

Delibera del Commissario Straordinario  
N° 156 del 27/12/2024**Struttura proponente:** AREA GESTIONE E  
VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO**Proposta n. 3210 del 23/12/2024**

**Oggetto:** Approvazione schema “scrittura privata di accordo preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Roma (RM)” su porzioni di terreno di proprietà di ARSIAL identificati nel Catasto Terreni del Comune di Roma (RM), al foglio 746 sez. D mappali 173, 175, 177 e foglio 749 sez. D mappali 89 e 161). Soggetto richiedente NEWCO SOLAR 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 23/12/2024

Firma Paolini Manuel

**Responsabile del procedimento**

Data 23/12/2024

Firma Paolini Manuel

**Dirigente di AREA**

Data 23/12/2024

Firma Robusto Vincenzo Rosario

**Il Direttore Generale**

Data 24/12/2024

Firma Giacomo Guastella

*Il Commissario Straordinario*  
**Massimiliano Raffa**

|          |  |
|----------|--|
| OGGETTO: | Approvazione schema "scrittura privata di accordo preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Roma (RM)" su porzioni di terreno di proprietà di ARSIAL identificati nel Catasto Terreni del Comune di Roma (RM), al foglio 746 sez. D mappali 173, 175, 177 e foglio 749 sez. D mappali 89 e 161). Soggetto richiedente NEWCO SOLAR 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 dell'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.;

VISTA la Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale – Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale ai sensi dell'art. 27 bis del D.Lgs. 152/06 sul progetto di Impianto Fotovoltaico Turetta della potenza nominale di 6552 kWp con connessione alla RTN", nel Comune di Roma, Provincia di Roma, richiedente NEWCO SOLAR S.R.L., iscrizione al Registro Elenco Progetti n. 17/2024 attivata dalla Regione Lazio a seguito dell'istanza presentata dalla proponente che ha comportato l'espressione di parere in merito anche dalla scrivente Agenzia;

VISTA l'attività istruttoria effettuata dal tecnico ARSIAL Ing. Paolini Manuel che ha appurato l'interessamento nel progetto di proprietà ARSIAL, di seguito declinato;

ATTESO quindi che la società NEWCO SOLAR S.R.L. intende realizzare, un impianto fotovoltaico denominato "Turetta" della potenza nominale di 6.552 KWP con connessione alla RTN, nel Comune di Roma, Provincia di Roma, sui terreni identificati al NCEU del Comune di Roma al foglio 746 sezione D mappali 485,486 e 487 ("Fondo Dominante");

CONSIDERATO che per realizzare detto impianto, NEWCO SOLAR SRL necessita di realizzare un cavidotto interrato su alcuni terreni di proprietà di ARSIAL, nello specifico i mappali 173, 175, 177 al foglio 746 sezione D del NCEU del Comune di Roma, ed i mappali 89 e 161 del foglio 749 Sezione D del NCEU del Comune di Roma (RM) ("Fondo Servente);

PRESO ATTO che a seguito della suddetta istanza ed istruttoria tecnica da parte della scrivente Area 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 pari a circa ml. 602 m di lunghezza per una larghezza di metri lineari 1, fascia di rispetto di 2, 5 m per ciascun lato della trincea meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto, sviluppando una superficie di 3612,00 mq (ALL. A);

VISTA la perizia di stima redatta dal tecnico ARSIAL incaricato Ing. Paolini Manuel, 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 € 8300,00;

PRESO ATTO che il corrispettivo concordato tra le parti per la costituzione delle servitù di cui alla scrittura privata allegata alla presente, per l'immediata immissione in possesso e per l'occupazione temporanea di € 8300,00 (tremilacinquantacinque/00 Euro), è stato determinato in virtù della stima preliminare di indennità di servitù sopra riportata;

VISTO lo schema di "scrittura privata di accordo preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Roma (RM)" su porzioni di terreno di proprietà di ARSIAL (Catasto Terreni del Comune di Roma (RM), foglio 746 sezione D mappali 173, 175, 177, e foglio 749 Sezione D mappali 89 e 161) 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 accordo preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Roma (RM)";

