

COMUNE DI MASSERANO

PROVINCIA DI BIELLA

**Realizzazione di impianto agrivoltaico di produzione di energia elettrica
alimentata da fonti rinnovabili su aree idonee con potenza 9.984,60 kWp**

Procedura Autorizzazione Unica (P.A.U.) - art. 12 del D.Lgs. n. 387/2003

SP 315 km 6 - Masserano (BI)



DOCUMENTAZIONE PER LA PROCEDURA DI ESPROPRIO

Proponente: Modica Energia Srl

Progettazione: Arpex srl

Tecnici incaricati: Arch. Giulia Pavin (AM.BAR studio srls)

Arch. Chiara Pizzighello

Perito industriale Wiktor Boetti (ETA Progetti)

Dott. Agr. For. Antonello Petruzzello (AM.BAR studio srls)

Azienda Realizzatrice: Arpex Srl

Documento emissione: 29/10/2025

ARPEX

| A | M | B . A | R |

η Elettrici
Termici
Antincendio
PROGETTI

COMUNE DI MASSERANO	0
PREMESSA	2
INQUADRAMENTO PROGETTUALE	2
PROCEDURA PRESCELTA	3
CRITERI DI STIMA DELLE INDENNITÀ	3
1. INDENNITÀ PER IMPOSIZIONE DI SERVITÙ DI ELETTRODOTTO (CAVIDOTTO INTERRATO)	4
2. INDENNITÀ PER OCCUPAZIONE TEMPORANEA	5
RICHIESTA DI ACCESSO AI FONDI	6

Premessa

La presente relazione è redatta ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i. (*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*), con lo scopo di fornire gli elementi tecnici e amministrativi necessari all'attivazione della procedura espropriativa/di asservimento per la posa di parte del cavidotto interrato a media tensione (15 kV) per la connessione di un impianto fotovoltaico situato nel territorio del Comune di Masserano, in Provincia di Biella.

L'opera, essendo finalizzata alla connessione alla rete elettrica nazionale di un impianto di produzione da fonte rinnovabile, rientra tra le opere di pubblica utilità ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 327/2001.

Inquadramento progettuale

L'intervento oggetto della presente relazione si inserisce – come precedentemente accennato – nell'ambito dei lavori necessari alla connessione alla rete elettrica nazionale di un impianto fotovoltaico situato nel territorio comunale di Masserano (BI).

Il proponente dell'impianto è Modica Energia Srl, nella persona di Emanuele Fraternali, titolare dell'autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs. 190/2024, mentre E-Distribuzione S.p.A. interviene esclusivamente in qualità di soggetto attuatore della posa del cavidotto di connessione in media tensione (15 kV), finalizzato al collegamento fisico dell'impianto alla rete di distribuzione elettrica esistente.

L'opera consiste nella realizzazione di un elettrodotto interrato in cavo MT, completo di pozzetti di giunzione, pozzetti di terminazione e opere accessorie, lungo un tracciato che si sviluppa prevalentemente in sede stradale e, per alcuni tratti, su **aree di proprietà privata**. Il tracciato è stato definito nel rispetto delle prescrizioni tecniche di E-Distribuzione per le connessioni in MT, delle norme CEI 11-17 e CEI 11-1 relative alla progettazione e posa dei cavi elettrici in media tensione, delle disposizioni di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e delle verifiche di compatibilità urbanistica e ambientale eseguite nell'ambito dell'autorizzazione dell'opera.

La scelta di ricorrere a un'infrastruttura interrata è stata motivata da ragioni tecniche, ambientali e paesaggistiche, in quanto tale soluzione minimizza l'impatto visivo e limita le interferenze con la viabilità esistente.

Le opere di connessione si configurano quindi come opere di pubblica utilità ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 327/2001, in quanto strettamente funzionali all'esercizio e all'efficienza del servizio elettrico di distribuzione nazionale.

Per la realizzazione delle medesime si rende necessaria l'imposizione di servitù di elettrodotto interrato su aree private e, limitatamente alle fasi di cantiere, l'occupazione temporanea di suolo privato per il passaggio dei mezzi, lo stoccaggio dei materiali e le operazioni di posa.

