

Delibera del Commissario Straordinario
N° 134 del 20/11/2024**Struttura proponente:** AREA GESTIONE E
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**Proposta n. 2611 del 11/11/2024****Oggetto:** Approvazione dello schema di "Scrittura Privata preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Montalto di Castro (VT) denominato "Vulci""
su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Camposcala, al foglio 30 particella 113. Soggetto richiedente VULCI S.R.L.

Si dichiara la conformità della presente proposta di deliberazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione

Funzionario Istruttore

Data 18/11/2024

Firma Paolini Manuel

Responsabile del procedimento

Data 18/11/2024

Firma Paolini Manuel

Dirigente di AREA

Data 18/11/2024

Firma Robusto Vincenzo Rosario

Il Direttore Generale

Data 19/11/2024

Firma Giacomo Guastella

Il Commissario Straordinario
Massimiliano Raffa

| | |
|----------|---|
| OGGETTO: | Approvazione dello schema di "Scrittura Privata preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Montalto di Castro (VT) denominato "Vulci"" su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Camposcala, al foglio 30 particella 113. Soggetto richiedente VULCI S.R.L. |
|----------|---|

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;
- VISTO lo Statuto, approvato con Deliberazione 20 luglio 2021, n. 472, avente ad oggetto "Approvazione dello Statuto dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), ex art. 8- ter co.2 della Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2",
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 15 giugno 2023, con il quale è stato nominato il Commissario Straordinario dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nella persona del dott. Massimiliano Raffa;
- VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 13 settembre 2023, n. 52/CS/RE, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Generale di ARSIAL al Dott. Giacomo Guastella, a far data 01 ottobre 2023, giusta Determinazione dirigenziale 02 ottobre 2023, n. 641/RE;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale 22 luglio 2024, n. 77, con la quale è stato disposto di conferire l'incarico delle funzioni dirigenziali Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio, presso la sede centrale di ARSIAL, al Dott. Vincenzo Rosario Robusto, a far data 01 agosto 2024, per anni 3 (tre), eventualmente rinnovabili, secondo le esigenze dell'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente e comunque non oltre l'eventuale data di collocamento a riposo per raggiunti limiti di età;
- PRESO ATTO che con la succitata Determinazione del Direttore Generale n. 77/2024, è stato, altresì, disposto di confermare le deleghe gestionali già attribuite ai Dirigenti ARSIAL con Determinazioni del Direttore Generale n. 643/RE/2023 e n. 42/2024, per adottare atti e provvedimenti amministrativi, così come previsto dall'art. 17 "Funzioni dei dirigenti", comma 1, lett b), del D.lgs 30 marzo 2011, n. 165 e ss.mm.ii., e confermate alcune disposizioni impartite con determinazione del Direttore Generale n. 480/2016;
- VISTA la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 23 – Legge di stabilità regionale 2024;

VISTA la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 24, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026 e dei suoi Enti pubblici dipendenti. Con l'art. n. 6, comma 1, lett c), della già menzionata Legge è stato approvato, altresì, il Bilancio di Previsione finanziario 2024-2026 ARSIAL, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 77/CS/RE del 21 novembre 2023;

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 14 giugno 2024, n. 68, con la quale è stata disposta l'adozione della variazione n. 10 "Assestamento generale di bilancio – verifica della salvaguardia degli equilibri" al Bilancio di previsione 2024-2026, in termini di competenza e cassa per l'esercizio finanziario 2024 ed in termini di competenza per gli esercizi finanziari 2025 e 2026;

VISTA la Legge Regionale 29 luglio 2024, n. 14, recante: "assestamento delle previsioni di bilancio 2024-2026";

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 27 giugno 2024, n. 76, con la quale è stato adottato il Regolamento di Contabilità ed Economale di ARSIAL;

VISTO il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL 10 gennaio 1995, n. 2, e ss.mm.ii., i beni della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

PREMESSO che la società VULCI S.R.L. intende realizzare un impianto fotovoltaico a terra della potenza di 40,178 MWP a fronte dei 56,36 MWP richiesti, su una superficie recintata di 32,08 ha a fronte degli originari 44,5 ha, connesso alla RTN denominato VULCI, nel Comune di Montalto di Castro, Provincia di Viterbo, in località Camposcala;

CONSIDERATO che per allacciare tale impianto la società proponete dovrà realizzare un cavidotto che interessa il fondo di proprietà di ARSIAL ubicato a Montalto di Castro e individuato al NCEU al foglio 30 mappale 113, interessato dalla posa in opera del cavidotto a servizio dell'impianto suddetto in due punti, come comunicato a mezzo protocollo esterno in ingresso n. 14028/2024 e successiva integrazione (di seguito, il "Fondo Servente");

VISTA la domanda inoltrata dalla società VULCI S.R.L., con sede globale in Bolzano (BZ), in Viale Amedeo Duca D'Aosta 51, CAP 39100, Codice Fiscale, P.I.V.A. e Numero di Iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bolzano 03074860218, in persona del suo legale rappresentante Niosi Ivan, nato a Messina (ME) il 09/01/1978, codice fiscale NSIVNI78A09F158A, relativa alla costituzione di *"servitù perpetua di elettrodotto e cavidotto funzionale alla posa, all'esercizio e alla manutenzione nel sottosuolo di elettrodotto di media tensione; servitù perpetua di passaggio, anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, finalizzata ad effettuare eventuali ulteriori indagini propedeutiche alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza e/o alla manutenzione del cavidotto per il compimento dei*

relativi lavori" inerenti la realizzazione di un impianto fotovoltaico a terra della potenza di 40,178 MWP a fronte dei 56,36 MWp richiesti, su una superficie recintata di 32,08 ha a fronte degli originari 44,5 ha, connesso alla RTN denominato VULCI, nel Comune di Montalto di Castro, Provincia di Viterbo, in località Camposcala, interessando nel tracciato del cavidotto una porzione di un terreno di proprietà di ARSIAL censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Camposcala, al foglio 30 mappale 113, come comunicato a m mezzo protocollo esterno in ingresso n. 14028/2024 e successiva integrazione (di seguito, il "Fondo Servente");

