

LINEE GUIDA ALLA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI NELLE AREE DI SVILUPPO INDUSTRIALE DELLA CALABRIA

INTRODUZIONE

Il Consorzio Regionale per le Attività Produttive, Ente pubblico economico della Regione Calabria, ha inteso predisporre le **Linee Guida** per l'installazione di impianti fotovoltaici all'interno dei propri agglomerati al fine di articolare, adattandole alle diverse realtà territoriali della regione, le disposizioni di cui all'art. 18 del *Regolamento Assegnazione Aree Industriali* (in breve, Regolamento ASI) approvato con Decreto del Commissario Straordinario n. 59/2021.

Le *Linee Guida* sono altresì lo strumento mediante il quale, con il Nulla-Osta consortile, ha inizio il procedimento amministrativo finalizzato all'emissione del provvedimento di autorizzazione, essenziale al fine della realizzazione e dell'esercizio degli impianti FV sui terreni industriali di competenza del Corap; nonché per l'esecuzione degli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale e riattivazione del FV preesistente e delle infrastrutture indispensabili all'esercizio dei medesimi impianti.

Premessa essenziale ai fini del rilascio del Nulla-Osta consortile è, quindi, la richiesta da parte delle società proponenti del parere preliminare del Corap circa la possibilità di allocare gli impianti su aree incluse nel PRT (sia che siano esse di proprietà dell'Ente che di privati cittadini). In mancanza, il Consorzio in nessun caso risponderà delle transazioni fra privati alle quali potrebbe non seguire, per valutazioni che spettano all'Ente pubblico, il Nulla-Osta all'installazione degli impianti FV. Poiché il Corap è ente di governo dei PRT che delimitano le Aree Industriali della Calabria, nelle istanze che perverranno all'Ente sarà data generalmente priorità alle domande di installazione sui terreni di proprietà del Corap o detenuti da società nella cui compagine è presente lo stesso Corap.

1.1 Contesto regolatorio e di mercato

Lo schema regolatorio che supporta l'installazione degli impianti fotovoltaici su scala nazionale è a tutt'oggi il DM FER 2019. Infatti, è ipotizzabile che, qualora anche con l'ottavo bando non venisse assegnata tutta la potenza a disposizione, circostanza questa più che probabile, il GSE aprirà nuove procedure di gara.

Il detto decreto ha introdotto un meccanismo di "registri" ed "aste" a favore di impianti fotovoltaici ed eolici così ripartito:

- Registro A – 770 MW – destinato ad impianti FV ed eolici fino ad 1MW;
- Registro A2 – 800 MW – destinato ad impianti FV in sostituzione di amianto fino ad 1MW;
- Aste A – 5.500 MW – destinato ad impianti FV ed eolici superiori ad 1 MW.

Attualmente il GSE acquista l'elettricità prodotta da tali impianti al prezzo di 85-102€/MWh per gli impianti fino ad 1MW e 65€/MWh per gli impianti oltre 1MW. I prezzi sono soggetti a ribasso secondo un meccanismo competitivo.

Tenuto conto della scarsa adesione registrata sin qui dal DM FER 2019, il Ministero della Transizione Ecologica di recente ha chiarito che il governo intende estendere il DM FER sino a che la capacità prevista non sarà pienamente allocata. E' stata annunciata anche l'introduzione di nuovi schemi regolatori che tengano conto delle caratteristiche degli operatori presenti sul mercato e della necessità di installare nuova potenza da fonti rinnovabili.

Per quanto sopra considerato, in attesa dei nuovi decreti legati peraltro alla individuazione delle cosiddette "aree idonee", ci si aspetta a breve un incremento delle domande di installazione di impianti FV all'interno degli agglomerati industriali della Calabria; domande alle quali bisognerà fare fronte tenendo presente che

tali impianti hanno scarsa incidenza sull'innalzamento dei tassi di occupazione e, nel contempo, necessitano di spazi molto estesi (consideriamo che per installare un solo MW la superficie da considerare è pari a circa 1,5 ettari).

1.2 L'interesse del mercato sui terreni industriali

E' possibile attendersi che gli operatori, nel periodo di estensione del DM FER 2019, potranno ottenere tariffe intorno ai 65€/MWh rispetto ai 55€/MWh offerti dagli operatori del mercato elettrico per impianti non incentivati. Questa possibilità, assieme ad alcune recenti semplificazioni dell'iter autorizzativo introdotte per gli impianti fino a 10 MW dal cd *Decreto Semplificazioni*, fanno prevedere, come accennato, una crescita delle domande di installazione di impianti fotovoltaici all'interno delle Aree Industriali.

Nondimeno, considerati i due elementi anzidetti (tariffe maggiori e semplificazioni dell'iter autorizzativo), è possibile che le domande perverranno anche da operatori economici poco strutturati anche se, allo stato, alcuni elementi "frenano" in partenza le domande di installazione degli impianti FV su terreni Industriali.

