



Regione Puglia
Comune di Martano
Provincia di Lecce

IMPIANTO AGRIVOLTAICO FODERA
AGRICOLTURA 4.0

Progetto Definitivo

Progetto per la realizzazione di un impianto agrivoltaico per la produzione di energia elettrica da fonte solare fotovoltaica della potenza complessiva in generazione di 9,9495 MW e potenza complessiva immessa in rete pari a 9,00 MW sito nel Comune di Martano (LE) in contrada "Fodera", delle opere connesse e delle infrastrutture indispensabili.

Opere connesse ed infrastrutture ubicate nel Comune di Calimera (LE) e Martignano (LE)
Codice impianto: IS179R1

COMMITTENTE

TOZZIgreen

TOZZI GREEN S.P.A.

Via Brigata Ebraica,50
48123 Mezzano (RA) Italia
tozzi.re@legalmail.it

SVILUPPO PROGETTO



via Guglielmo Marconi n.166 - 72023 MESAGNE (BR)
pec: qmsolar.srls@pec.it
P.IVA: 02683290742
Amm.re unico: Ing. Francesco Masilla

CONSULENTI E INDAGINI SPECILIASTICHE

Revisione	Data	Descrizione	Preparato	Verificato	Approvato
1	06-03-2026	Nota prot. n. 0119871 del 05/03/2026 della Sezione Transizione Energetica della Regione Puglia per chiusura CDS	MASILLA	GRASSO	VITALI
0	15-09-2023	Emesso per Progettazione Definitiva	MASILLA	GRASSO	VITALI

Progettista Ing. Santo Masilla responsabile progetto Ing. Francesco Masilla		Scala N.A.	COMMESSA IT020BD037		
EMESSO PER	TITOLO	FILE	FOGLIO	DI	FORMATO
<input checked="" type="checkbox"/> APPROVAZIONE <input type="checkbox"/> COSTRUZIONE <input type="checkbox"/> AS BUILT <input type="checkbox"/> INFORMAZIONE	PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO	IS179R1_PianoEsproprio_R30	1	153	A4/A3
		Documento No. IT020BD037-9S9030			

PERIZIA
VALUTAZIONE DELLE INDENNITA' DI ESPROPRIO

INDICE

1	PREMESSA	2
2	RIFERIMENTI NORMATIVI	2
3	CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE INTERESSATE.....	3
3.1	FASI OPERATIVE	3
3.2	CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO.....	3
3.3	CALCOLO DELLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE.....	4

ALLEGATI

- Elenco ditte con quantificazione delle indennità
- Planimetria catastale con identificazione aree
- Visure catastali aggiornate.

1 PREMESSA

In ossequio al Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” e s.m.i. è stato redatto l’allegato piano particellare di esproprio composto da tavole grafiche che riportano lo sviluppo dell’opera su base catastale e dall’elenco delle ditte catastali contenente i dati censuari e le relative superfici ed indennità.

2 RIFERIMENTI NORMATIVI

- Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”
- Sentenza della Corte di Cassazione n.181 del 10 giugno 2011 “Abrogazione dei comma 2 e 3 dell’art.40 del DPR n.327/2011”
- Regione Puglia Servizio LLPP Ufficio Regionale Espropri (BURP n.138 del 08-09-2011) “Declaratoria di illegittimità costituzionale dell’art.5-bis co. 4 del DL332/92 convertito con modificazioni dalla L359/92- Declaratoria di illegittimità costituzionale dell’art.40 commi 2 e 3 del DLgs 327/01 – Azioni Regionali finalizzate alla gestione omogenea ed unitaria della materia espropriativa sul territorio Pugliese – Direttiva contenente suggerimenti operativi in ordine al conseguente svolgimento delle attività istituzionali”

3 CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO ED OCCUPAZIONE TEMPORANEA DELLE AREE INTERESSATE

3.1 FASI OPERATIVE

Il lavoro svolto per la determinazione delle indennità è stato sviluppato in due fasi:

- acquisizione e verifica documentale
- rilievi e misurazioni

La prima fase è stata dedicata alla ricerca e alla individuazione dei dati censuari (fogli, particelle e ditte, colture, rendite, coltivazioni, risultanti in catasto) ricadenti nel comune interessato dai lavori anzidetti, in particolare sono stati acquisiti tutti i fogli catastali interessati tramite le visure effettuate presso l’Agenzia del Territorio di L e c c e .