PRESO ATTO che a seguito della suddetta richiesta è stato effettuato sopralluogo dai tecnici ARSIAL per la verifica dei luoghi citati, a seguito del quale è stato constatato che la porzione di terreno interessata dalla servitù è costituita da due tratti della lunghezza di circa 5 metri lineari ciascuno con trincea di scavo larga 1,5 m e 2,5 m di fascia di rispetto per ciascun lato delle stesse, insistente sul Fondo Servente, interessando una superficie complessivamente interessata di circa 32,5 mq meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto (ALL. A);

VISTA la perizia di stima redatta dal tecnico ARSIAL incaricato, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante (ALL.B), con la quale è stato determinato il valore della porzione di terreno da sottoporre a servitù pari ad € 123,00;

PRESO ATTO che il corrispettivo concordato tra le parti per la costituzione delle servitù di cui alla presente scrittura privata, per l'immediata immissione in possesso e per l'occupazione temporanea di € 123,00 (centoventitrè/00 Euro), è stato determinato in virtù della stima preliminare di indennità di servitù sopra riportata;

VISTA lo schema di "Scrittura privata preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Montalto di Castro (VT) denominato "VULCI"" su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL (Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), Località Camposcala, foglio 30, mappale 113), che viene allegata alla presente delibera per costituirne parte integrante (ALL.C);

RITENUTO OPPORTUNO con il presente atto provvedere all'approvazione dello schema di "Scrittura privata di preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Montalto di Castro (VT) denominato "VULCI"";

DATO ATTO che con detta scrittura privata viene costituita, a carico della porzione di terreno detto, una servitù perpetua di elettrodotto e cavidotto funzionale alla posa, all'esercizio e alla manutenzione nel sottosuolo di elettrodotto di media tensione, e una servitù perpetua di passaggio finalizzata alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza e/o alla manutenzione del cavidotto;

DATO ATTO che alla firma della presente scrittura privata saranno erogati €. 123,00 (centoventitrè/00) a saldo dalla società VULCI S.R.L. come sopra generalizzata a favore di ARSIAL;

DATO ATTO altresì che tutte le spese, adempimenti, tasse, imposte e altri oneri fiscali relativi all'atto di costituzione di servitù saranno interamente a carico della Società richiedente;

CONSIDERATO che il suddetto terreno di proprietà dell'Agenzia sito nel Comune di Montalto di Castro (VT), distinto al foglio 30 mappale 113, non risulta coperto da vincoli, limitazioni, divieti;

DATO ATTO la società VULCI S.R.L. manterrà la proprietà dell'elettrodotto;

VISTO il Regolamento Regione Lazio n. 7 del 20 maggio 2009;

RITENUTO pertanto opportuno, per quanto sopra esplicitato, autorizzare gli uffici competenti a sottoscrivere la presente scrittura privata e il successivo atto notarile di costituzione della servitù di elettrodotto e di passaggio;

SU PROPOSTA dell'Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio;

DELIBERA

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione,

DI APPROVARE con il presente atto lo schema di ""Scrittura privata preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Montalto di Castro (VT) denominato ""VULCI"" su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), Località Camposcala, foglio 30, mappale 113".

DI DARE ATTO che con la presente scrittura privata viene costituito, a carico della porzione di terreno detto, una servitù perpetua di elettrodotto e cavidotto funzionale alla posa, all'esercizio e alla manutenzione nel sottosuolo di elettrodotto di media tensione, e una servitù perpetua di passaggio finalizzata alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza e/o alla manutenzione del cavidotto.

DI DARE ATTO che tutte le spese, adempimenti, tasse, imposte e altri oneri fiscali relativi all'atto di costituzione di servitù saranno interamente a carico della Società richiedente.

DI DARE ATTO che la costituzione di tale servitù sarà concessa da ARSIAL a titolo oneroso come in premessa specificato.

DI AUTORIZZARE gli uffici competenti a sottoscrivere la presente scrittura privata e il successivo atto notarile di costituzione della servitù di elettrodotto

interrato, passaggio ed occupazione temporanea per la realizzazione dell' impianto fotovoltaico sopra esplicito, da realizzarsi nel Comune di Montalto di Castro (VT), località Camposcala, con il cavidotto insistente, tra le altre, su una porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censito Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Camposcala foglio 30 particella 113.

DI DARE MANDATO all'Area Gestione e Valorizzazione del Patrimonio di predisporre gli atti amministrativi necessari allo svolgimento di tutte gli adempimenti e provvedimenti conseguenti.

| Soggetto a pubblicazione | | | | Tabelle | | | Pubblicazione documento | |
|--------------------------|------|----|----|------------|------------|---------|-------------------------|----|
| Norma/e | Art. | c. | l. | Tempestivo | Semestrale | Annuale | Si | No |
| 33/2013 | 23 | 1 | | | X | | X | |
| 33/2013 | 30 | 1 | | | X | | X | |



1:2.000

421

423

422

425

427

325

111

18

113

387

112

20

414

114

418

21

- Attraversamento cavidotto
 - Fabbricati al foglio 30
 - Mappali al foglio 30
- Foglio 30 Montalto



REGIONE
LAZIO

ARSIAL

Agenzia Regionale
per lo Sviluppo e l'Innovazione
dell'Agricoltura del Lazio

Calcolo Indennità da elettrodotto

Stima dell'indennità da elettrodotto in favore di ARSIAL dovuta alla realizzazione impianto fotovoltaico a terra della potenza di 40,178 MWP a fronte dei 56,36 MWP richiesti, su una superficie recintata di 32,08 ha a fronte degli originari 44,5 ha, connesso alla RTN denominato VULCI, nel Comune di Montalto di Castro, Provincia di Viterbo, in località Camposcala.
Proponente: Vulci SRL
Registro elenco progetti: n. 47/2020.