La progettazione, comprensiva delle planimetrie catastali, dell'elenco particellare e della stima delle indennità, è stata redatta nel rispetto delle normative vigenti e costituisce parte integrante della documentazione istruttoria trasmessa alla Provincia di Biella, quale Autorità Espropriante competente ai sensi del D.P.R. 327/2001.

Procedura prescelta

Considerata la natura dell'intervento e l'urgenza di garantire la connessione dell'impianto alla rete, si prevede di attivare la procedura espropriativa semplificata **di cui all'art. 22-bis del D.P.R. 327/2001** (*occupazione d'urgenza preordinata all'esproprio*), con successiva dichiarazione di pubblica utilità dell'opera ai sensi dell'art. 12.

In alternativa, per i tratti di infrastruttura che non comportano la perdita della proprietà del bene ma soltanto una limitazione d'uso, si prevede l'imposizione di servitù permanente di elettrodotto interrato ai sensi dell'art. 44 del D.P.R. 327/2001.

Tipologia e quantificazione dei vincoli

Le aree interessate dal progetto sono soggette ai seguenti vincoli reali:

- Servitù permanente per la posa del cavidotto interrato (larghezza media di 500 m e fascia di asservimento pari a 4 m);
- Occupazione temporanea per la realizzazione delle opere e per le aree di cantiere, stoccaggio e manovra mezzi.

L'estensione delle aree soggette a ciascun vincolo è riportata nell'elenco particellare allegato.

Criteri di stima delle indennità

La determinazione delle indennità di espropriazione, di occupazioni temporanee e di asservimento avviene conformemente alla lettura dello strumento urbanistico vigente che determina la tipologia dell'area interferita. Più precisamente si riconoscono tre tipologie di aree:

Aree non edificabili: aree vincolate dai piani urbanistici vigenti, principalmente soggetti a zonizzazione a destinazione agricola, silvo-pastorale o improduttiva; aree soggette a particolari vincoli connessi alla sicurezza idrogeologica del territorio e alla tutela dei beni storico-artistici, archeologici e paesaggistico-ambientali; viabilità sulle aree sopra dette.

Aree edificabili: aree con destinazione urbanistica diversa da quella agricola e, più in generale, aree che non soggiacciono ai particolari vincoli di cui alla definizione delle aree non edificabili. Sono da considerarsi quelle superfici che nei piani urbanistici sono classificate come zone residenziali (zone di espansione), zone produttive oppure zone per impianti di interesse generale e pubblici servizi.

Aree edificate: aree sulle quali esistono costruzioni e loro pertinenze. Si tratta ad esempio di edifici, aree infrastrutturate o superfici pertinenziali di edifici esistenti.

Dall'analisi dello strumento urbanistico vigente si evince che le aree oggetto di indennizzo ricadono all'interno delle zone: “**ambiti agricoli**”. Conseguentemente le aree interferite del progetto ricadono in aree non edificabili.

Ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione, di servitù e di occupazione temporanea, è stata effettuata un'analisi puntuale delle aree interessate dall'intervento, sulla base della documentazione catastale aggiornata e dei valori agricoli medi vigenti per la Provincia di Biella.

In una fase preliminare sono state eseguite le visure catastali di tutte le particelle private coinvolte, al fine di individuare i nominativi dei proprietari e la qualità colturale dei terreni, ossia la destinazione catastale risultante (seminativo, prato stabile, bosco ceduo, pascolo, ecc.), nonché i relativi redditi agrari e dominicali.

Sulla base di tali dati è stato possibile definire il quadro conoscitivo delle proprietà interessate e procedere alla stima delle indennità dovute, secondo i criteri di legge di seguito descritti.

1. Indennità per imposizione di servitù di elettrodotto (cavidotto interrato)

Per la determinazione dell'indennità relativa alla costituzione della servitù permanente di elettrodotto interrato, si è fatto riferimento ai valori agricoli medi (V.A.M.) aggiornati per l'anno 2023, pubblicati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Biella, suddivisi per tipologia di coltura e destinazione d'uso dei terreni.