Nella seconda fase sono state determinate le aree da espropriare operando la sovrapposizione del tracciato di progetto sui fogli catastali. Il tracciato dell’opera-intesa come costruzione e gestione - è riferibile alle seguenti tipologie:

- Costruzione di cavidotto interrato : diritto di servitu’ di elettrodotto ed occupazione temporanea;
- Costruzione sotto stazione elettrica ed ampliamento CP esistente: esproprio ed occupazione temporanea.

Le operazioni di rilievo complessivo dell’opera sono state eseguite su mappa catastale del territorio di MARTIGNANO (LE) dove ricade la cabina utente di connessione, cavidotto interrato e ampliamento CP E-Distribuzione. Si premette che le aree dove ricade l’impianto fotovoltaico sono aree nella disponibilità della ditta richiedente TOZZI GREEN SpA.

Successivamente si è proceduto a rilevare le ditte catastali dall’Agenzia del Territorio di Lecce, rilevando altresì il tipo di coltura e superfici. Note le ditte catastali interessate con i relativi aggiornamenti e n o t i i valori di mercato delle aree da occupare, si è passati al calcolo delle indennità provvisorie

predisponendo un foglio elettronico sul quale sono stati riportati i dati catastali (intestazione, foglio, particella, area, coltura registrata in catasto), gli estremi legislativi che contemplano gli espropri per pubblica utilità e tutte le altre informazioni necessarie al calcolo delle indennità.

3.2 CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Per quanto attiene al calcolo delle indennità provvisorie di esproprio, alla luce della sentenza n. 181 del 7/6/2011 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis comma 4 della legge 8/8/1992 n. 359 e consequenzialmente, tra gli altri, anche dell'art. 40 del D.P.R. 8/6/2001 n. 327 relativamente al comma 2 che testualmente recita "Se l'area non è effettivamente coltivata, l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati" ed al comma 3 che espressamente riporta "Per l'offerta da formulare ai sensi dell'articolo 20, comma 1, e per la determinazione dell'indennità provvisoria, si applica il criterio del valore agricolo medio di cui all'articolo 41, comma 4, corrispondente al tipo di coltura in atto nell'area da espropriare", è stata effettuata una stima per la determinazione del più probabile valore di mercato delle aree ablate.

In definitiva, viene meno il presupposto fondamentale dell'art. 5/bis della legge n. 359/1992 e ribadito dal T.U. del D.P.R. n. 327/01, ovvero che "ciò che non è edificabile è da considerarsi come agricolo" per cui, alla luce della citata pronuncia, nella determinazione dell'indennità di esproprio per aree agricole si è fatto riferimento al valore venale degli immobili determinato tenendo conto anche dell'eventuale presenza di elementi certi ed inequivocabili atti ad evidenziarne non solo le potenzialità edificatorie legali ma anche di quelle effettivamente praticabili su dette aree.

Nel caso in esame, le aree soggette ad esproprio sono costituite da terreni agricoli per le quali è stata condotta una Perizia estimativa asseverata delle aree .

La perizia estimativa ha condotto al seguente risultato per l'opera in esame e sulla base di indagini di mercato svolte su beni simili che presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, si ritiene congruo adottare i seguenti valore di mercato:

TERRENI SITI NEI COMUNE DI MARTIGNANO (LE):

- ULIVETO 2,5 €/mq
- SEMINATIVO 1,8 €/mq
- SMINATIVO IRRIGUO 2,0 €/mq
- ORTO 1,8 €/mq
- FICHETO 2,0 €/mq

3.3 CALCOLO DELLE INDENNITÀ DI SERVITÙ

Per la quantificazione di tali indennità si segue il seguente principio:

- Per le servitù di passaggio è stata considerato un valore unitario pari al 100% dell'indennità di esproprio;
- **Per le servitù di cavidotto è stata considerato un valore unitario pari al 100% dell'indennità di esproprio;**