Inquadramento catastale dei terreni:

Comune di Montalto di Castro (VT)

Foglio 30

Mappale 113

Ing. Manuel Paolini

AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE
DELL'AGRICOLTURA DEL LAZIO (ARSIAL)

Sommario

| | |
|--|----|
| Stima dell'Indennità di elettrodotto Coattivo..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| 1. Descrizione dell'appezzamento interessato dalla servitù..... | 3 |
| 2. Inquadramento dell'area oggetto di intervento..... | 4 |
| 3. Individuazione della servitù da elettrodotto | 6 |
| 4. Metodologia di stima | 7 |
| 5. Calcolo dell'indennità da versare al proprietario del fondo | 7 |
| 5.1 Stima Indennità di elettrodotto | 8 |
| 5.1.1 Calcolo del valore dell'area V_1 | 8 |
| 5.1.2 Calcolo del valore dell'area di posa dei conduttori V_2 | 8 |
| 5.1.3 Calcolo del valore dell'area soggetta a fascia di rispetto V_3 | 9 |
| 5.1.4 Determinazione del valore dei tributi $Imp_{p,n}$ | 9 |
| 5.1.5 Determinazione del tasso r | 9 |
| 5.1.6 Determinazione del valore dei frutti pendenti F_p | 9 |
| 5.1.6 Determinazione del valore degli eventuali danni D | 11 |
| 6. Stima Indennità di elettrodotto..... | 12 |

Stima dell'Indennità di elettrodotto Coattivo

Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolini Manuel, dipendente di ARSIAL Lazio presso la sede di Roma in via Rodolfo Lanciani 38, 00162 Roma, P.IVA e Cod.Fisc.: 04838391003, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n. 885 classe A sez. a, riceve l'incarico di elaborare una perizia di stima dell'indennità da percepire a seguito dell'imposizione coattiva del cavidotto a favore di un impianto fotovoltaico a terra della potenza di 40,178 MWp a fronte dei 56,36 MWp richiesti, su una superficie recintata di 32,08 ha a fronte degli originari 44,5 ha, connesso alla RTN denominato "Vulci", nel Comune di Montalto di Castro, Provincia di Viterbo, in località Camposcala, che interessa nel tracciato terreni di proprietà dell'Ente.

Premesso che la servitù da istituire è inquadrabile nell'ambito delle servitù prediali stabilite dall'art. 1027 del C.C. che la definisce quale "...peso imposto sopra un fondo per utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario." Il fondo su cui grava la servitù è detto fondo servente, quello che gode il vantaggio fondo dominante.

Il proprietario del fondo dominante, nel fare le opere necessarie per conservare la servitù, deve scegliere il tempo ed il modo per recare minor incomodo al proprietario del fondo servente, ed eseguire gli stessi secondo le indicazioni fornite dal tecnico del fondo servente, per il ripristino dei luoghi come da post operam.

Tutte le spese per la realizzazione delle opere saranno a carico del fondo dominante.

Si precisa che nell'art. 1031 del C.C. le servitù prediali possono essere costituite volontariamente, e pertanto devono essere formalizzate con atto scritto, registrato e trascritto, pena la nullità, le spese necessarie per la registrazione saranno ad esclusivo carico del fondo dominante.

Inoltre le stesse devono essere costituite ed esercitate in modo da arrecare il minor danno possibile al fondo servente.

In generale l'indennità di servitù deve compensare il proprietario del fondo servente per la penalizzazione gravante sul proprio fondo, a vantaggio del fondo dominante.

1. Descrizione dell'appezzamento interessato dalla servitù

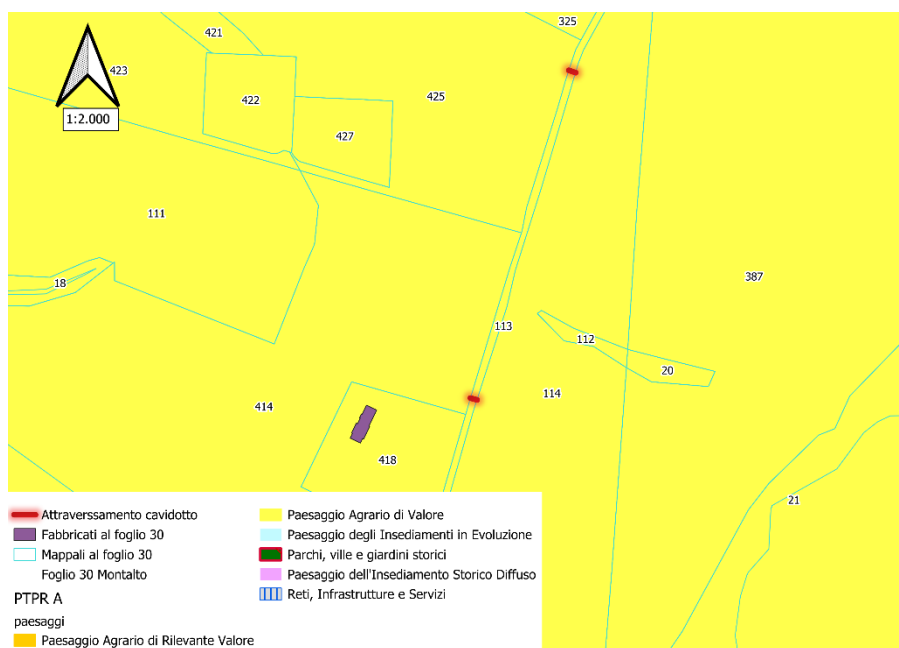
La particella interessata dalla servitù è ubicata nel Comune di Montalto di Castro (VT), identificata al Catasto Terreni nel fg. 30 mappale 113.

La suddetta particella costituisce un appezzamento di forma regolare, con una superficie complessiva di 300 m², convertito in 0,30 ha.

L'andamento del terreno è pianeggiante.

La fascia interessata dal cavidotto ha una larghezza di 1,5m più una fascia di rispetto di 2,5 m per lato, come da illustrazione allegata.