In particolare, il Comune di Masserano si trova nella Regione Agraria n° 4: COLLINA INTERNA.

Colture	Valore Agricolo Medio (Euro/Ha)
BOSCO CEDUO	4717
[...]	[...]
INCOLTO PRODUTTIVO	922
[...]	[...]
PRATO	9381
[...]	[...]
SEMINATIVO	9381
[...]	[...]

A ciascuna particella interessata è stato attribuito il valore medio agricolo corrispondente alla qualità colturale risultante dalla visura catastale. Tale valore è stato moltiplicato per la superficie di asservimento, calcolata considerando una fascia di larghezza pari a 4 metri lungo l'asse del tracciato del cavidotto per la lunghezza effettiva interessata all'interno di ciascuna proprietà. L'indennità così determinata rappresenta il valore del terreno soggetto a servitù.

Nel caso di terreni non edificabili e a destinazione agricola effettiva, si è applicato quanto disposto dal **comma 1 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001**, che stabilisce:

“Nel caso di esproprio di un’area non edificabile, l’indennità definitiva è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all’esercizio dell’azienda agricola, senza valutare la possibile o l’effettiva utilizzazione diversa da quella agricola.”

Pertanto, l’indennità di servitù è stata commisurata al valore agricolo del terreno, proporzionato alla superficie asservita e ripartita per quote di proprietà.

2. Indennità per occupazione temporanea

Per le aree interessate temporaneamente durante le fasi di cantiere, la stima dell’indennizzo è stata effettuata in conformità a quanto previsto dall’art. 50 del D.P.R. 327/2001, il quale dispone che:

“È dovuta al proprietario un’indennità per ogni anno pari a un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell’area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari a un dodicesimo di quella annua.”

Sulla base di tale disposizione, l’indennità per occupazione temporanea è stata calcolata utilizzando lo stesso valore agricolo medio unitario adottato per la servitù permanente, rapportato alla superficie effettivamente occupata e alla durata prevista dell’occupazione, espressa in mesi o frazioni di mese. L’importo ottenuto è stato ripartito proporzionalmente tra i comproprietari di ciascuna particella, in base alle rispettive quote di possesso.

3. Risultati

CODICE FISCALE	indennità servitù	indennità temporanea	tot
RDACLR27A70L219Q	35,85 €	0,90 €	36,75 €
BLCNTN44S29B229D	108,82 €	4,17 €	112,99 €
BLTNDR68B15A859O	41,28 €	0,91 €	42,19 €
BLTLNE64M57A859I	41,28 €	0,91 €	42,19 €
BRDCLD00A01B229M	57,86 €	3,47 €	61,33 €
BRDCLL05E55B229Z	28,93 €	1,74 €	30,67 €
BRRMRS50M68Z312B	115,09 €	9,21 €	124,30 €
CMRLSN75D50D938M	465,40 €	35,88 €	501,28 €
CMRBBR71A71D938L	476,47 €	36,31 €	512,78 €
FRNGPP56C22F042Q	120,08 €	10,11 €	130,18 €
FRNVVN53H60F042T	120,08 €	10,11 €	130,18 €
MRLMLL38C48B280U	116,32 €	4,75 €	121,07 €
RNLNMR48R42D094Z	1.861,61 €	143,51 €	2.005,12 €
ZVLLBT74R60A859D	61,91 €	2,68 €	64,60 €
ZVLFLC80H07A859B	61,91 €	2,68 €	64,60 €

Richiesta di accesso ai fondi

Considerata la necessità di procedere ai rilievi tecnici e catastali per la corretta individuazione delle aree da assoggettare a servitù e occupazione temporanea, si richiede l'autorizzazione all'accesso ai fondi ai sensi dell'art. 15, comma 3, del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 (Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità).

In particolare, l'accesso risulta necessario per l'esecuzione del rilievo topografico di dettaglio, finalizzato:

- all'esatta tracciatura del cavidotto interrato,
- alla verifica dei confini catastali e dell'effettiva estensione delle aree interessate,
- alla predisposizione delle planimetrie e dell'elenco particellare allegati alla presente relazione.