DATO ATTO che con detta 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;

DATO ATTO che alla firma della scrittura privata allegata alla presente Deliberazione saranno erogati €. 1.000,00 (mille/00) a titolo di caparra confirmatoria dalla società ENEL PRODUZIONE SPA come sopra generalizzata a favore di ARSIAL, e che, il saldo del corrispettivo, pari alla somma di €. 7300,00 (settemilatrecento/00), verrà pagato alla stipula dell'atto notarile di costituzione di servitù;

CONSIDERATO che nelle more del procedimento di PAUR, la firma della scrittura privata oggetto della presente Deliberazione potrà avvenire solo a seguito dell'ottenimento del Provvedimento Autorizzativo Unico regionale da parte della proponente, di cui però il Nulla Osta di ARSIAL fa parte integrante;

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 i mappali 173, 175, 177 al foglio 746 sezione D del NCEU del Comune di Roma, ed i mappali 89 e 161 del foglio 749 Sezione D del NCEU

del Comune di Roma, di proprietà dell'Agencia non risultano coperto da vincoli, limitazioni, divieti;

DATO ATTO la società NEWCO SOLAR 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 di accordo preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Roma (RM)" su porzioni di terreno di proprietà di ARSIAL (foglio 746 sezione D mappali 173, 175, 177, e foglio 749 Sezione D mappali 89 e 161 del NCEU del Comune di Roma)

DI DARE ATTO che con la firma della scrittura privata allegata alla presente Deliberazione verrà 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.

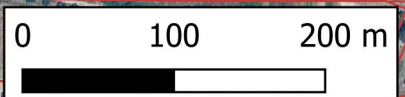
DI DARE ATTO che la costituzione di tale servitù sarà concessa da ARSIAL a titolo oneroso come in premessa specificato.

DI AUTORIZZARE gli uffici competenti a sottoscrivere la scrittura privata di accordo preliminare per costituzione di servitù da elettrodotto a servizio di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel comune di Roma (RM)" su porzioni di terreno di proprietà di ARSIAL (Catasto Terreni del Comune di Roma (RM), identificati al foglio 746 sez. D mappali 173, 175, 177 e foglio 749 sez. D mappali 89 e 161), allegata alla presente Deliberazione.

DI DARE ATTO che la firma della scrittura privata di accordo preliminare allegata alla presente Deliberazione e successiva stipula notarile avverrà solo dopo l'ottenimento del Provvedimento Autorizzativo Unico Regionale da parte della proponente NEWCO SOLAR S.R.L.

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                       |    |



-  Cavidotto
-  Mappali ARSIAL interessati
-  Fogli interessati
-  Fabbricati
-  Mappali



REGIONE  
LAZIO

ARSIAL

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

# Calcolo Indennità da elettrodotto

ARSIAL

Stima dell'indennità da elettrodotto in favore di ARSIAL dovuta alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico Turetta della potenza nominale di 6552 kWp con connessione alla RTN, nel Comune di Roma, Provincia di Roma. Proponente: NEWCO SOLAR S.R.L. Registro elenco progetti: n. 17/2024.

Inquadramento catastale dei terreni:

Comune di Roma (RM)

Foglio 746 sezione D

Mappali 173,175 e 177

Foglio 749 sezione D

Mappali 89 e 161

**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 .....  | 9  |
| 5. Calcolo dell'indennità da versare al proprietario del fondo .....         | 9  |
| 5.1 Stima Indennità di elettrodotto  | 10 |
| 5.1.1 Calcolo del valore dell'area $V_1$ .....                               | 11 |
| 5.1.2 Calcolo del valore dell'area di posa dei conduttori $V_2$ .....        | 11 |
| 5.1.3 Calcolo del valore dell'area soggetta a fascia di rispetto $V_3$ ..... | 11 |
| 5.1.4 Determinazione del valore dei tributi $Imp_{p,n}$ .....                | 11 |
| 5.1.5 Determinazione del tasso $r$   | 11 |
| 5.1.6 Determinazione del valore dei frutti pendenti $F_p$ .....              | 11 |
| 5.1.6 Determinazione del valore di eventuali danni $D$ .....                 | 14 |
| 6. Stima Indennità di elettrodotto.....                                      | 14 |