2. Inquadramento dell'area oggetto di intervento



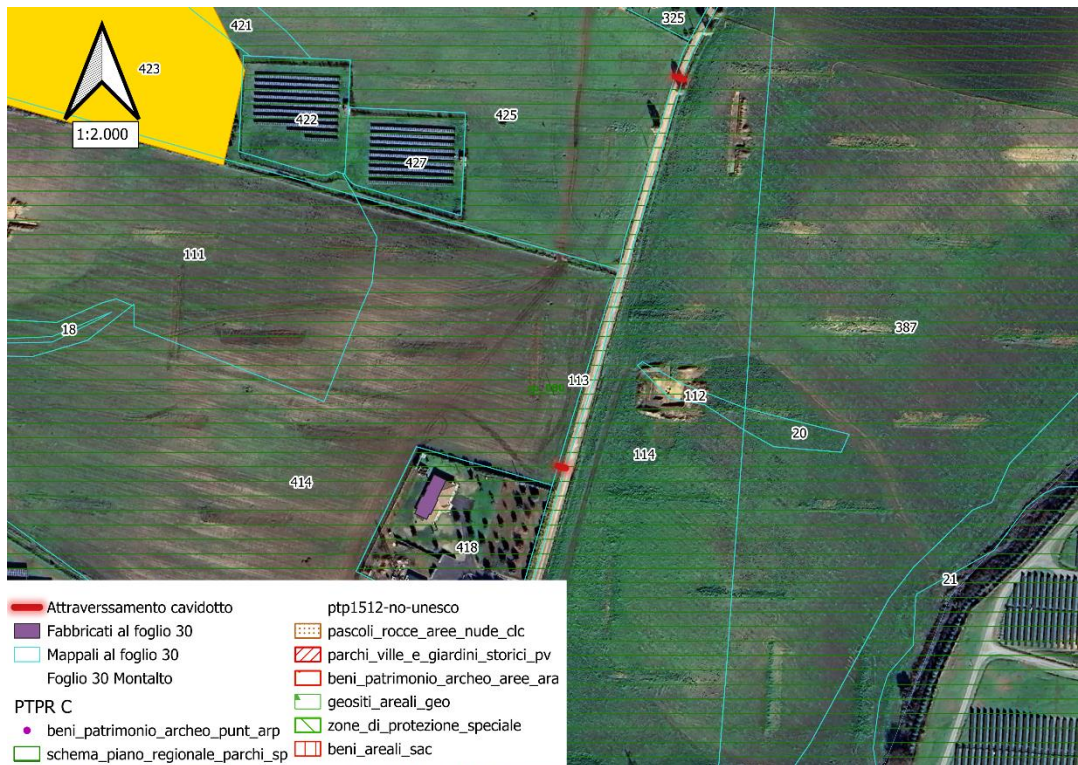
Stralcio PTPR Tavola A scala 1:2000

Per quanto concerne l'inquadramento da PTPR tavola A l'area oggetto di analisi è censita come **Paesaggio Agrario di Valore** (art. 27 NTA PTPR), ovvero porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o colturali; si tratta di aree a prevalente funzione agricola-produttiva con colture a carattere permanente o a seminativi di media e modesta estensione ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli, comprendente anche le aree parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative o centri rurali utilizzabili anche per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola. La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile. Per quanto concerne la tavola B del PTRPR non si riscontano vincoli nell'area oggetto di intervento, come mostrato dall'immagine sotto riportata.



Stralcio PTPR Tavola B scala 1:2000

La tavola C del PTPR inquadra l'area nello "Schema di Piano Regionale dei Parchi" definite all'art. 7 della legge regionale n. 29/97 "Norme in materia di aree naturali protette":



Stralcio PTPR Tavola C scala 1:2000

3. Individuazione della servitù da elettrodotto



Vista aerea dell'area di impianto

Sul terreno di proprietà di ARSIAL viene realizzato il cavidotto a servizio dell'impianto, come da progetto trasmesso allo scrivente e ai vari soggetti preposti ad esprimere pareri circa la fattibilità dell'intervento così come è stato pensato dai progettisti.

Al momento il terreno ARSIAL interessato risulta essere classificato seminativo per la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, come da report allegato:

Ufficio provinciale di: VITERBO Territorio

Situazione aggiornata al : 18/10/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
 Comune di: **MONTALTO DI CASTRO** Codice: **F419**
 Foglio: **30** Particella: **113**
 Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

| | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni ¹ |
|----------------------------------|--------|------------|-----|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | 30 | 113 | | SEMINATIVO | 3 | 0 | 25 | 50 | Euro: 19,10 | Euro: 6,58 | 0000298 | |

Ufficio provinciale di: VITERBO Territorio

Situazione aggiornata al : 18/10/2024

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **MONTALTO DI CASTRO** Codice: **F419**
 Foglio: **30** Particella: **113**

Elenco Intestati

| | Nominativo o denominazione | Codice fiscale | Titolarità | Quota | Altri dati |
|----------------------------------|---|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | A.R.S.I.A.L. AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA NEL LAZIO | | Proprietà | 1000/1000 | |

L'area soggetta a servitù è composta da due strisce di terreno lunghe 5 m ciascuna, come meglio individuata nell'estratto di mappa allegato alla presente, con una fascia di rispetto di 2,5m per lato e una trincea di scavo larga 1,5 m.

4. Metodologia di stima

ARSIAL ha diritto all'indennità di servitù ed al ristoro per la perdita dei **frutti pendenti** in quanto il terreno interessato è a destinazione agricola e potenzialmente produttivo.

5. Calcolo dell'indennità da versare al proprietario del fondo

Per il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere una tantum, al proprietario del fondo servente, vengono applicati i criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

- 1) V_1 = valore delle aree asservite da basamenti e sostegni
- 2) V_2 = valore dell'area di posa dei conduttori;
- 3) V_3 = valore dell'area vincolata come fascia di rispetto;
- 4) $Imp_{,n}$ = tributi relativi alle aree individuati;
- 5) r = saggio di capitalizzazione agrario
- 6) F_p = frutti pendenti
- 7) D = eventuali danni

Secondo la formula di seguito riportata:

$$Indennità = \left(V_1 + \frac{Imp}{r} \right) + \frac{1}{4} \left(V_2 + \frac{Imp_2}{r} \right) + \frac{1}{8} \left(V_3 + \frac{Imp_3}{r} \right) + Fp + D$$

Per la determinazione del valore di mercato del terreno si procede con metodo per comparazione monoparametrico sulla base dei valori desunti dall'Agenzia delle Entrate circa il mercato fondiario locale.

