



Solar PV 23 S.r.l.

Piazza Castello 19
20121 Milano
solarpv23@legalmail.it

Fiscal Code: 12987420960

REA number: MI – 2696910

Spett.le Città Metropolitana di Roma Capitale
Dipartimento III “Ambiente e Tutela del Territorio: Acqua – Rifiuti – Energia”,
Servizio 2 “Tutela risorse idriche, aria ed energia
Viale Giorgio Ribotta 41-43
00144 Roma
ambiente@pec.cittametropolitanaroma.it

Milano li, 15/05/2025

Oggetto: Domanda di autorizzazione unica, ai sensi dell’art.12 del D.Lgs 387/03, per la costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica e delle relative opere ed infrastrutture connesse, alimentato da fonte rinnovabile solare, di potenza nominale pari a 9.269 kW denominato “POMEZIA ROSSI” da realizzarsi nel Comune di Pomezia e di Ardea (RM) – Controdeduzioni alle osservazioni pervenute dalla società Cogea Service S.r.l ai sensi dell’articolo 11 del D.P.R. 327/2001.

Richiedente: Società SOLAR PV 23 S.R.L.

Il sottoscritto DARIO DAVANZO, nato a DESIO (MI) il 09/10/1978 C.F. DVNDRA78R09D2860, in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della Società SOLAR PV 38 S.R.L. – P. Iva 13605850968 con sede legale in MILANO (MI), PIAZZA CASTELLO N. 19

PREMESSO CHE

- La Società Solar PV 23 S.r.l. (di seguito la “**Società**”) ha inviato l’istanza di autorizzazione unica ai sensi dell’articolo 12 del D.Lgs 387/2003 a codesto Spett.le ente in data 25 novembre 2024 avente ad oggetto la costruzione ed esercizio di un impianto di produzione di energia elettrica e delle relative opere ed infrastrutture connesse, alimentato da fonte rinnovabile solare, di potenza nominale pari a 9.269 kW denominato “POMEZIA ROSSI” da realizzarsi nei Comuni di Pomezia e di Ardea (RM) (di seguito il “**Progetto**”);
- in data 18 febbraio 2025 la Società ha richiesto a codesto Spett.le ente che i lavori e le opere previste dal Progetto fossero dichiarate di pubblica utilità e che fosse avviato il procedimento di apposizione del vincolo preordinato all’esproprio secondo quanto previsto dal combinato disposto degli articoli 11 del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. e dell’articolo 12 del D.Lgs 387/2003, così perfezionando l’istanza per l’autorizzazione del Progetto in data 19 febbraio 2025;
- in data 14 marzo 2025, unitamente alla relazione redatta dal progettista, è stato inviato il piano particellare di esproprio per la realizzazione del cavo interrato di media tensione pertinente al Progetto, il quale includeva gli appezzamenti di terreno dei privati rilevanti alla realizzazione del cavo di media tensione, identificati al Catasto dei Terreni del Comune di Pomezia ed Ardea come segue:

Solar PV 23 S.r.l.

Piazza Castello 19
20121 Milano
solarpv23@legalmail.it

Fiscal Code: 12987420960

REA number: MI – 2696910

Comune di Pomezia:

- **foglio 36, particella 926;**
- **foglio 36, particella 661;**
- **foglio 36, particella 651;**
- **foglio 36, particella 654;**
- **foglio 39, particella 269;**
- **foglio 39, particella 268, sub. 501,**
- **foglio 39, particella 268, sub. 502,**
- **foglio 39, particella 268, sub. 503,**

Comune di Ardea:

- **foglio 39, particella 620;**
- in data 27 marzo 2025, codesto spett.le Ente ha inviato, a mezzo PEC, l'avviso di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio alla Monte Paschi di Siena S.p.A., proprietaria dell'appezzamento di terreno di cui al **foglio 36, particella 926**, la quale, a sua volta, ha inviato -a mezzo PEC – l'avviso di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio alla società Cogea Service S.r.l., in qualità di utilizzatrice, ai sensi e per gli effetti del contratto di locazione finanziaria concluso tra le parti il 30 luglio 2018;
- in data 5 maggio 2025, codesto spett.le Ente ha fatto pervenire alla Società alcune osservazioni rispetto all'avvio della procedura di esproprio da parte della Cogea Service S.r.l. ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R 327/2001 (di seguito le "**Osservazioni**");
- nelle Osservazioni la Cogea Service S.r.l. ha statuito di essere titolare, nella qualità di utilizzatrice, del contratto di locazione finanziaria n. 1471744 stipulato in data 30 luglio 2018 con la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., avente ad oggetto la concessione dell'utilizzo del complesso immobiliare destinato ad attività industriale sito nel Comune di Pomezia alla via delle Vittorie snc, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 36, part. 693 sub 2 e 3, particelle 924, 925, 926 sub 501 e part. 927 sub. 2;**
- l'appezzamento di terreno con sovrastante complesso immobiliare - identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 36, particella 926 - è incluso nel particellare di esproprio ai fini dell'ottenimento della disponibilità dell'area per la costruzione del cavo interrato;
- la società Cogea Service S.r.l. ha affermato di avere un interesse contrapposto a quello dell'esproprio in quanto "*il danno che l'esproprio arrecherebbe all'interesse degli attuali proprietari dell'area risulterebbe di gran lunga superiore rispetto all'interesse della proponente alla realizzazione dell'opera oggetto di procedura autorizzativa*".