## 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 servizio dell'impianto fotovoltaico Turetta della potenza nominale di 6552 kWp con connessione alla RTN, nel Comune di Roma, Provincia di Roma, proponente NEWCO SOLAR S.R.L. ,registro elenco progetti: n. 17/2024, 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

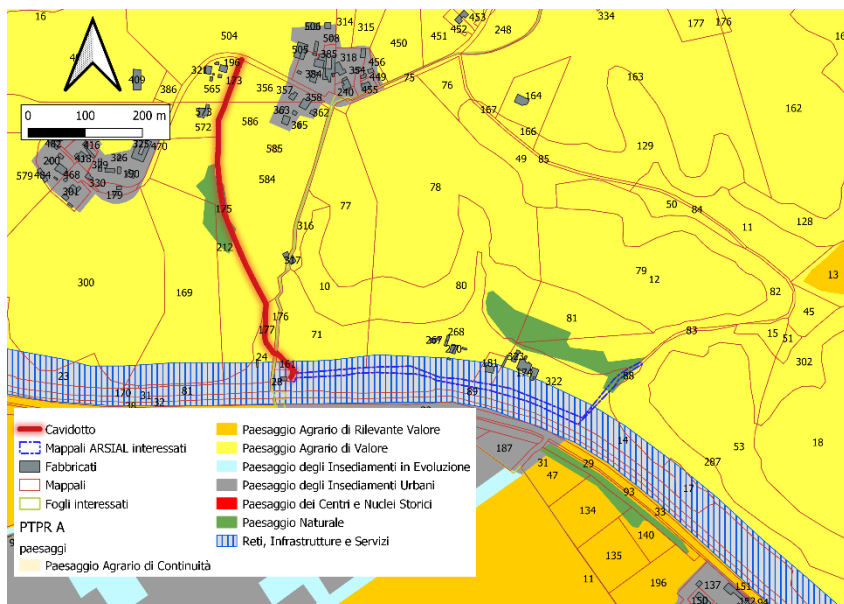
La particella interessata dalla servitù sono ubicate nel Comune di Roma, (RM), identificata al Catasto Terreni nel foglio 746 mappale 173, 175 e 177, e foglio 749 mappali 89 e 161.

Le suddette particelle costituiscono un appezzamento di forma regolare, con una superficie complessiva di 9695 m<sup>2</sup>, convertito in 1 ha.

L'andamento del terreno è pianeggiante.

