

Regione Lazio  
Provincia di Roma  
Comune di Anzio

**PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI ELETTRODOTTO PER  
LA CONNESSIONE DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI E.E. DA  
FONTE SOLARE**

OGGETTO:  
**RELAZIONE SERVITU'  
PLANIMETRIE**

NOTE:

AMMINISTRATIVO

01

DATA:  
**28/02/2025**

Proponente

**ELION SRL**  
Via degli Abeti n.58  
61122 Pesaro (PU)  
P. IVA 02671350417  
  
**Legale Rappresentante**  
*Fabio Marcolini*

Progettista  
*Geom. Stefano Ferri*

Progettista  
*Ing. Andrea Ortolani*

REVISIONI:

N°	DATA	DESCRIZIONE
01		
02		
03		
04		
05		
06		

## INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. CARATTERISTICHE DELLE SERVITÙ DI ELETTRODOTTO .....</b>	<b>3</b>
<b>4. INDENNITÀ DI SERVITÙ .....</b>	<b>4</b>

## ALLEGATI:

Tabella 1 – fasce di asservimento per tipologia di elettrodotto.....	4
Tabella 2 – Particellare.....	10
 Figura 1 – Servitù di passaggio istituita come da atto notarile rep. n.3981 – racc. n.2344 del 12.03.1981- Estratto All.B .....	6
Figura 2 – Servitù di passaggio istituita come da atto notarile rep. n.3981 – racc. n.2344 del 12.03.1981 su Estratto di Mappa Catastale.....	7
Figura 3 – Servitù di passaggio e di elettrodotto oggetto di richiesta su Estratto di Mappa Catastale .....	8
Figura 4 – Servitù di passaggio e di elettrodotto oggetto di richiesta su Ortofoto .....	9

## 1. PREMESSA

Il presente documento ha per oggetto la descrizione delle superfici oggetto di servitù di elettrodotto, con la valutazione estimativa del corrispettivo di indennità per l'asservimento relativo all'elettrodotto in MT a 15 kV. Tale elettrodotto collega la cabina di consegna dell'impianto fotovoltaico alla linea MT del distributore, conformemente al progetto delle opere di rete. L'intervento si riferisce esclusivamente al tratto iniziale, situato su un lotto privato.

Si precisa che la servitù di elettrodotto andrà a sovrapporsi a una servitù di passaggio pedonale e carrabile, con larghezza pari a 10 metri, già acquisita tramite atto di compravendita del Notaio Dott. Ignazio Gandolfo con sede in Roma, Rep. n.3981, racc. n.2344 del 12.03.1981 – planimetria in all. B, che, a ogni buon fine, si allega al presente documento.

Si specifica inoltre che tale intervento, in caso di esito positivo del procedimento autorizzativo cui è sottoposto, sarà qualificato come opere di pubblica utilità ed indifferibili e urgenti in applicazione dell'articolo 12, Dlgs. 387/2003.

Le particelle per le quali si richiede di attivare la procedura di esproprio/asservimento sono le seguenti:

Foglio	Particella	Dati Anagrafici		
		Ditta Catastale	Sede	C.F./P.IVA
A	B	C		
133	60	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002
133	61	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002
133	11	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002
133	20	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002
133	36	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002
133	21	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002
133	22	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002

Si fa presente che la Società Logistica Centro Nord è in trattativa per la cessione di tali particelle. Non appena avremo evidenza del cambio societario, comunicheremo i dati della società subentrante.

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura espropriativa è regolata dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", rivisitato dal D. Lgs. 27 dicembre 2002, n. 302 e integrato dal D. Lgs. 27 dicembre 2004, n. 330 che in attuazione della Legge 27 ottobre 2003, n. 290 ha dettato norme speciali relative alle infrastrutture energetiche.

Le servitù oggetto della presente stima sono inquadrabili nell'ambito delle servitù prediali stabilite dall'art. 1027 del C.C. che la definisce quale "peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario". Il fondo sul quale grava la servitù è detto fondo servente, quello che gode il vantaggio fondo dominante.

Ai sensi del comma 1 art. 44 del D.P.R. 327/2001 "è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù e subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio di proprietà".

## 3. CARATTERISTICHE DELLE SERVITÙ DI ELETTRODOTTO

Riguardo le caratteristiche delle aree di asservimento da elettrodotto in cavo aereo e **interrato**, viene definita dalla proiezione dell'asse linea aerea MT 20 kV a terra, con l'aggiunta laterale di due fasce parallele alla stessa, aventi dimensione definita dalla "Guida per le connessioni alle rete elettrica di Enel Distribuzione", allegato K (Tabella 1).