Visto quanto sopra considerato, la Società

TRASMETTE

le proprie controdeduzioni al fine di replicare a quanto osservato dalla società Cogea Service S.r.l.

1. Sulla specifica dell'identificazione del tratto interessato dall'esproprio

Solar PV 23 S.r.l.

Piazza Castello 19
20121 Milano
solarpv23@legalmail.it

Fiscal Code: 12987420960

REA number: MI – 2696910

In prima istanza, è bene rilevare che la procedura espropriativa avviata è finalizzata all'ottenimento della disponibilità delle aree per la realizzazione del cavidotto **interrato** in media tensione 20 kV che collega l'impianto alla rete di distribuzione tramite realizzazione di una nuova cabina di consegna collegata in antenna alla cabina primaria AT/MT Santa Procula.

Il tracciato del cavo interrato, come riportato nel piano particellare di esproprio grafico, attraverserà in lungo Via del Cedro, situata nel Comune di Pomezia. Tuttavia, sulla base delle analisi effettuate in fase di redazione progettuale, Via del Cedro non risulta identificata né come strada pubblica, né come strada privata in catasto.

Pertanto, in vista dell'ottenimento della disponibilità delle aree preordinate alla realizzazione del cavidotto interrato, **si è reso necessario** avviare la procedura espropriativa rispetto a ciascun tratto di terreno di proprietà dei privati che costeggia Via del Cedro, in corrispondenza del quale verrà realizzato, al di sotto della superficie, il cavidotto **interrato**.

Nel caso di specie, il tratto espropriato corrisponderebbe alla parte di terreno - identificato al Catasto dei Fabbricati al **foglio 36, particella 926** – che costeggia Via del Cedro, per una dimensione pari ad una lunghezza di 50 metri e ad una larghezza di 4 metri per la realizzazione del cavidotto **interrato**, come si evidenzia dall'immagine che segue:



Solar PV 23 S.r.l.

Piazza Castello 19
20121 Milano
solarpv23@legalmail.it

Fiscal Code: 12987420960

REA number: MI – 2696910



Pertanto, come si evince dall'immagine, il tratto interessato dall'esproprio in relazione all'appezzamento di terreno identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pomezia al **foglio 36, particella 926** non corrisponde all'intera area di cui alla medesima particella, né l'esproprio del tratto suindicato per la costruzione del cavo **interrato** rappresenta un'attività che comporterebbe alcun pregiudizio alle attività svolte dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., in qualità di proprietario, o da Cogea Service s.r.l., in qualità di utilizzatrice.

2. Sulla compatibilità dei diritti derivanti dal contratto di locazione finanziaria e l'attività di esproprio

Come espresso nell'ambito del paragrafo 1, la realizzazione del cavo **interrato** riguarderà unicamente un tratto di terreno, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pomezia al **foglio 36, particella 926**, corrispondente all'area che costeggia Via del Cedro – per una dimensione pari ad una lunghezza di 50 metri e ad una larghezza di 4 metri e, pertanto, la stessa realizzazione del cavo non interesserà l'area di cui al terreno identificato al **foglio 36, particella 926** del Catasto Terreni del Comune di Pomezia nella sua interezza.

Ove occorrer possa, la scrivente Società ribadisce che, in ogni caso, le attività di realizzazione del cavo riguarderanno il sottosuolo e, pertanto, la procedura di esproprio, con conseguente realizzazione del cavo **interrato**, non arrecherà alcun pregiudizio ad attività o a più ogni ampio diritto di godimento esercitato da parte della Cogea Service S.r.l in virtù del contratto di locazione finanziaria.

Infatti, la Cogea Service S.r.l. non avrebbe alcun interesse concreto e attuale a contestare la prosecuzione della procedura di esproprio in quanto quest'ultima non si pone di certo in contrasto con il godimento della concessione di utilizzo del complesso immobiliare di cui al **foglio 36, particella 926** da parte della medesima società.



Solar PV 23 S.r.l.

Piazza Castello 19
20121 Milano
solarpv23@legalmail.it

Fiscal Code: 12987420960
REA number: MI – 2696910

Per i motivi sopra esposti, la scrivente Società ritiene che (i) l'interesse della Cogea Service S.r.l. a godere dell'utilizzo del complesso immobiliare non sia in contrasto con l'avvio e la relativa prosecuzione della procedura espropriativa relativa al tratto corrispondente alla parte del terreno di cui al **foglio 36, particella 926** che costeggia Via del Cedro ai fini della realizzazione del cavo **interrato**; e che (ii) la realizzazione del cavo, in quanto riguardante una minima parte per un tratto come sopra identificato, non arrechi alcun pregiudizio concreto rispetto al godimento dell'utilizzazione derivante dal contratto di locazione finanziaria.

Confidando di aver fornito chiarimenti sufficienti alle osservazioni inoltrate, rimaniamo a disposizione per ogni necessità di confronto.

Cordiali saluti,

Il Legale Rappresentante
Dario Davanzo

Contatti:

Dott.ssa Martina Rubera

martina.rubera@wkn-group.com

349/0875396