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

## 2. Inquadramento dell'area oggetto di intervento



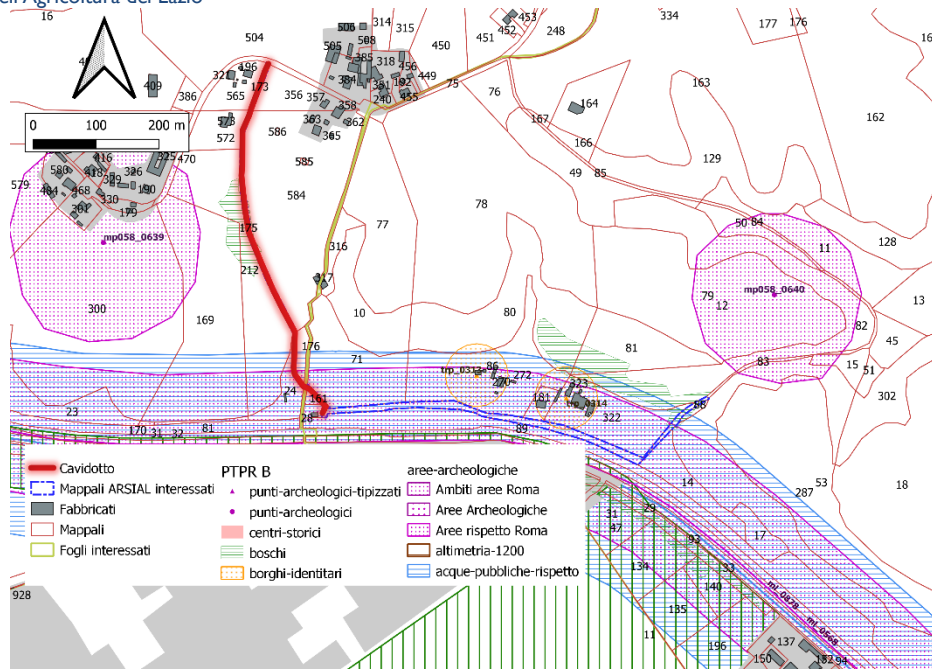
Stralcio PTPR Tavola A scala 1:5000

Per quanto concerne l'inquadramento da PTPR tavola A l'area oggetto di analisi è censita come **Paesaggio Agrario di Valore** (art. 26 NTA PTPR), ovvero porzioni di territorio che conservano la vocazione agricola anche se sottoposte a mutamenti fondiari e/o culturali. 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. In questa tipologia sono da comprendere 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.

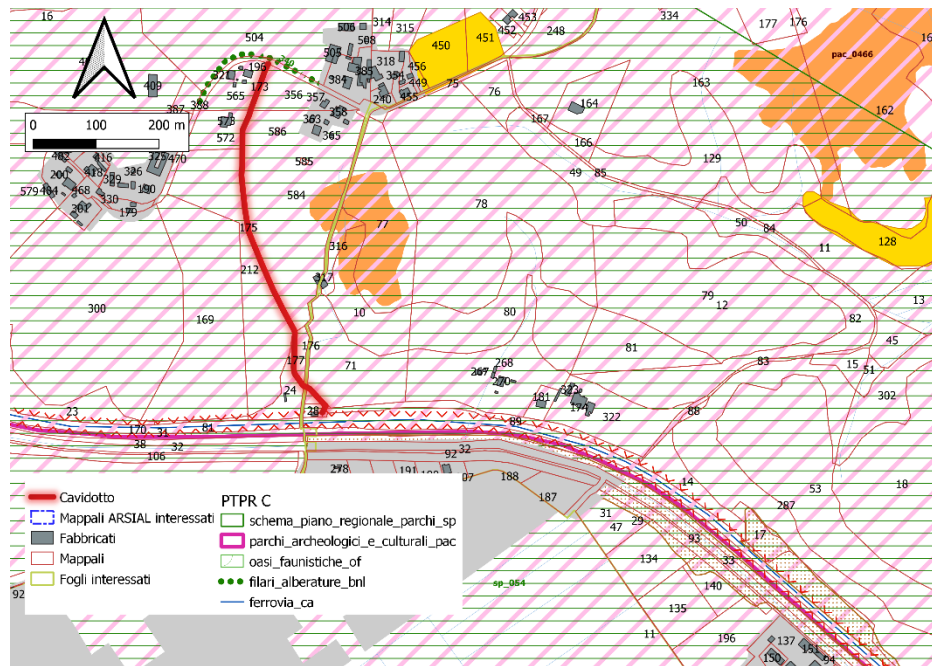
Per una parte residuale l'area del cavidotto interseca una fascia censita come **Paesaggio Naturale** (art. 22 NTA PTPR), ovvero porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità. La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, nonché alla loro valorizzazione nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela.

Inoltre viene intersecata la fascia di **Reti, Infrastrutture e Trasporti** nella parte finale del tracciato.

Per quanto concerne le altre tavole del PTRPR non si riscontrano vincoli nell'area oggetto di intervento, come mostrato dall'immagine sotto riportata.