- Per le servitù di passaggio è stata considerato un valore unitario pari al 100% dell'indennità di esproprio.
- Per le occupazioni temporanee è stata considerato una indennità pari a 1/12 del valore del terreno, da moltiplicare per ogni mese di cui si usufruisce.
- Per le indennità relative al diritto di superficie è stata calcolato pari al 100% del valore reale del terreno perché di fatto il proprietario viene spogliato del bene per un periodo considerevole di anni, commisurata alla durata della Autorizzazione Unica che tratta la Costruzione e Gestione dell'opera per 20 anni. Nel Progetto di che trattasi non esistono aree soggette a diritto di superficie da acquisire con procedimento espropriativo. **Le aree destinate all'impianto fotovoltaico sono "in disponibilità" della TOZZI GREEN SpA.**

3.4 CALCOLO DELLE INDENNITÀ AGGIUNTIVE

In base al T.U.E. (D.P.R. n. 327/01) al fittavolo, al mezzadro o al compartecipante spettano, ove presenti, delle indennità aggiuntive valutate in base al diritto sul bene.

Tale indennità, contemplata dal comma 2 lettera d) dell'art. 45 del Testo Unico in caso di cessione volontaria da parte del proprietario coltivatore diretto, comporta una maggiorazione così come definita dall'art. 40 del citato Testo Unico: "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 praticata. In tale caso non compete l'indennità aggiuntiva di cui all'articolo 40, comma 4".

Occupazione temporanea. Gli Artt. 49-50 stabiliscono che in caso di occupazione temporanea dell'area è dovuta una indennità per ogni anno pari ad 1/12 di quanto spetterebbe nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad 1/12 di quella annua. Data la peculiarità delle due aree scelte è stata adottata l'indennità pari al 20% del valore reale.

3.5 Aree demaniali

Il piano particellare non contiene l'indicazione di aree demaniali soggette al passaggio di mezzi di cantiere e cavidotti interrati.

Con riferimento a quanto esposto il sottoscritto progettista Ing. Santo Masilla DICHIARA che le superfici per le quali è richiesto l'esproprio ovvero servitù di elettrodotto sono limitate all'estensione strettamente indispensabile ai fini della funzionalità delle opere e del rispetto delle normative di tutela, con esclusione di superfici per le quali le esigenze manutentive sono invece previsti con semplice servitù di passaggio ed occupazione temporanee necessarie, quest'ultime, durante la realizzazione delle opera connesse.