Tipo di linea	Natura conduttore	Sezione o diametro	Palificazione	Armamento	Lunghezza campata ricorrente (1)	Larghezza fascia (2)
BT	Cavo interrato	qualsiasi				3 m
MT	cavo aereo	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	4 m
	Cavo interrato	qualsiasi				4 m
	rame nudo	25/35 mm <sup>2</sup>	qualsiasi	qualsiasi	160 m	11 m
	rame nudo	70 mm <sup>2</sup>	qualsiasi	qualsiasi	160 m	13 m
	Al- Acc. Lega di Al	Qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	160 m	13 m
	Qualsiasi	Qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	250 m	19 m
AT fino a 150 kV	All-Acc	$\Phi = 22,8$ mm	tralicci semplice terna	sospeso	400 m	27 m
			tralicci doppia terna	sospeso	400 m	28 m
	All-Acc	$\Phi = 31,5$ mm	tralicci semplice terna	sospeso	350 m	29 m
			tralicci doppia terna	sospeso	350 m	30 m
	Cavo interrato	qualsiasi				5 m

*Tabella 1 – fasce di asservimento per tipologia di elettrodotto*

Pertanto, si utilizzerà in accordo a tale disposizione, una larghezza di asservimento pari a 4 metri per l'elettrodotto MT.

#### 4. INDENNITÀ DI SERVITÙ

Come già citato dal comma 1 art. 44 del D.P.R. 327/2001 “è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell’opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù e subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio di proprietà”. Nel caso di specie, è possibile affermare che sussista un gravame imposto dalla servitù, ma di contro non sussista in alcun modo la condizione di permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

Dovendo definire un parametro numerico per la definizione della indennità di espropriazione per una serie di ditte, si è proceduto alla determinazione del valore economico di riferimento considerando i valori dei terreni medi comuni nelle aree territoriali.

Da un'analisi dei principali portali di agenzie immobiliari (immobiliare.it; idealista.it; risorseimmobiliari.it; etc...) si è stimato un VALORE MEDIO DI MERCATO (per terreni industriali) tra i 70.000 e i 120.000 €/ha, per terreni aventi caratteristiche simili ai terreni oggetto di stima.

Da tali valori e dalle caratteristiche dell'area, si è stimato il prezzo medio ad ettaro come Valore di Mercato Medio (V.M.M.) per poter stimare l'indennità pari a 70.000 €/ha.

Si specifica inoltre che, per il procedimento in questione, sussistono aree su cui insiste effettivamente l'elettrodotto di connessione e le relative fasce di asservimento laterali ed aree interessate soltanto dalle fasce di asservimento, senza presenza effettiva di elettrodotto, ma tali aree verranno computate nello stesso modo.

Pertanto, le formule di calcolo delle indennità saranno:

- Servitù elettrodotto interrato in Media Tensione a 15 Kv;
- Aree interessate dall'elettrodotto (interrato) e dalle fasce di asservimento laterali (o solo dalle fasce laterali).
- Riduzione per servitù di elettrodotto (-80%)

***INDENNITA' DI SERVITU' STABILITA = (Lung. x Larg. 4,00 x V.M.M. x Riduzione)***

Quindi, sulla base di tali parametri, si riportano di seguito (cfr. Piano particellare), le indennità di esproprio delle ditte interessate per asservimento dell'elettrodotto.





Figura 1 – Servitù di passaggio istituita come da atto notarile rep. n.3981 – racc. n.2344 del 12.03.1981- Estratto All.B





Figura 2 – Servitù di passaggio istituita come da atto notarile rep. n.3981 – racc. n.2344 del 12.03.1981 su Estratto di Mappa Catastale