5.1 Stima Indennità di elettrodotto

I Valori Agricoli Medi usati come base di calcolo sono estrapolati dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Lazio: per Viterbo e provincia il dato è quello del 2022



Ufficio provinciale di VITERBO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
 Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR
 n. - del -

| CULTURE | REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE | | | | REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO | | | |
|-----------------------------|---|-----------|------------------------|-------------------------|--|-----------|------------------------|-------------------------|
| | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO | 7250 | | | | 5850 | | | |
| BOSCO D'ALTO FUSTO | 7250 | | | | 7250 | | | |
| BOSCO MISTO | 7150 | | | | 7150 | | | |
| CANNETO | 6950 | | | | 8550 | | | |
| FRUTTETO | 14650 | | | | 19900 | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 5900 | | | | 6250 | | | |
| NOCCIOLETO | 33500 | | | | | | | |
| ORTO | 15700 | | | | | | | |
| ORTO IRRIGUO | 25200 | | | | 25200 | | | |
| PASCOLO | 6300 | | | | 6300 | | | |
| PASCOLO ARBORATO | 5950 | | | | 5950 | | | |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 5400 | | | | 5900 | | | |
| PRATO | 8450 | | | | | | | |
| PRATO ARBORATO | | | | | 8550 | | | |
| PRATO IRRIGUO | 11250 | | | | | | | |
| SEMINATIVO | 11500 | | | | 14850 | | | |
| SEMINATIVO ARBORATO | 10050 | | | | 14350 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO | 15000 | | | | 21200 | | | |
| SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO | 13000 | | | | 19950 | | | |
| ULIVETO | 13300 | | | | 16700 | | | |
| ULIVETO VIGNETO | 12050 | | | | 15300 | | | |

5.1.1 Calcolo del valore dell'area V_1

Non si individuano aree all'interno dei terreni ARSIAL su cui sorgono basamenti o sostegni di alcun manufatto relativo all'impianto fotovoltaico, pertanto:

$$V_1 = 0 \text{ €}$$

5.1.2 Calcolo del valore dell'area di posa dei conduttori V_2

La trincea dei conduttori è lunga 5 m ciascuna e larga 1,5 m, pertanto si considera un valore del terreno non abbattuto:

$$\left(14.850 \frac{\text{€}}{\text{ha}} \right) * (5\text{m} * 1\text{m}) / 10.000\text{mq} = 11,13 \text{ €}$$

5.1.3 Calcolo del valore dell'area soggetta a fascia di rispetto V_3

Per la stessa lunghezza della trincea si ha una fascia di rispetto della stessa di 2,5 m per lato, pertanto il valore di detta area è calcolato:

$$\left(14.850 \frac{\text{€}}{\text{ha}}\right) * 5 * \frac{(2,5 * 2)}{10.000\text{mq}} = 37,12 \text{ €}$$

5.1.4 Determinazione del valore dei tributi $Imp_{,n}$

I tributi vengono conteggiati al 23 % del R.D. del terreno. Il proprietario non è soggetto tenuto al pagamento dell'IMU.

Pertanto si stima :

| | V_n (€) | Imp._n (€) |
|----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| V₁ | 0 | 0 |
| V₂ | 11,14 | 2,56 |
| V₃ | 37,13 | 8,54 |

5.1.5 Determinazione del tasso r

Il saggio di capitalizzazione r è considerato nel suo valore medio per il settore agricolo al 4% 

5.1.6 Determinazione del valore dei frutti pendenti F_p

Si calcola il valore del danno subito per il mancato raccolto dei frutti nell'area interessata dalla servitù con la seguente formula:

$$F_p = S_{fp} - R_{fp}$$

Con

S_{fp} = costi sostenuti per la messa in produzione del terreno

R_{fp} = Ricavi mancati

5.1.6.1 Stima S_{fp}

Si ricava il valore di S_{fp} dall'apposito prezzario delle lavorazioni agricole del Lazio di cui si riporta l'allegato, pubblicato con GD 04375 /2022, di cui all'All.1