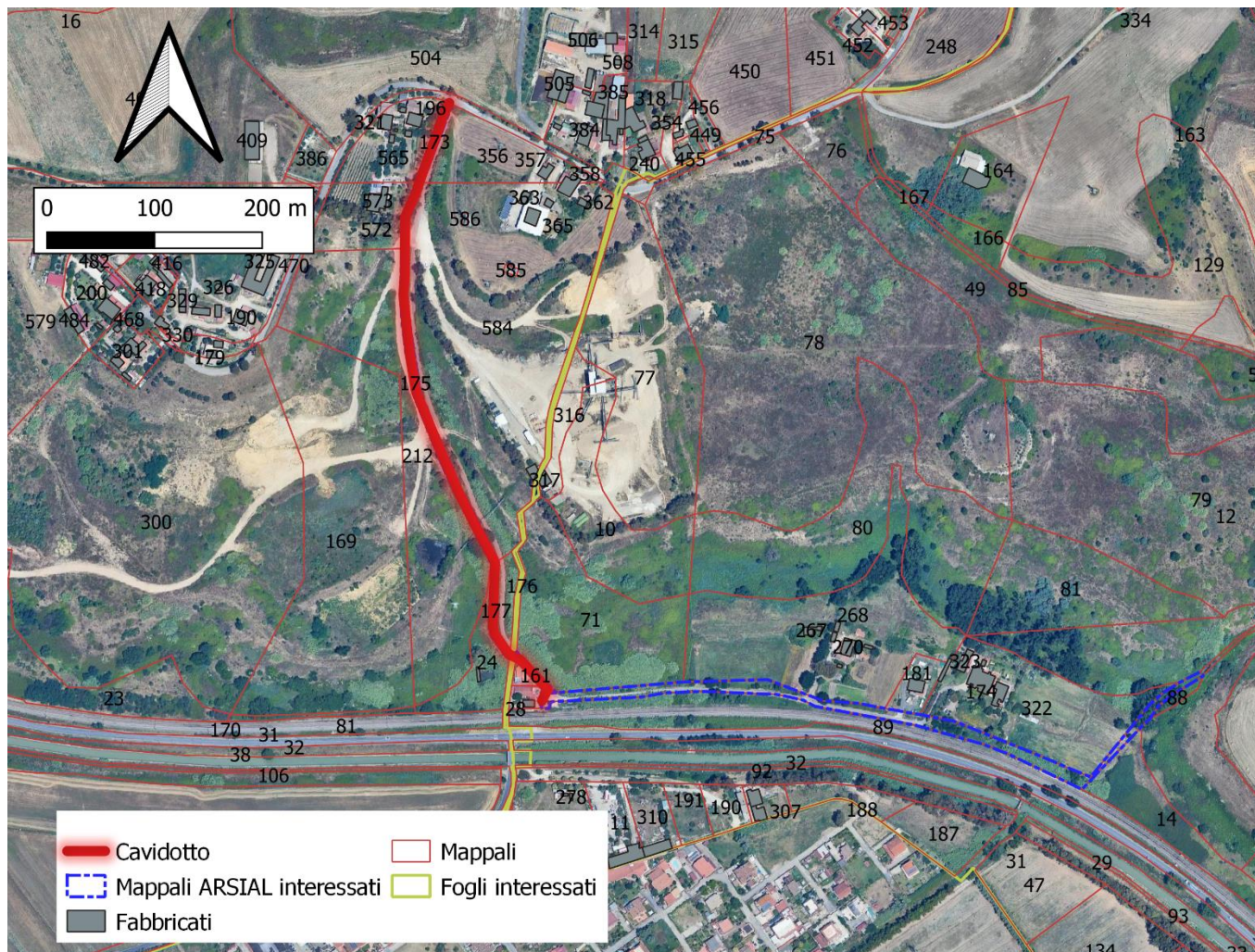


Stralcio PTPR tavola B scala 1:5000



Stralcio PTPR tavola C scala 1:5000

### 3. Individuazione della servitù da elettrodotto



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 detti terreni risultano essere classificati come di seguito riportato, 3ed intestati all'Ente Maremma e ad ERSAL, danti causa ad ARSIAL

## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 23/03/2022

### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **ROMA** Codice: **H501** Sezione: **D**  
Foglio: **749** Particella: **89**  
Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Qualità    | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni <sup>1</sup> |
|----------------------------------|--------|------------|-----|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | 749    | 89         |     | SEMINATIVO | 3      | 0  | 62  | 40 | Euro: 49,31 (*)    | Euro: 24,17     | 0001949 |                       |

## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

### Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **ROMA** Codice: **H501** Sezione: **D**  
Foglio: **749** Particella: **89**

### Elenco Intestati

|                                  | Nominativo o denominazione                             | Codice fiscale | Titolarità | Quota     | Altri dati |
|----------------------------------|--|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | ENTE PER LA COLONIZZAZIONE DELLA MAREMMA TOSCO LAZIALE |                | Proprietà  | 1000/1000 |            |

## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

### Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**  
Comune di: **ROMA** Codice: **H501** Sezione: **D**  
Foglio: **749** Particella: **161**  
Immobili individuati: **1**

### Elenco Immobili

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Qualità    | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni <sup>1</sup> |
|----------------------------------|--------|------------|-----|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | 749    | 161        |     | SEMINATIVO | 3      | 0  | 3   | 0  | Euro: 2,37 (*)     | Euro: 1,16      | 0436047 |                       |

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

**Immobile selezionato**

Catasto: Terreni Comune: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio:749 Particella:161

**Elenco Intestati**

|                                  | Nominativo o denominazione                               | Codice fiscale | Titolarità | Quota     | Altri dati |
|----------------------------------|--|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO NEL LAZIO-E.R.S.A.L. |                | Proprietà  | 1000/1000 |            |

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

**Dati della ricerca**

Catasto: Terreni  
Comune di: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio: 746 Particella: 173  
Immobili individuati: 1

**Elenco Immobili**

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Qualità    | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni <sup>1</sup> |
|----------------------------------|--------|------------|-----|------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | 746    | 173        |     | SEMINATIVO | 4      | 0  | 4   | 60 | Euro: 2,92 (*)     | Euro: 1,31      | 0436047 |                       |

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

**Immobile selezionato**

Catasto: Terreni Comune: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio:746 Particella:173

**Elenco Intestati**

|                                  | Nominativo o denominazione                               | Codice fiscale | Titolarità | Quota     | Altri dati |
|----------------------------------|--|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO NEL LAZIO-E.R.S.A.L. |                | Proprietà  | 1000/1000 |            |

Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

**Dati della ricerca**

Catasto: Terreni  
Comune di: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio: 746 Particella: 175  
Immobili individuati: 1

**Elenco Immobili**

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni <sup>1</sup> |
|----------------------------------|--------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> | 746    | 175        |     | PASC CESPUG | 2      | 0  | 22  | 0  | Euro: 1,14 (*)     | Euro: 1,14      | 0436047 |                       |

## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

### Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio:746 Particella:175

### Elenco Intestati

|                                  | Nominativo o denominazione                               | Codice fiscale | Titolarità | Quota     | Altri dati |
|----------------------------------|--|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO NEL LAZIO-E.R.S.A.L. |                | Proprietà  | 1000/1000 |            |

## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

### Dati della ricerca

Catasto: Terreni  
Comune di: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio: 746 Particella: 177  
Immobili individuati: 1

### Elenco Immobili

|                                  | Foglio | Particella | Sub | Qualità | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Partita | Porzioni |
|----------------------------------|--------|------------|-----|---------|--------|----|-----|----|--------------------|-----------------|---------|----------|
| <input checked="" type="radio"/> | 746    | 177        |     | PRATO   | 3      | 0  | 5   | 30 | Euro: 1,59 (*)     | Euro: 0,82      | 0436047 |          |

## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 04/09/2024

### Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: ROMA Codice: H501 Sezione: D  
Foglio:746 Particella:177

### Elenco Intestati

|                                  | Nominativo o denominazione                               | Codice fiscale | Titolarità | Quota     | Altri dati |
|----------------------------------|--|----------------|------------|-----------|------------|
| <input checked="" type="radio"/> | ENTE REGIONALE DI SVILUPPO AGRICOLO NEL LAZIO-E.R.S.A.L. |                | Proprietà  | 1000/1000 |            |