Tra questi, in disparte il ritardo del legislatore nell'individuare le cosiddette "Aree Idonee" per il fotovoltaico recependo la direttiva 2018/2001 RED II e quelli già esposti al punto 1.1., si può aggiungere la scarsa disponibilità all'interno del PRT di aree con destinazione urbanistica collimante con l'installazione del FV.

Tuttavia, sulla scorta delle esperienze svolte in altre Regioni e dell'estensione degli agglomerati industriali afferenti al Corap -la cui ampiezza è molto variabile a seconda del territorio provinciale di riferimento-, pare opportuno fissare un limite percentuale di impiego delle aree incluse nei PRT consortili entro cui è possibile il rilascio dei Nulla-Osta all'installazione.

UTP di Catanzaro - Agglomerato di Lamezia Terme – indice di copertura massima **8%** dell'Area Industriale. E' esclusa l'installazione di FV in aree che, pur incluse nel PRT consortile, presentano destinazione agricola.

UTP di Cosenza - indice di copertura massima **15%** delle aree incluse negli agglomerati di Bisignano, Cammarata di Castrovillari, Montalo Uffugo, Piano Lago e San Marco Argentano. Per l'agglomerato di Schiavonea di Corigliano, è prevista una copertura massima del **10%** in considerazione che si tratta dell'area che tradizionalmente ha suscitato notevoli fattori di agglomerazione.

UTP di Crotona – Agglomerato di Crotona indice di copertura massima **8%** dell'Area Industriale. Sono esclusi dalla possibilità di installare FV i lotti prospicienti la strada statale 106.

UTP di Reggio Calabria – Agglomerato di Gioia Tauro-Rosarno-San Ferdinando. Solo Comune di Rosarno (III zona industriale) e zone limitrofe del Comune di San Ferdinando poste ad est del confine con l'A.I. di Rosarno: indice di copertura massima **27%**; Agglomerato di Saline Ioniche (l'installazione è limitata solo ai lotti interessati da manufatti e/o infrastrutture in disuso, incomplete e/o degradate).

UTP di Vibo Valentia – non è prevista l'installazione di impianti FV se non nell'area destinata a parcheggi, in abbandono da più anni, di proprietà del Corap. E' possibile, inoltre, l'installazione sulle fasce di rispetto stradale.

Tuttavia, tenute ferme le percentuali su espresse, poiché il Corap intende promuovere la realizzazione di impianti FV che soddisfino almeno il 50% del fabbisogno elettrico delle aziende insediate in ciascuna UTP entro i prossimi cinque anni, L'Ente si riserva, previo monitoraggio delle installazioni e dell'insediamento di nuove attività produttive, di adeguare i limiti sopra indicati al fine di raggiungere l'obiettivo.

Dal computo delle stesse percentuali di copertura sono da escludere i FV ubicati in aree inadatte all'insediamento degli immobili industriali, le aree di proprietà esclusiva del Corap e le installazioni sui tetti e sulle pertinenze degli edifici che, ovviamente, non consumano territorio e non sono particolarmente "impattanti".

2. DIFFERENZIAZIONE TIPOLOGIE DI IMPIANTO (IMPIANTI VIRTUOSI E IMPIANTI DI LARGA TAGLIA)

Per le considerazioni svolte ai punti precedenti, pare utile differenziare gli impianti per taglia, previsioni regolamentari e tipologia connessa.

La classificazione riportata in tabella A è basata su alcuni dei riferimenti più volte usati dal legislatore e dal GSE. La stessa classificazione è stata richiamata all'art. 18 del Regolamento A.S.I.. Nello stesso Regolamento, i prezzi relativi ai terreni erano stati stabiliti perlopiù pensando ad impianti installati sui tetti ovvero sulle pertinenze degli edifici industriali.

Per chiarezza, alla nota 2 della Tabella sono stati precisati i prezzi/mq dei terreni distinti per Agglomerato.

TABELLA A			
	Taglia Impianto	Regolamento ASI (art.18) (1)	Tipologia
	Fino a 0,2 MW	Massima semplificazione dell'iter di insediamento laddove si tratti di FV destinati all'autoconsumo sono dovuti solo gli oneri istruttori	Impianti tipicamente in autoconsumo proposti dalle aziende insediate
	Fino a 1 MW (terreni di dimensioni massime pari a circa ha 1,5 o tetti di ampiezza fino a 6.000 metri quadrati)	Media semplificazione dell'iter di insediamento – oneri istruttori + 5% del prezzo del lotto (<u>solo per gli impianti a terra</u>) calcolato sulla base dei prezzi ufficiali dei terreni vigenti nell'Agglomerato (2) oltre al contributo di cui all'art. 18 del Regolamento ASI suddiviso fra cedente e cessionario in forma solidale. A tale corrispettivi, come si chiarisce di seguito, è possibile affiancare una serie di detrazioni attestate sulle caratteristiche delle aree oggetto di richiesta di Nulla-Osta.	Impianti tipici dell'immissione in rete; caratterizzati da modesti rendimenti, ma più sostenibili per la loro granularità e dispersione sul territorio
	Oltre 1 MW	Selezione degli operatori all'ingresso basata su una fidejussione parametrata all'estensione dell'area – corresponsione del 5% (2) sul prezzo del lotto calcolato sulla base dei prezzi ufficiali dei terreni vigenti nell'Agglomerato oltre a € 9/MQ (cfr. art. 18 del regolamento ASI) suddivisi fra cedente e cessionario in forma solidale. A tale corrispettivi, come si chiarisce di seguito, è possibile affiancare una serie di detrazioni attestate sulle caratteristiche delle aree oggetto di richiesta di Nulla-Osta nonché	Impianti tipici dell'immissione in rete, con significative economie di scala.