REGIONE LAZIO ASSESSORATO AGRICOLTURA PREZZARIO DELLE OPERE AGRICOLE COSTI ELEMENTARI

| A. | OPERE DI TRASFORMAZIONE AGRARIA | u.m. | PREZZO LUGLIO 2022 |
|------------|---|----------------|--------------------|
| A.1 | LAVORI DI MESSA IN COLTURA | | |
| A.1.1 | Scasso in pianura (con trattore cingolato alta potenza, fino a profondità 140 cm) | ha | 1.190,70 € |
| A.1.2 | Scasso in collina (con trattore cingolato alta potenza, fino a profondità 140 cm) | ha | 1.680,04 € |
| A.1.3 | Rippatura in pianura a un dente (fino a 1 mt di profondità) a una o più passate | ha | 1.101,40 € |
| A.1.4 | Rippatura in pianura a più elementi (a 40-70 cm di profondità) ad ogni passata | ha | 297,68 € |
| A.1.5 | Rippatura in collina a un dente (fino a 1 mt di profondità) a una o più passate | ha | 1.265,12 € |
| A.1.6 | Rippatura in collina a più elementi (a 40-70 cm di profondità) a una o più passate | ha | 416,75 € |
| A.1.7 | Estirpatura e/o decespugliamento con mezzi meccanici completo di taglio, raccolta e asportazione del materiale in terreno scarsamento coperto da arbusti | ha | 476,28 € |
| A.1.8 | Semina meccanica | ha | 71,44 € |
| A.1.9 | Semina pneumatica | ha | 98,23 € |
| A.1.10 | Distribuzione concime con spandiconcime centrifuga | ha | 45,58 € |
| A.1.11 | Concimazione di fondo con 25ql, di concime organico pellettato N 2/3% | ha | 841,38 € |
| A.1.12 | Concimazione di fondo con 100 unità di anidride fosforica pari a 2,2 q di Perfosfato triplo 46 e 100 unità di ossido di potassio pari a 2 q di Solfato di Potassio 50 | ha | 272,67 € |
| A.1.13 | Concimazione di fondo con 400q/ha di letame maturo | qle | 0,60 € |
| A.1.14 | Trasporto (entro max 5-7km) e spandimento letame maturo | qle | 1,00 € |
| A.1.15 | Rullatura | ha | 56,56 € |
| A.1.16 | Distribuzione diserbante | ha | 41,67 € |
| A.1.17 | Trinciatura | ha | 309,58 € |
| A.1.18 | Aratura di terreno in piano o su terreno leggermente acclive eseguita con mezzi meccanici, alla profondità di 0,4 m | ha | 211,35 € |
| A.1.19 | Aratura di terreno in piano o su terreno leggermente acclive eseguita con mezzi meccanici, alla profondità di 0,5 m | ha | 264,93 € |
| A.1.20 | Aratura di terreno in piano o su terreno leggermente acclive eseguita con mezzi meccanici, alla profondità di 0,6 m | ha | 328,19 € |
| A.1.21 | Aratura di terreno su terreno acclive eseguita con mezzi meccanici, con ritorno a vuoto alla profondità di 0,3 m | ha | 264,93 € |
| A.1.22 | Aratura di terreno su terreno acclive eseguita con mezzi meccanici, con ritorno a vuoto, alla profondità di 0,4 m | ha | 288,74 € |
| A.1.23 | Erpicatura incrociata 2 passaggi | ha | 107,16 € |
| A.1.24 | Affinamento del letto di semina mediante le adeguate operazioni su terreno lavorato a qualsiasi profondità ad una passata | ha | 107,16 € |
| A.1.25 | Affinamento del letto di semina mediante le adeguate operazioni su terreno lavorato a qualsiasi profondità a due passate | ha | 134,70 € |
| A.1.26 | Movimentazione di terra con mezzi meccanici relativo al solo scavo, sistemazione in capi regolari e formazione di scoline | m ³ | 1,35 € |
| A.1.27 | Spese per l'estirpazione di frutteti allevati in zone marginali senza strutture di sostegno, compresi la raccolta escluso il conferimento del materiale di risulta) | ha | 1.443,72 € |

Superficie interessata dalla trincea =

$$\frac{(137 * 1)}{10.000} = 0,00075 \text{ ha}$$

Superficie interessata dalla fascia di rispetto =

$$\frac{(137 * 2 * 2)}{10.000} = 0,0025ha$$

Sommando tutti i valori delle lavorazioni otteniamo 4408,27 €/ha, moltiplicata per le superfici interessate:

$$4408,27 * 0,00325 = 14,33 \text{ €}$$

5.1.6.2 Stima R_{fp}

Si ricava il valore del danno da mancato raccolto dalle tabelle della produttività delle province di Bolzano e Gorizia all'All. 3, ad oggi la più aggiornata, per il calcolo del PLV:

ALLEGATO 3

| ISPettorato Provinciale Agricoltura di Gorizia e Trieste - Sede in Gorizia | | | | | |
|---|--------------------------------|----------|--------|----------|------|
| PARAMETRI MEDI PER IL CALCOLO DELLA PRODUZIONE LORDO VENDIBILE (P.L.V.) PER L'ANNO 2008 | | | | | |
| SETTORE AVVERSITÀ ATMOSFERICHE | | | | | |
| Produzione in q/ha e prezzo al quintale in euro | | | | | |
| | Coltura | Quantità | Prezzo | plv | Note |
| CEREALI | Fruento zona bonifica | 60 | 19,00 | 1.140,00 | |
| | Fruento altre zone | 50 | 19,00 | 950,00 | |
| | Mais 1° raccolto zona bonifica | 120 | 20,00 | 2.400,00 | |
| | Mais 1° raccolto altre zone | 110 | 20,00 | 2.200,00 | |
| | Mais 2° raccolto | 50 | 20,00 | 1.000,00 | |
| | Orzo zona bonifica | 60 | 18,00 | 1.080,00 | |
| | Orzo altre zone | 50 | 18,00 | 900,00 | |
| FORAGGERE | Silo mais 1° raccolto | 500 | 3,50 | 1.750,00 | |
| | Silo mais 2° raccolto | 400 | 3,50 | 1.400,00 | |
| | Erbaio | 300 | 2,50 | 750,00 | |
| | Medica e prati avvicendati | 100 | 12,00 | 1.200,00 | |
| | Prato permanente | 50 | 10,00 | 500,00 | |
| | Pascolo | 25 | 9,00 | 225,00 | |

Si calcola perciò :

$$50 * 0,00325 * 19 = 3,09 \text{ €}$$

5.1.6.3 Calcolo F_p

$$14,33 - 3,09 = 11,24\text{€}$$

5.1.6 Determinazione del valore degli eventuali danni D

Non si rilevano danneggiamenti, per cui si assume

$$D = 0 \text{ €}$$

6. Stima Indennità di elettrodotto

Calcolando il valore attualizzato dell'imponibile

| | V_n (€) | Imp_n (€) | Imp_n/r |
|----------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| V₁ | 0 | 0 | 0 |
| V₂ | 11,14 | 2,56 | 64,04 |
| V₃ | 37,13 | 8,54 | 213,47 |

L'indennità totale dovuta è calcolata in:

$$V = 2x(61,5) = 123,00€$$

Roma, li 18.10.2024

Il tecnico Incaricato

Ing. Paolini Manuel

SCRITTURA PRIVATA DI PRELIMINARE PER COSTITUZIONE DI SERVITÙ DA ELETTRDOTTO A SERVIZIO DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT) DENOMINATO "VULCI"

L'anno 2024, il giorno _____ del mese di _____

TRA

La società **VULCI S.R.L.**, con sede globale in Bolzano (BZ), in Viale Amedeo Duca D'Aosta 51, CAP 39100, Codice Fiscale, P.I.V.A. e Numero di Iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bolzano 03074860218, in persona del suo legale rappresentante Niosi Ivan, nato a Messina (ME) il 09/01/1978, codice fiscale NSIVNI78A09F158A, domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri in virtù dello statuto societario (di seguito, il "Concessionario" o "VULCI");