L'area soggetta a servitù è una striscia di terreno lunga complessiva di 602 m, come meglio individuata nell'estratto di mappa allegato alla presente, con una fascia di rispetto di 1m per lato, con una trincea di scavo larga 2,5 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:

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

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 Roma, nella Regione Agraria 13 a cui afferisce il Municipio X, il dato è quello del 2022



Ufficio provinciale di ROMA  
Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. del

Pubblicazione sul BUR  
n. del

| COLTURE             | REGIONE AGRARIA N°: 13<br>PIANURA ANIENE (II,IV,VII,IX,X,XI,XIII,XIV,XV)<br>Comuni di: ROMA |              |                           |                         |
|---------------------|---|--------------|---------------------------|-------------------------|
|                     | Valore<br>Agricolo<br>(Euro/Ha)   | Sup. ><br>5% | Coltura più<br>redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO         | 8000  |              |                           |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO  | 10200   |              |                           |                         |
| BOSCO MISTO         | 8000  |              |                           |                         |
| CANNETO             | 8100  |              |                           |                         |
| FRUTTETO            | 35100   |              |                           |                         |
| INCOLTO PRODUTTIVO  | 5700  |              |                           |                         |
| ORTO                | 40800   |              |                           |                         |
| ORTO IRRIGUO        | 60800   |              |                           |                         |
| PASCOLO             | 12100   |              |                           |                         |
| PASCOLO ARBORATO    | 12100   |              |                           |                         |
| PASCOLO CESPUGLIATO | 12100   |              |                           |                         |
| PRATO               | 29400   |              |                           |                         |
| SEMINATIVO          | 34200   |              |                           |                         |
| SEMINATIVO ARBORATO | 35100   |              |                           |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO  | 44600   |              |                           |                         |
| ULIVETO             | 25100   |              |                           |                         |
| VIGNETO             | 44600   |              |                           |                         |

## 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 602 m complessivi e larga 1,5 m, pertanto si considera un valore del terreno non abbattuto:

$$\left( \text{V. A. M.} \frac{\text{€}}{\text{ha}} \right) * (1m * 1m) / 10.000mq = 1194,5 \text{ €}$$

## 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 m per lato, pertanto il valore di detta area è calcolato:

$$\left( \text{V. A. M.} \frac{\text{€}}{\text{ha}} \right) * 2 * \frac{(l * 2,5)}{10.000mq} = 5967,6 \text{ €}$$

## 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:

|       | $V_n$ (€) | $Imp_{,n}$ (€) |
|-------|-----------|----------------|
| $V_1$ | 0         | 0              |
| $V_2$ | 1193,52   | 274,5          |
| $V_3$ | 5967,6    | 1372,5         |

## 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

## 5.1.6.1 Stima S<sub>fp</sub>

Si ricava il valore di S<sub>fp</sub> 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 |
|------------|---|----------------|--------------------|
| <b>A.1</b> | <b>LAVORI DI MESSA IN COLTURA</b>   |                |                    |
| 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 sepoltura del materiale in terreno scarsamente 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     | Epicatura 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 <sup>3</sup> | 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 =**

$$\frac{(602 * 1)}{10.000} = 0,0602 \text{ ha}$$

**Superficie interessata dalla fascia di rispetto =**

$$\frac{(602 * 2,5 * 2)}{10.000} = 0,301 \text{ ha}$$

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

$$4408,27 * 0,361 = 1592,27 \text{ €}$$

### 5.1.6.2 Stima R<sub>fp</sub>

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   | Fumento zona bonifica          | 60     | 19,00 | 1.140,00 |  |
|   | Fumento 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:

$$50 * 0,361 * 19 = 343,14 \text{ €}$$

### 5.1.6.3 Calcolo F<sub>p</sub>

$$1592,27 - 343,14 = 1249,13 \text{ €}$$

## 5.1.6 Determinazione del valore di 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

|                      | <b>V<sub>n</sub> (€)</b> | <b>Imp<sub>,n</sub> (€)</b> | <b>Imp<sub>,n/r</sub></b> |
|----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>V<sub>1</sub></b> | 0                        | 0                           | 0                         |
| <b>V<sub>2</sub></b> | 1193,5                   | 274,5                       | 6862,7                    |
| <b>V<sub>3</sub></b> | 5967,6                   | 1372,5                      | 34313,7                   |