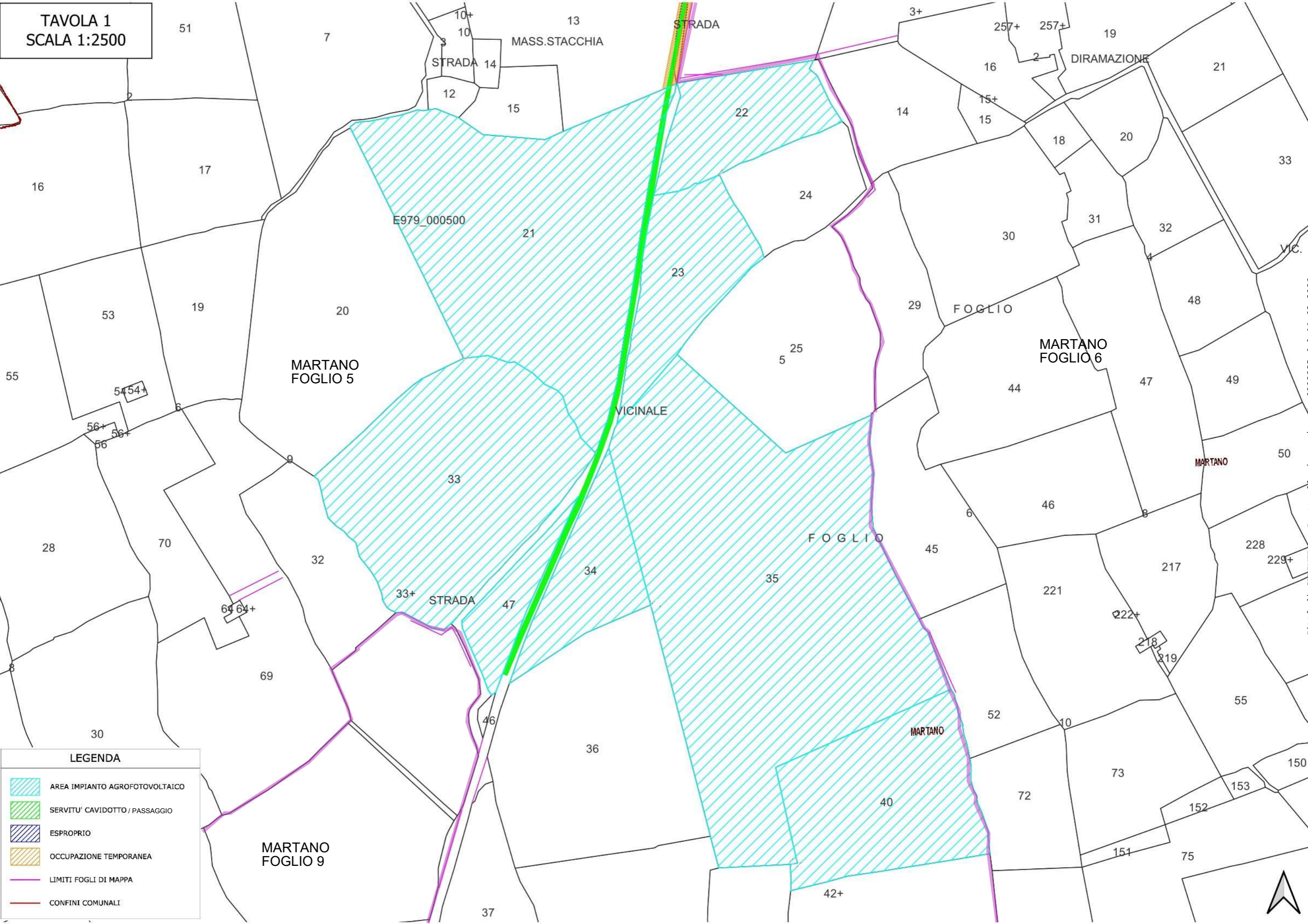
IL PROGETTISTA

Ing. Santo Masilla

PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

PLANIMETRIE AREE DI INTERESSE

TAVOLA 1
SCALA 1:2500

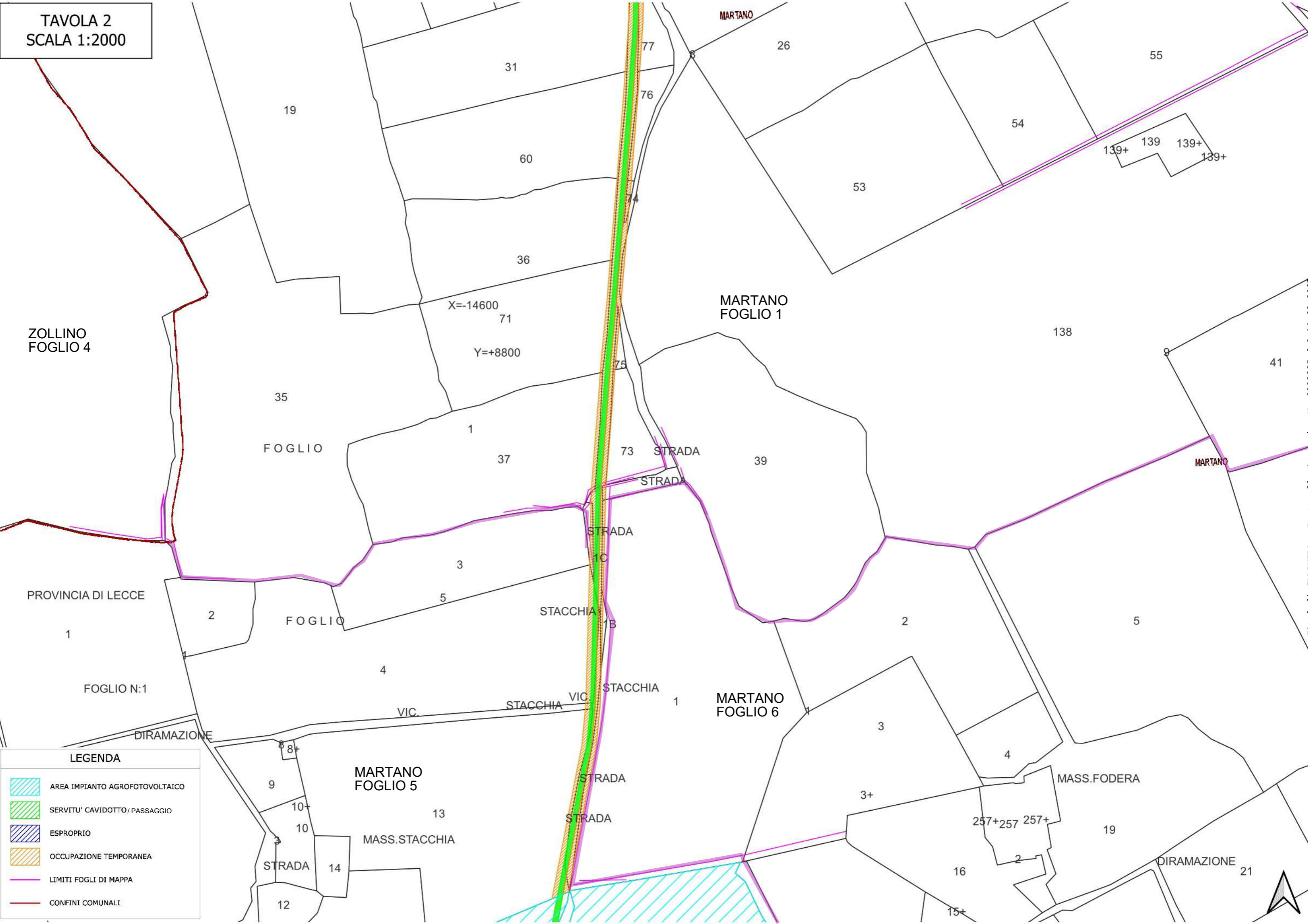


LEGENDA

- AREA IMPIANTO AGROFOTOVOLTAICO
- SERVITU' CAVIDOTTO / PASSAGGIO
- ESPROPRIO
- OCCUPAZIONE TEMPORANEA
- LIMITI FOGLI DI MAPPA
- CONFINI COMUNALI

Città di CALIMERA - Protocollo in arrivo N. 0003335 del 11-03-2026

TAVOLA 2
SCALA 1:2000



LEGENDA

- AREA IMPIANTO AGROFOTOVOLTAICO
- SERVITU' CAVIDOTTO/ PASSAGGIO
- ESPROPRIO
- OCCUPAZIONE TEMPORANEA
- LIMITI FOGLI DI MAPPA
- CONFINI COMUNALI







Città di CALIMERA - Protocollo in arrivo N. 0003335 del 11-03-2026



TAVOLA 3
SCALA 1:2000



LEGENDA

-  AREA IMPIANTO AGROFOTOVOLTAICO
-  SERVITU' CAVIDOTTO / PASSAGGIO
-  ESPROPRIO
-  OCCUPAZIONE TEMPORANEA
-  LIMITI FOGLI DI MAPPA
-  CONFINI COMUNALI

