previste delle indennità aggiuntive a quelle definite su valore di mercato del terreno.

Al proprietario che è anche coltivatore diretto o imprenditore agricolo ed agli affittuari, mezzadri o compartecipanti, spettano delle indennità aggiuntive, la cui stima è determinata a partire dal VAM.

Possono essere previste ulteriori indennità come la valorizzazione dei frutti pendenti (o anticipazioni culturali), eventuali danni arrecati al fondo in fase costitutiva della servitù.

Al momento la Società non è a conoscenza della qualifica dei proprietari né può prevedere tutte le possibili indennità aggiuntive. Pertanto, tali indennità aggiuntive saranno stimate in fase esecutiva.

3.5. Calcolo indennità

Le indennità sono calcolate come di seguito specificato, partendo sempre dal valore venale del bene definito sulla base del valore di mercato, tenendo conto delle effettive colture praticate sui fondi in caso di uso agricolo, nonché sul valore dei manufatti eventualmente presenti.

L'indennità di cabina è stata determinata come la somma tra l'ingombro effettivo del sedime della cabina elettrica, per il quale è stato applicato un coefficiente pari al 100% del terreno, e l'area di asservimento attorno alla cabina che ricade sulla medesima particella catastale, per il quale è stato applicato un coefficiente pari al 50% del valore del terreno.

Laddove il cavidotto interessa particelle private, la servitù di elettrodotto è determinata sulla base dell'ingombro della fascia di asservimento che interessa le particelle misurata trasversalmente dal

bordo strada. Per il calcolo dell'indennità di servitù di cavidotto e passaggio, si è applicato un valore pari al 50% del valore del terreno. Le opere da realizzare ricadono essenzialmente su percorsi o strade esistenti.

Indennità di mercato apposizione di servitù di cabina:

$$IND_1 = A_C \times VM + A_{Ca} \times VM \times 0.5 + D$$

Dove :

- A_C : Area sedime manufatto cabina di sezionamento [mq]
- A_{Ca} : Area asservimento cabina di sezionamento [mq]
- VM : Valore di Mercato [€/mq]
- D : Indennità aggiuntive potenziali o eventuali danni arrecati al fondo in fase costitutiva della servitù [€]

Indennità di mercato apposizione di servitù di elettrodotto:

$$IND_2 = A_E \times VM \times 0.5 + D$$

Dove :

- A_E : Area fascia di asservimento servitù di elettrodotto [mq]
- VM : Valore di Mercato [€/mq]
- D : Indennità aggiuntive potenziali o eventuali danni arrecati al fondo in fase costitutiva della servitù [€]

In merito alla valorizzazione dell'addendo D si rimanderà alla fase esecutiva al fine di valutare il caso specifico e le richieste di indennizzo dei proprietari/agricoltori, determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata al momento dei lavori, e in caso di danni arrecati al fondo servente. In questa fase progettuale non si può, dunque, contemplare tale indennità, la cui misura potrà essere determinata solo in seguito.

Indennità Totale:

$$IND_{tot} = IND_1 + IND_2$$

4. Conclusioni

Nei capitoli seguenti si riportano la sintesi tabellare del piano particellare di esproprio, con l'indicazione, per ciascuna ditta catastale, dei dati catastali, dei valori di mercato, delle superfici da asservire e del valore provvisorio di indennità proposta, estratti di mappa e le visure catastali.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica delle aree soggette ad asservimento, si rimanda alla tavola "PIN.ENG.TAV.003_Inquadramento catastale delle opere" del Progetto Definitivo.