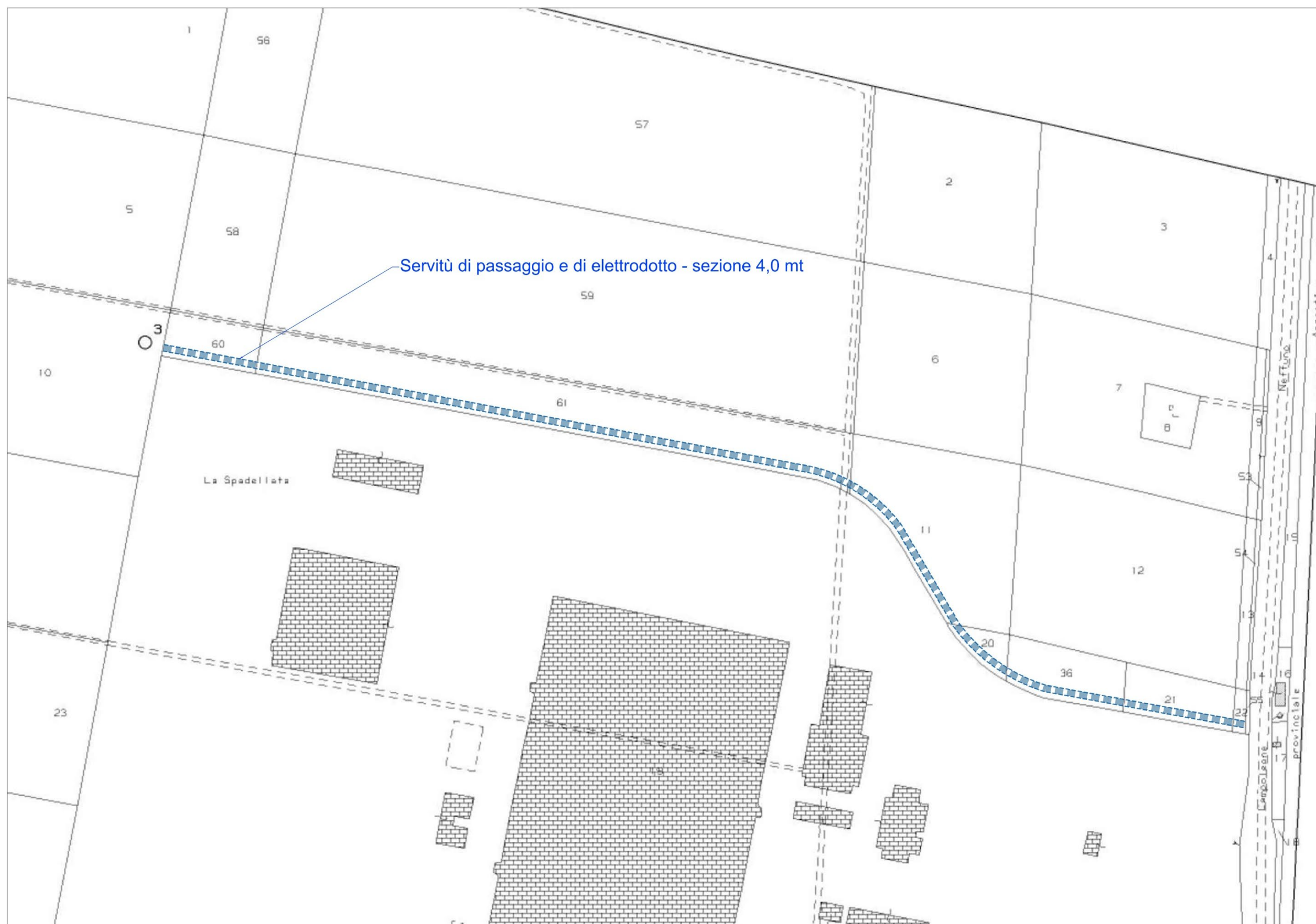


Figura 3 – Servitù di passaggio e di elettrodotto oggetto di richiesta su Estratto di Mappa Catastale