Città di CALIMERA - Protocollo in arrivo N. 0003335 del 11-03-2026

X=-14200
28

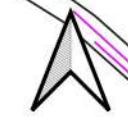
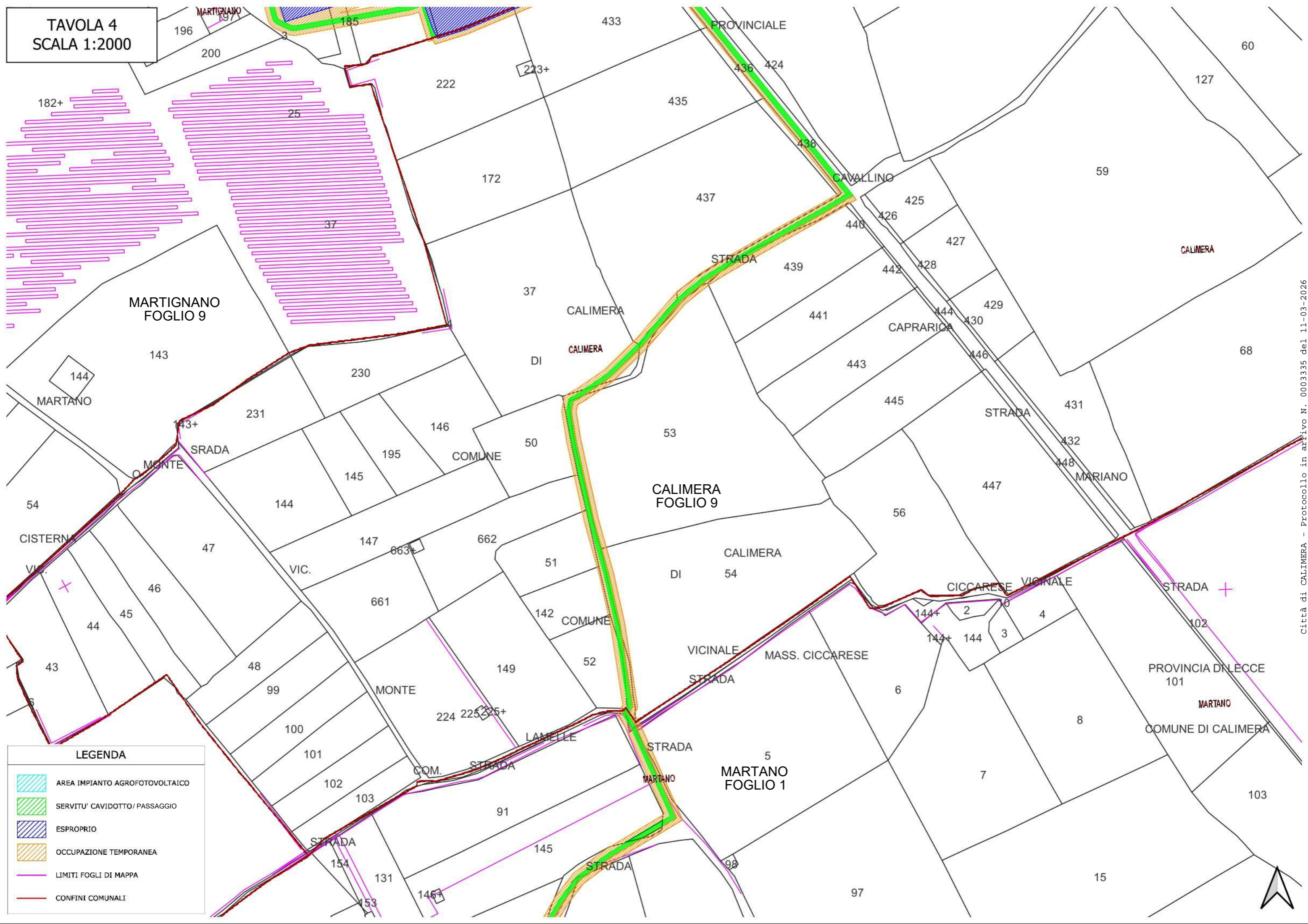


