



# STUDIO LEGALE VOLPE & INDOVINO

**Avv. Michele Volpe**

e-mail [volpe@studiolegalevolpeindovino.it](mailto:volpe@studiolegalevolpeindovino.it)  
pec [avvmichelevolpe@puntopec.it](mailto:avvmichelevolpe@puntopec.it)

**Avv. Andrea Indovino**

e-mail [indovino@studiolegalevolpeindovino.it](mailto:indovino@studiolegalevolpeindovino.it)  
pec [avvandreaindovino@puntopec.it](mailto:avvandreaindovino@puntopec.it)

**Avv. Eva De Benedetti**

e-mail [avv.evadebe@tiscali.it](mailto:avv.evadebe@tiscali.it)  
pec [avvevadebenedetti@puntopec.it](mailto:avvevadebenedetti@puntopec.it)

**Avv. Natasha Cantoni**

e-mail [naty.cantoni@gmail.com](mailto:naty.cantoni@gmail.com)  
pec [natashacantoni@pec.it](mailto:natashacantoni@pec.it)

Spett.le

**CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

**Hub II Sostenibilità Territoriale**

**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](mailto:ambiente@pec.cittametropolitanaroma.it)**

e p.c.

Spett.le

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Piazza Salimbeni, 3

53100 SIENA

[mpslf@postacert.gruppo.mps.it](mailto:mpslf@postacert.gruppo.mps.it)

*Alla c.a. del Responsabile del procedimento preordinato alla approvazione del progetto e alla dichiarazione di pubblica utilità, dott.ssa Paola Barattini*

*Alla c.a. del Responsabile del procedimento di esproprio, di asservimento o di occupazione, Arch. Antonio Caruso*

Oggetto: **Progetto SOLAR PV 23 S.r.l. – Domanda di autorizzazione unica, ai sensi dell'art.12 del D.Lgs 387/03, per la costruzione ed esercizio di un impianto fotovoltaico a terra di potenza pari a 9,269 MW e delle relative opere ed infrastrutture connesse, denominato "POMEZIA ROSSI" da ubicarsi nei Comuni di Pomezia, Ardea (RM).**

## **OSSERVAZIONI SCRITTE AI SENSI DELL'ART. 11 DEL D.P.R. 327/2001**

La sottoscritta **dott.ssa Barbara Sbariggia** legale rappresentante *pro tempore della Cogea Service S.r.l.* (P.IVA 10067141001), con sede in Roma alla via Francesco Giangiorgio n. 28, rappresentata e difesa dall'**Avv. Michele Volpe** all'uopo delegato a rappresentarla e difenderla nel procedimento amministrativo di cui all'oggetto avviato da Città Metropolitana di Roma Capitale, giusto mandato allegato alla presente,

### **PREMESSO**

- di essere titolare, nella qualità di utilizzatrice, di contratto di locazione finanziaria n. 1471744 stipulato in data 30.07.2018 con la MPS Leasing & Factoring S.p.A. edvì avente ad oggetto complesso immobiliare destinato ad attività industriale sito nel Comune di Pomezia alla via delle Vittorie snc, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al foglio 36, part. 693 sub 2 e 3, particelle 924, 925, 926 sub 501 e part. 927 sub. 2;

- che detto terreno, con sovrastante fabbricato, sarebbe ricompreso tra gli immobili che dovrebbero essere espropriati onde consentire il percorso del cavidotto di collegamento tra l'impianto fotovoltaico oggetto della procedura autorizzatoria in oggetto e l'impianto della rete elettrica di E-Distribuzione;

tanto premesso, illustra le proprie

### OSSERVAZIONI

L'art. 12 del D.Lgs. 387/2003 e s.m.i., nell'opera di razionalizzazione e semplificazione delle procedure autorizzative, attribuisce per legge la pubblica utilità alle opere di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. Ciò consente al promotore dell'opera di avvalersi del diritto di beneficiare della procedura espropriativa per ottenere la disponibilità delle aree, ai sensi e nei limiti previsti dal DM 10 Settembre 2010 lettere c) e d) del punto 13.1.

Utilizzando la procedura espropriativa, il promotore ottiene la disponibilità delle aree in modo coattivo: ciò impone, oltre al rispetto di tutte le fasi del procedimento previsto dalla legge, anche il rispetto del **principio di proporzionalità**, che comporta l'obbligo di non comprimere le situazioni giuridiche soggettive dei privati oltre lo stretto indispensabile e di arrecare il minor danno possibile agli interessi dei privati coinvolti, occupando le proprietà private solo ove ciò sia tecnicamente inevitabile per consentire la realizzazione dell'opera, ed evitando gli espropri *ad abundantiam*.

Nel caso di specie trattandosi di elettrodotto interrato, il proprietario del fondo servente avrebbe l'obbligo di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa dell'elettrodotto stesso e con il divieto di eseguire scavi tali che possano compromettere la sicurezza dell'elettrodotto.

Da come si evince dall'estratto di mappa, la strada rientra all'interno del terreno identificato in Catasto al foglio 36, p.lle 926 e 927 (cat. D1), lotti che pertanto risultano essere **aree edificabili**.

Il progetto, così come presentato, nella parte in cui impone l'esproprio sull'area di proprietà della MPS Leasing & Factoring S.p.A. e che verrà acquisita al termine del contratto di leasing da parte della Cogea Service S.r.l. si pone in contrasto con l'interesse di queste ultime allo sfruttamento della potenzialità edificatoria del terreno.

In caso di esproprio, verrebbe infatti meno la possibilità di successivi sviluppi edificatori in riferimento agli *standard* urbanistici anche con riferimento alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 recante "Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393".

In base alla Legge 24 marzo 1989, n. 122 devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Per rendere più chiaro quanto appena esposto si riporta un semplice calcolo.

Se la strada venisse effettivamente espropriata, il lotto perderebbe la possibilità di riservare alle autovetture la possibilità di parcheggio su entrambi i lati della strada.

Ciò determinerebbe gravi ripercussioni in termini di possibilità edificatorie.

Ed infatti, considerato che la larghezza dello stallo è di regola pari a 2,30 metri lineari e la lunghezza della parte di strada di proprietà della deducente è pari a 67 metri lineari, l'area di cui la stessa verrebbe privata sarebbe pari a 154 mq, che moltiplicata per i due lati della strada equivale a 308 mq.

Considerato che, come anticipato, 308 mq di aree destinate a parcheggio equivalgono a 3088 mc di volumetria edificabile, va da sé che, in caso di esproprio, la MPS Leasing & Factoring S.p.A. e per essa la futura proprietaria oggi utilizzatrice Cogea Service S.r.l. si vedrebbero private di una buona fetta dell'eventuale sviluppo industriale e conseguente valorizzazione dell'immobile.

In buona sostanza 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.

Si chiede pertanto che l'Amministrazione procedente valuti l'opportunità di modificare il percorso del cavidotto di collegamento tra l'impianto fotovoltaico oggetto della procedura autorizzatoria e l'impianto della rete elettrica di E-Distribuzione in maniera tale da non interessare il terreno distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 36, particella 926.

In attesa di ricevere Vs. cortese riscontro, porgo distinti saluti.

Roma, lì 05.05.2025

Avv. Michele Volpe