L'autorizzazione consentirà al personale tecnico incaricato di accedere temporaneamente ai terreni interessati esclusivamente per le attività di rilievo e misurazione, con l'obbligo di limitare ogni disturbo o danno alle proprietà coinvolte.

Si richiede pertanto che l'Autorità Espropriante disponga, con atto motivato, l'accesso ai fondi e ne dia preavviso ai proprietari almeno sette giorni prima dell'effettivo sopralluogo, conformemente a quanto previsto dall'art. 15, comma 3, del D.P.R. 327/2001.



TABELLA PARTICELLARE																				
N	Comune	Foglio	Mappate	Proprietario	Codice Fiscale	titolarità	reddito dominicale	reddito agrario	VAM (Euro/ha)*	VAM (Euro/mq)	qualità	natura del vincolo/servitù	lunghezza tratta (m)	larghezza servitù (m)	superficie (mq)	indennità servitù	occupazione cantiere (mesi/anno)	indennità temporanea		
1	Masserano	61	135	Fringuello Giuseppe	FRNGPP56C22F042Q	1/2														
				Fringuello Viviana	FRNVVN53H60F042T	1/2	12,84 €	17,13 €	9381	0,9381	prato	asservimento	64	4	256		240,15 €	0,084	20,21 €	
2	Masserano		174	Zavallone Elisabetta	ZVLLB74R60A859D	1/2														
				Zavallone Felice	ZVFLC80H07A859B	1/2	6,63 €	8,84 €	9381	0,9381	prato	asservimento	33	4	132		123,83 €	0,043	5,37 €	
3	Masserano		176	Balocca Antonio	BLCNTN44S29B229D	1	6,35 €	8,47 €	9381	0,9381	prato	asservimento	29	4	116		108,82 €	0,038	4,17 €	
4	Masserano		187	Comerro Barbara	CMRB8B71A71D938L	1	0,84 €	0,42 €	922	0,0922	incolt/prod	asservimento	30	4	120		11,06 €	0,039	0,43 €	
5	Masserano		188	Morello Mirella	MRLMLL38C48B280U	1	7,22 €	10,83 €	9381	0,9381	seminativo	asservimento	31	4	124		116,32 €	0,041	4,75 €	
6	Masserano		200	Borra Marisa	BRRMRS50M68Z312B	1	4,40 €	2,20 €	4717	0,4717	bosco ceduo	asservimento	61	4	244		115,09 €	0,080	9,21 €	
7	Masserano		454	Ariauo Clara	RDACLR27A70L219Q	1	1,39 €	0,70 €	4717	0,4717	bosco ceduo	asservimento	19	4	76		35,85 €	0,025	0,90 €	
8	Masserano		453	Bardone Claudio	BRDCLD00A01B229M	2/3														
				Bardone Clelia	BRDCLL05E55B229Z	1/3	3,22 €	1,61 €	4717	0,4717	bosco ceduo	asservimento	46	4	184		86,79 €	0,060	5,21 €	
9	Masserano		324	Comerro Alessandra	CMRLSN75D50D938M	1/6	2,17 €	3,25 €	9381	9,381	seminativo		asservimento	60	4	240		2.364,65 €	0,078	185,23 €
				Comerro Barbara	CMRB8B71A71D938L	1/6														
				Rinaldi Anna Maria	RNLNMR48R42D094Z	2/3	3,38 €	1,69 €	4717	0,4717	bosco ceduo									
10	Masserano	242	Comerro Alessandra	CMRLSN75D50D938M	1/6															
			Comerro Barbara	CMRB8B71A71D938L	1/6	11,71 €	17,57 €	9381	0,9381	seminativo		asservimento	70	4	280		262,67 €	0,092	24,08 €	
			Rinaldi Anna Maria	RNLNMR48R42D094Z	2/3															
11	Masserano	261	Comerro Alessandra	CMRLSN75D50D938M	1/6															
			Comerro Barbara	CMRB8B71A71D938L	1/6	15,09 €	22,64 €	9381	0,9381	seminativo		asservimento	33	4	132		123,83 €	0,043	5,37 €	
			Rinaldi Anna Maria	RNLNMR48R42D094Z	2/3															
12	Masserano	263	Comerro Alessandra	CMRLSN75D50D938M	1/6															
			Comerro Barbara	CMRB8B71A71D938L	1/6	7,34 €	11,02 €	9381	0,9381	seminativo		asservimento	11	4	44		41,28 €	0,014	0,58 €	
			Rinaldi Anna Maria	RNLNMR48R42D094Z	2/3															
13	Masserano	286**	Baltera Bocchione Andrea	BLTNDR68B15A859O	1/2															
			Baltera Bocchione Elena	BLTLNE64M57A859I	1/2	1,27 €	1,91 €	9381	0,9381	seminativo	atto notarile di costituzione di servitù inamovibile in cavo interrato	19	4	76		71,30 €	0,025	1,78 €		
14	Masserano	289**	Baltera Bocchione Andrea	BLTNDR68B15A859O	1/2															
			Baltera Bocchione Elena	BLTLNE64M57A859I	1/2	25,32 €	37,89 €	9381	0,9381	seminativo	atto notarile di costituzione di servitù inamovibile in cavo interrato	3	4	12		11,26 €	0,004	0,05 €		