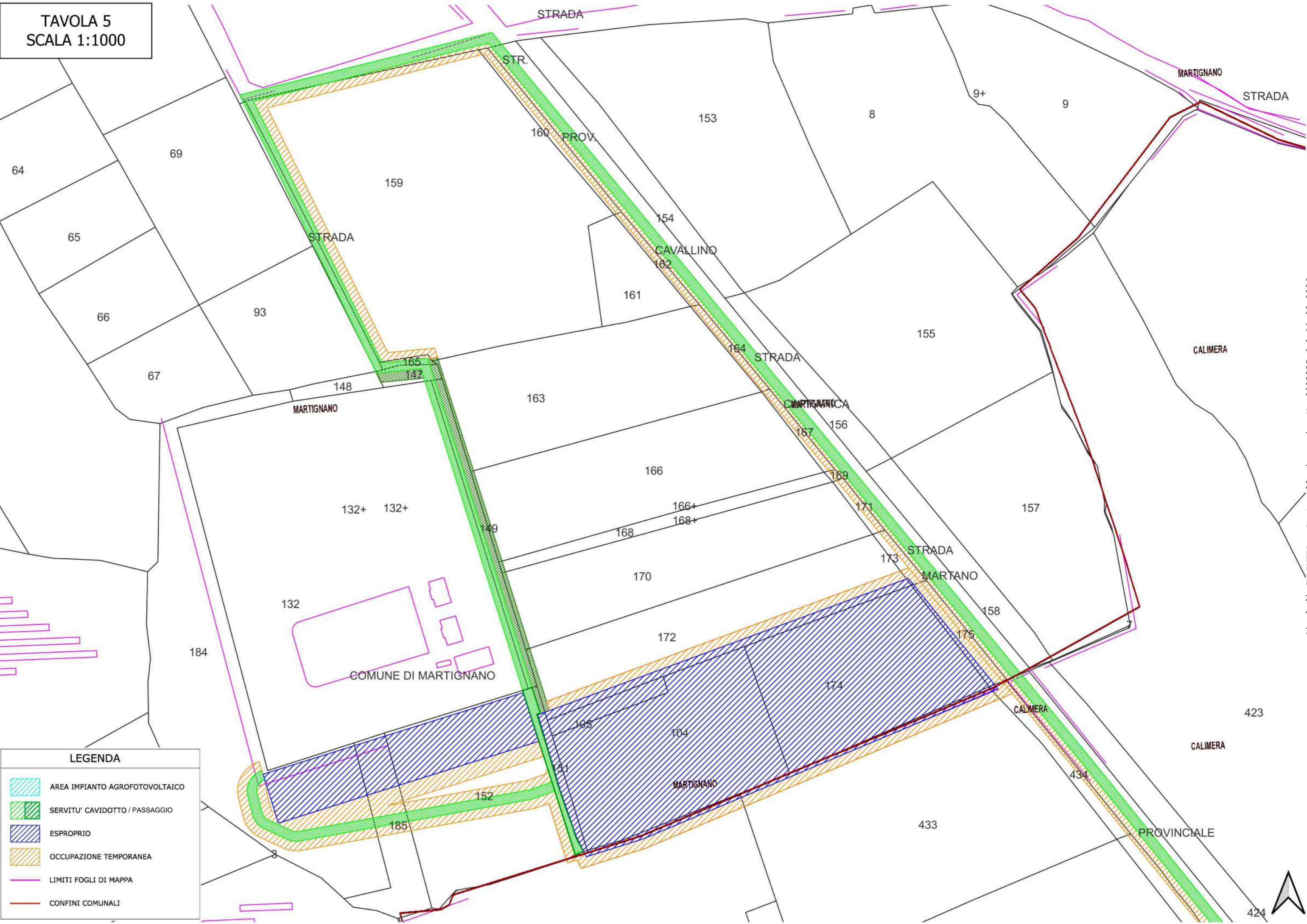
TAVOLA 4
SCALA 1:2000









LEGENDA

- AREA IMPIANTO AGROFOTOVOLTAICO
- SERVITU' CAVIDOTTO/ PASSAGGIO
- ESPROPRIO
- OCCUPAZIONE TEMPORANEA
- LIMITI FOGLI DI MAPPA
- CONFINI COMUNALI

TAVOLA 5
SCALA 1:1000



LEGENDA

-  AREA IMPIANTO AGROFOTOVOLTAICO
-  SERVITU' CAVIDOTTO / PASSAGGIO
-  ESPROPRIO
-  OCCUPAZIONE TEMPORANEA
-  LIMITI FOGLI DI MAPPA
-  CONFINI COMUNALI