E

ARSIAL – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, con sede in Roma, alla via Rodolfo Lanciani n. 38, COD. FISCALE e P.IVA 04838391003, rappresentata Dott. Massimiliano Raffa in qualità di Commissario Straordinario dell'Ente, nato a Genova (GE) il 06/06/1971, Patente di Giuda n. U11G06406B rilasciata il 18/09/2018 dalla MIT-UCO, Codice Fiscale RFFMSM71H06D969H, munito dei necessari poteri in virtù Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 15/06/2023 con cui viene nominata Commissario Straordinario dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) (di seguito, il "Concedente" o "ARSIAL");

di seguito, ciascuna, una "Parte" e, insieme, le "Parti",

PREMESSO CHE

1. VULCI S.R.L. intende realizzare un impianto fotovoltaico a terra della potenza di 40,178 MWP a fronte dei 56,36 MWp richiesti, su una superficie recintata di 32,08 ha a fronte degli originari 44,5 ha, connesso alla RTN denominato VULCI, nel Comune di Montalto di Castro, Provincia di Viterbo, in località Camposcala;
2. Il progetto ha ottenuto il Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale da parte della Regione Lazio con Determinazione n. G01418 del 14/02/2022;
3. Che per allacciare tale impianto la società proponete dovrà realizzare un cavidotto che interessa il fondo di proprietà di ARSIAL ubicato a Montalto di Castro e individuato al NCEU al foglio 30 mappali 113, interessato dalla posa in opera del cavidotto a servizio dell'impianto suddetto in due punti, come comunicato a m mezzo protocollo esterno in ingresso n. 14028/2024 e successiva integrazione (di seguito, il "Fondo Servente");

Quanto sopra premesso, che forma parte integrante del presente accordo tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Garanzie.

Il Concedente dichiara e garantisce che il Fondo Servente è di sua assoluta ed esclusiva proprietà ed è libero da servitù, vincoli, ipoteche, pesi, preclusioni, oneri o gravami di qualsiasi genere, ivi incluse iscrizioni o

trascrizioni pregiudizievoli. Il Concedente si impegna a trasferire ad eventuali propri successori e/o aventi causa gli impegni assunti con la stipula della presente scrittura privata facendone menzione nell'eventuale atto di trasferimento di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 2 – Oggetto.

Con la sottoscrizione della presente scrittura e a fronte del corrispettivo di cui al successivo art. 6, il Concedente si obbliga, per sé e per i propri successori o aventi causa, a costituire a carico di due porzioni di terreno della lunghezza di circa 5 metri lineari ciascuna con trincea di scavo larga 1,5 m e 2,5 m di fascia di rispetto per ciascun lato della trincea, insistente sul Fondo Servente, interessando una superficie complessivamente interessata di circa 32,5 mq come meglio individuata in rosso nella planimetria qui allegata sub **Allegato A**, ed a vantaggio del Fondo Dominante di proprietà del Concessionario, che si obbliga ad accettare:

- servitù perpetua di elettrodotto e cavidotto funzionale alla posa, all'esercizio e alla manutenzione nel sottosuolo di elettrodotto di media tensione;
- servitù perpetua di passaggio, anche con mezzi meccanici e macchine operatrici, finalizzata ad effettuare eventuali ulteriori indagini propedeutiche alla costruzione, all'esercizio, alla sorveglianza e/o alla manutenzione del cavidotto per il compimento dei relativi lavori.

Per patto espresso tra le Parti le costituenti servitù saranno inamovibili e pertanto il Concedente rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al comma 4 dell'art. 122 del T.U. sulle Acque Pubbliche e sugli Impianti n. 1775/1933.

Le costituenti servitù avranno durata pari alla durata della vita dell'impianto fotovoltaico da realizzare sul Fondo Dominante, salva la facoltà di VULCI di richiedere un'eventuale proroga necessaria all'esercizio dello stesso.

Art. 3 – Immissione anticipata in possesso e occupazione temporanea.

Con la stipula della presente scrittura il Concedente acconsente affinché il Concessionario, anche in data antecedente la stipula dell'atto notarile definitivo di costituzione di servitù e su semplice richiesta scritta del Concessionario, sia senza indugio immesso nel possesso della porzione di Fondo Servente oggetto delle costituenti servitù (così come meglio individuata in rosso nella planimetria sub **Allegato A**), al fine di dare avvio ai lavori di realizzazione del passaggio in espressa deroga, ove necessario, al principio di accessione, restando inteso tra le Parti che il corrispettivo di cui al successivo art. 6 si intende altresì comprensivo dell'indennità per tale eventuale immissione anticipata in possesso e per ogni eventuale concomitante o successiva occupazione temporanea di detta area per il tempo che si renderà necessario alla posa del cavidotto in questione.

Art. 4 - Oneri e facoltà delle servitù.

Le costituenti servitù comporteranno in capo al Concessionario o ai suoi aventi causa, ivi incluso, a seguito della realizzazione del passaggio, il diritto ad esercitare e mantenere, lungo il tracciato del passaggio meglio individuato nella planimetria allegata sub **Allegato A**, uno spazio di passaggio adeguato alle esigenze di transito pedonale e carrabile, nonché alla sosta ed agli spazi di manovra dei veicoli che ivi transiteranno.

Il Concessionario potrà altresì apporre picchetti di segnalazione, a seguito della realizzazione tracciato del percorso interrato che lo rendano evidente, al fine di non pregiudicarne la funzionalità in eventuali punti di intersezione con il tratto oggetto del presente accordo di passaggio, e deramificare alberature presenti nella fascia di rispetto che a suo giudizio potrebbero pregiudicare il passaggio.

Il Concessionario avrà libero accesso alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione d'esercizio e le eventuali riparazioni o sostituzioni ed i recuperi. Durante l'esercizio della servitù, gli eventuali danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzioni, esercizio dell'impianto, saranno determinati di volta in volta e liquidati al Concedente.