* fonte: agenzia delle entrate, valore di riferimento anno 2023 per la Provincia di Biella (ultimo aggiornamento) - REGIONE AGRARIA N° 4 "COLLINA INTERNA"
 **stiamo verificando con e-distribuzione se si può utilizzare la servitù esistente

PROPRIETARIO	CODICE FISCALE	indirizzo	città	indennità servitù	indennità temporanea	tot
Ariaudo Clara	RDACLR27A70L219Q	Via Assietta n. 31	Milano (MI)	35,85 €	0,90 €	36,75 €
Balocca Antonio	BLCNTN44S29B229D	Via O. Balocca n. 74	Brusnengo (BI)	108,82 €	4,17 €	112,99 €
Baltera Bocchione Andrea	BLTNDR68B15A859O	Via Ludovico Costa n. 8	Masserano (BI)	41,28 €	0,91 €	42,19 €
Baltera Bocchione Elena	BLTLNE64M57A859I	Via Ludovico Costa n. 6	Masserano (BI)	41,28 €	0,91 €	42,19 €
Bardone Claudio	BRDCLD00A01B229M	nato nel 1900 - non reperibile - eredi non presenti		57,86 €	3,47 €	61,33 €
Bardone Clelia	BRDCLL05E55B229Z	nata nel 1905 - non reperibile - eredi non presenti		28,93 €	1,74 €	30,67 €
Borra Marisa	BRRMRS50M68Z312B	Via Mazzini Giuseppe n. 57	Alassio (SV)	115,09 €	9,21 €	124,30 €
Comerro Alessandra	CMRLSN75D50D938M	Cascina Andreana	Buronzio (VC)	465,40 €	35,88 €	501,28 €
Comerro Barbara	CMRBBR71A71D938L	Cascina Andreana	Buronzio (VC)	476,47 €	36,31 €	512,78 €
Fringuello Giuseppe	FRNGPP56C22F042Q	Fraz. Badini n.11	Masserano (BI)	120,08 €	10,11 €	130,18 €
Fringuello Viviana	FRNVVN53H60F042T	Fraz. Benanchietti n.43	Masserano (BI)	120,08 €	10,11 €	130,18 €
Morello Mirella	MRLMLL38C48B280U	Fraz. Mongrandi n.2	Masserano (BI)	116,32 €	4,75 €	121,07 €
Rinaldi Anna Maria	RNLNMR48R42D094Z	Cascina Andreana	Buronzio (VC)	1.861,61 €	143,51 €	2.005,12 €
Zavallone Elisabetta	ZVLLBT74R60A859D	Via Canton Bianco n. 5	Brusnengo (BI)	61,91 €	2,68 €	64,60 €
Zavallone Felice	ZVLFLC80H07A859B	Via Biella n. 31	Brusnengo (BI)	61,91 €	2,68 €	64,60 €