L'indennità totale dovuta è calcolata in:

$$V = 8.300,00 \text{ €}$$

Roma, li 04.09.2024

Il tecnico Incaricato

*Ing. Paolini Manuel*

# SCRITTURA PRIVATA DI ACCORDO PRELIMINARE PER COSTITUZIONE DI SERVITÙ DA ELETTRODOTTO A SERVIZIO DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO NEL COMUNE DI ROMA (RM)

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_

## TRA

La società **NEWCO SOLAR S.R.L.**, con sede globale in Bressanone (BZ), in Piazza della Parrocchia 4, CAP 39042, Codice Fiscale, P.I.V.A. e Numero di Iscrizione presso il Registro delle Imprese di Bolzano 16813061005, in persona dei suoi legali rappresentanti Schulz Jens, nato a (omissis), codice fiscale (omissis) e Foppa Anna, nata a (omissis), CF (omissis) domiciliati per la carica presso la sede sociale, muniti dei necessari poteri in virtù dello statuto societario (di seguito, il "Concessionario" o "NEWCO SOLAR");

## 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 (omissis), Patente di Guida n. (omissis) rilasciata il 18/09/2018 dalla MIT-UCO, Codice Fiscale (omissis), 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. La società NEWCO SOLAR S.R.L. intende realizzare, un impianto fotovoltaico denominato "Turetta" della potenza nominale di 6552 kWp con connessione alla RTN", nel Comune di Roma, Provincia di Roma, sui terreni identificati al NCEU del Comune di Roma al foglio 746 sezione D mappali 485,486 e 487 (di seguito il "Fondo Dominante");
2. Per realizzare detto impianto, NEWCO SOLAR SRL necessita di realizzare un cavidotto interrato su alcuni terreni di proprietà di ARSIAL, nello specifico i mappali 173, 175, 177 al foglio 746 sezione D del NCEU del Comune di Roma, ed i mappali 89 e 161 del foglio 749 Sezione D del NCEU del Comune di Roma (RM) (di seguito il "Fondo Servente);
3. A seguito dell'inoltro dell'istanza per l'ottenimento del PAUR da parte della Regione Lazio trasmessa anche ad ARSIAL per i pareri di competenza, è stata compiuta una attività istruttoria da parte degli uffici competenti.

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, prelievi, 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 della porzione di terreno della lunghezza di circa 602 metri lineari con trincea di scavo larga 1 m e 2,5m di fascia di rispetto per ciascun lato della trincea, insistente sul Fondo Servente, interessando una superficie complessivamente interessata di circa 3612,00 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 NEWCO SOLAR srl 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 esercire 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 interro 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 € 8.300,00 (ottomilatrecento/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:

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

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= 8300,00 €**

Alla firma della presente scrittura NEWCO SOLAR S.R.L. dovrà corrispondere 1.000,00 € (mille/00 euro) come caparra, ed il saldo rimanente di 7.300,00 (settemilatrecento/00 euro) alla firma dell'atto notarile definitivo 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](mailto:arsial@arsialpec.it)

e per conoscenza via mail agli indirizzi: [ma.paolini@arsial.it](mailto:ma.paolini@arsial.it)

[vr.robusto@arsial.it](mailto:vr.robusto@arsial.it)

- se diretta al Concessionario:

via PEC all'indirizzo: [newcosolar@pec.it](mailto:newcosolar@pec.it)

e per conoscenza via mail all' indirizzo: [N.Botrugno@cic-invest.com](mailto:N.Botrugno@cic-invest.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