Il Concessionario avrà la facoltà, previa comunicazione al Concedente, di deramificare quelle piante che possano essere di impedimento al transito per gli scopi sopra menzionati ovvero che possano comprometterne il regolare esercizio o la sicurezza dell'impianto.

Il Concedente si impegna sin da ora a non fare o permettere alcuna azione che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda, o che comporti la rimozione e lo spostamento degli apparecchi e delle condutture elettriche.

Parimenti, il Concedente si impegna sin da ora a non piantare alberi, siepi ed a non erigere manufatti di qualunque genere nella zona asservita.

Art. 5 - Rimessa in pristino.

A lavori ultimati sarà cura del Concessionario eseguire il ripristino di tutti gli eventuali manufatti in muratura ed in conglomerato cementizio, muretti di recinzione, cancellate, reti metalliche, canali irrigui, coperti e scoperti, tubi di acquedotti e fognature, bordure, pavimentazioni in asfalto e ghiaia, cavi, pali, linee elettriche e telefoniche sia aeree che sotterranee, e tutto quanto altro potesse essere danneggiato e/o distrutto nel corso dei lavori di posa e dal transito dei mezzi nell'area interessata dai lavori.

Per le aree a coltura agricola sarà altresì cura del Concessionario provvedere al loro ripristino nella struttura e conformazione originaria, provvedendo già all'atto dello scavo ad accantonare lo strato superficiale del terreno agricolo, separando dal sottostante terreno vergine e rimettendolo poi in pristino, a re intero effettuato, in modo da riconsegnare il fondo completamente disponibile per le normali colture agricole.

Art. 6 – Corrispettivo.

Il corrispettivo concordato per la costituzione delle servitù di cui alla presente scrittura privata, per l'eventuale anticipata immissione in possesso e per l'occupazione temporanea è di € 123,00 (centoventitrè/00 Euro) una tantum.

Il corrispettivo di cui sopra è stato determinato in linea con la stima preliminare di indennità di servitù qui allegata sub **Allegato B** e applicando, in particolare, i criteri ivi richiamati aggiornati come segue:

$$\text{Indennità} = \left(V_1 + \frac{Imp}{r} \right) + \frac{1}{4} \left(V_2 + \frac{Imp_2}{r} \right) + \frac{1}{8} \left(V_3 + \frac{Imp_3}{r} \right) + F_p + D$$

1) V_1 = valore delle aree asservite da basamenti e sostegni

2) V_2 = valore dell'area di posa dei conduttori;

3) V_3 = valore dell'area vincolata come fascia di rispetto;

4) Imp_n = tributi relativi alle aree individuati;

5) r = saggio di capitalizzazione agrario

6) F_p = frutti pendenti

7)D = eventuali danni

L'indennità totale dovuta è calcolata in

V= 123,00 €

Alla firma della presente scrittura VULCI S.R.L. dovrà l'intera somma a saldo in favore di ARSIAL, che accetta e ne rilascia corrispondente quietanza.

Art. 7 – Validità ed efficacia della presente scrittura.

La presente scrittura privata di preliminare di costituzione di servitù, che esplicitamente si intende valevole nei confronti di successori e/o aventi causa, avrà validità di un anno a partire dalla data di sottoscrizione, termine entro il quale, salvo eventuali proroghe da concordarsi per iscritto tra le Parti, dovrà essere stipulato l'atto notarile di costituzione delle servitù.

Resta inteso che, con la sottoscrizione della presente scrittura, Parte Concedente si impegna a recarsi innanzi al Notaio scelto dal Concessionario, nella data e all'orario comunicati dal Concessionario con almeno 10 (dieci) giorni di anticipo, ai fini della stipula dell'atto definitivo di costituzione delle servitù.

Fino alla scadenza del predetto termine, come eventualmente prorogato, il Concessionario ha facoltà di recedere liberamente dal presente Contratto, ai sensi dell'art. 1373 cod. civ., mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 8 - Spese.

Tutte le spese, adempimenti, tasse, imposte e altri oneri fiscali relativi all'atto di costituzione di servitù saranno interamente a carico del Concessionario.

Art. 9 – Clausola specifica F.E.R.

Il Concessionario è autorizzato a realizzare e gestire l'impianto, le opere connesse e le infrastrutture indispensabili per la produzione di energia da fonti rinnovabili di cui al D. Lgs. n. 387 del 29/12/2003 e s.m.i.

Art. 10 –Disposizioni finali

Le premesse e gli allegati formano parte integrale e sostanziale del presente contratto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1407 cod. civ., il Concedente presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione, da parte del Concessionario, del presente contratto preliminare, fermo l'onere di quest'ultimo di comunicare prontamente al Concedente l'intervenuta cessione.

Resta inteso fra le Parti che nè il presente accordo nè il contratto definitivo potranno essere ceduti – in tutto o in parte – dal Concedente a terzi, se non su previo consenso scritto da parte del Concessionario.

Per ogni e qualsiasi controversia derivante dalla presente scrittura sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.

Ogni e qualsiasi comunicazione relativa alla presente scrittura privata dovrà essere effettuata per iscritto ai seguenti indirizzi:

- se diretta al Concedente:
via PEC all'indirizzo: arsial@arsialpec.it

e per conoscenza via mail agli indirizzi: d.moscatelli@arsial.it

vr.robusto@arsial.it

- se diretta al Concessionario:

via PEC all'indirizzo: vulcisrl@pec.it

e per conoscenza via mail all' indirizzo: Agata.Chiacchio@shell.com

Letto confermato e sottoscritto

Per il CONCEDENTE

Per il CONCESSIONARIO

In allegato:

- Allegato A: planimetria catastale con indicazione dei mappali oggetto di servitù con puntuale individuazione delle servitù, delle fasce di rispetto, nonché dell'occupazione temporanea.
- Allegato B: stima preliminare di indennità di asservimento pattuita tra le Parti.
- Allegato C: documenti identificativi delle parti / documenti comprovanti i poteri