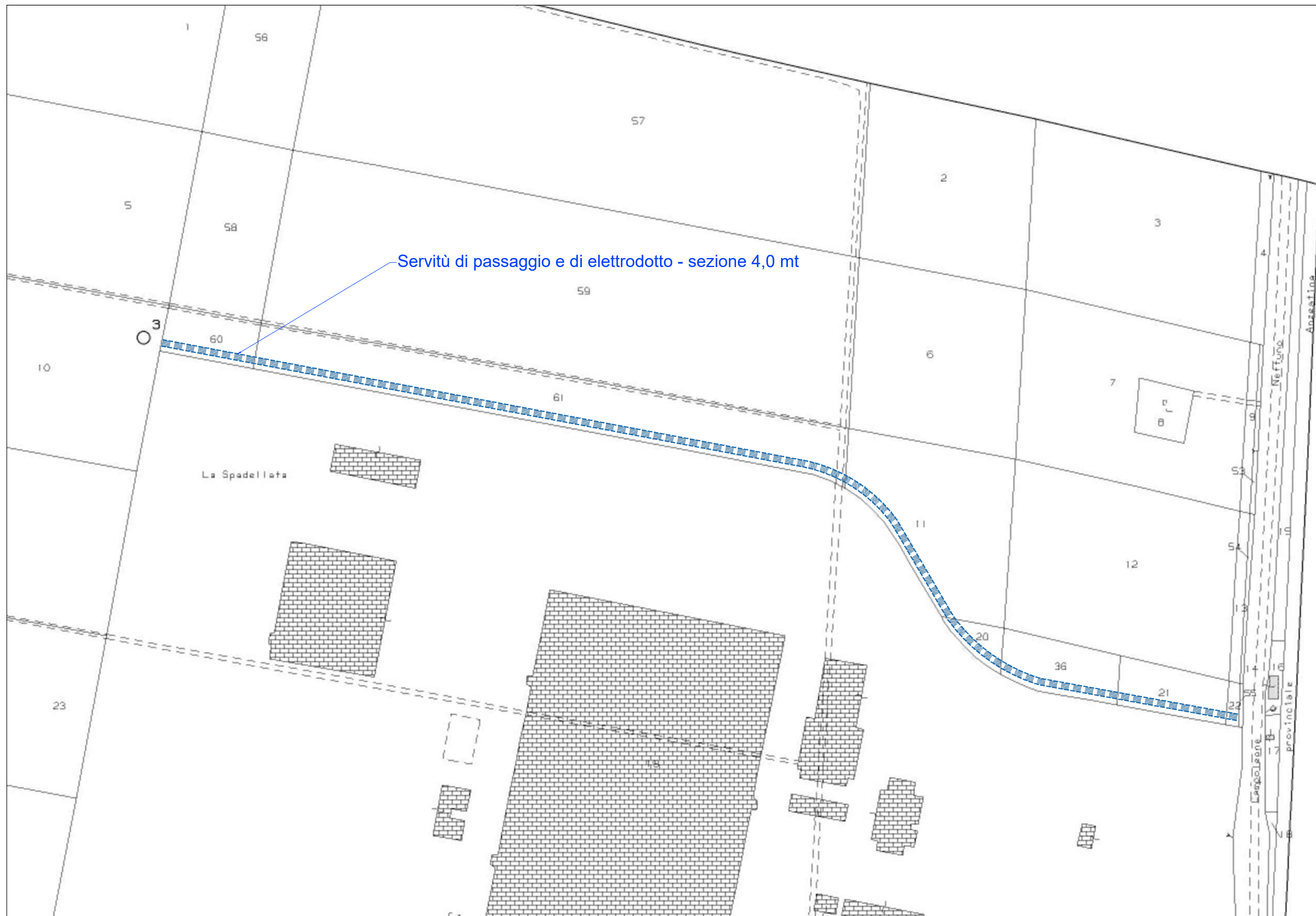


Figura 4 – Servitù di passaggio e di elettrodotto oggetto di richiesta su Ortofoto



Elenco Ditte Catastali del Comune di Aprilia (LT)																																
N.Ord	Dati Catastali												Dati Metrici del Percorso in m.				Superficie per calcolo indennità - Occupazione in mq			Sup. Servitù/Sup. Totale (%)	Valore Agricolo Medio (€/mq)	Valore di Mercato Medio (€/mq) AGRICOLO	Valore di Mercato Medio (€/mq) INDUSTRIALE	Indennità				Indennità				
	Foglio	Particella	Dati Anagrafici			Natura del terreno		Tot. Superficie				Reddito		Lunghezza	Larghezza			Permanente [FxG]	Temporanea					Mesi di Occup. Temp. Previsti	Per occupazione			TOTALE [T + U]				
			Ditta Catastale	Sede	C.F./P.IVA	Coltura	Classe	ha	a	ca	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		Permanente	Temporanea	Temporanea percorso extra		[FxH]						percorso extra	Permanente [I x P]	Temporanea [(J+K) x N]					
	A	B	C			D					E		F	G	H	H1	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V		
1	133	60	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Pascolo Arb	1	0	16	70	1.670	1,03 €	0,86 €	58	4			234			14%		7,00 €		1,40 €			327 €		327 €		
2	133	61	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Seminativo	4	1	15	30	11.530	85,15 €	86,34 €	371	4			1.486			13%		7,00 €		1,40 €			2.080 €		2.080 €		
3	133	11	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Seminativo	4	0	83	0	8.300	61,30 €	62,16 €	108	4			434			5%		7,00 €		1,40 €			608 €		608 €		
4	133	20	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Seminativo	4	0	6	80	680	5,02 €	5,09 €	42	4			169			25%		7,00 €		1,40 €			237 €		237 €		
5	133	36	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Seminativo	4	0	22	90	2.290	16,91 €	17,15 €	75	4			300			13%		7,00 €		1,40 €			420 €		420 €		
6	133	21	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Seminativo	4	0	20	40	2.040	15,07 €	15,28 €	67	4			268			13%		7,00 €		1,40 €			375 €		375 €		
7	133	22	LOGISTICA CENTRO NORD S.R.L.	Roma	5945031002	Seminativo	4	0	2	0	200	1,48 €	1,50 €	8	4			33			17%		7,00 €		1,40 €			46 €		46 €		
26.710												731				2.924			4.094 €												4.094 €	

Tabella 2 – Particellare





Servitù di passaggio e di elettrodotto - sezione 4,0 mt