sull'ampiezza dell'area sulla quale viene proposta la detrazione.		
Nota 1 - (cfr. art. 18, tabella pag. 26 del Regolamento ASI)		
Superficie Ceduta	Ditta Cedente	Ditta Realizzatrice
Sc fino a 4.000 mq	1,00 €/mq oltre IVA	2,00 €/mq oltre IVA
Sc da 4.001 a mq 10.000 mq	2,00 €/mq oltre IVA	3,00 €/mq oltre IVA
Sc da 10.001 mq a 15.000 mq	3,00 €/mq oltre IVA	4,00 €/mq oltre IVA
Sc da 15.001 mq a 20.000 mq	4,00 €/mq oltre IVA	5,00 €/mq oltre IVA
Note 2 - Prezzi ufficiali terreni per Agglomerato		
	AGGLOMERATO	Prezzo/mq
Area di Sviluppo di Catanzaro	Lamezia Terme	€ 15
Area di Sviluppo di Cosenza	Bisignano	€ 18
	Cammarata di Castrovillari	€ 18
	Montalto Uffugo	€ 20
	Piano Lago	€ 18
	San Marco Argentano	€ 18
	Schiavonea	€ 25
Area di Sviluppo di Crotona	Crotona	€ 17
Area di Sviluppo di R. Calabria	Rosarno – III zona Industriale	€ 35
NB: I prezzi dei terreni inclusi nei vari agglomerati discendono da atti ufficiali assunti dagli organi competenti e sono stati determinati sulla scorta di svariati parametri.		

Ove eventuali proponenti richiedessero di realizzare impianti FV in aree di proprietà del Corap il prezzo/mq dei terreni è quello indicato nella nota 2 della Tabella A precedente, salvo le riduzioni di cui alla Tabella B sottostante che individua i benefici (in termini di riduzione del prezzo/mq) per i cd "impianti virtuosi".

Le stesse riduzioni non interessano altresì i casi in cui il soggetto cedente sia una società nella cui compagine sociale è presente il socio Corap. In tal caso, il prezzo/mq da corrispondere all'Ente è fissato in € 6/mq.

TABELLA B – terreni e/o edifici di proprietà del Corap o detenuti dal Corap			
Tipo Intervento	Oneri istruttori	DESCRIZIONE	Riduzione % del prezzo ufficiale vigente nell'Agglomerato di riferimento
FV fino ad 1 MW su tetti	€ 500	Impianti realizzati su edifici o loro pertinenze destinati ad alimentare le aziende insediate (sulla base di un contratto)	Installazione gratuita a norma del Regolamento ASI. Sono dovuti i soli oneri istruttori.
FV da 1 MW con colonnine di ricarica	€ 500	Impianti realizzati su fasce di rispetto stradale e/o su aree (lotti di terreno) non destinabili all'insediamento delle aziende.	20%
FV di qualsiasi taglia su aree da bonificare	€ 500/1000	Impianti realizzati su aree da bonificare che presentano esiti di edifici industriali rizzati e/o rimasti incompleti per almeno cinque anni e/o in abbandono nonché su aree dismesse da riqualificare. L'ottenimento del beneficio è subordinato alla presentazione di un progetto operativo di	50%

		<p>bonifica e all'approvazione da parte dell'Ente dello schema di un accordo contenente i dati da rilevare per l'attestazione di avvenuta bonifica post intervento.</p> <p>Oppure: Impianti realizzate su fasce di rispetto stradale e/o su aree (lotti di terreno) non destinabili all'insediamento delle aziende.</p>	
FV fino ad 1 MW basati sullo schema delle "Comunità Energetiche"	€ 500	Impianti per i quali il soggetto proponente esibisce al Corap uno schema di "Comunità Energetica" che preveda anche la promozione delle adesioni delle imprese insediate all'interno degli agglomerati di riferimento con l'obiettivo di produrre, consumare e gestire l'energia. Di tale "coalizione di utenti" potrà far parte anche il Corap a suo insindacabile giudizio.	50%
FV basati sulla cessione di quote di potenza al Corap (ovvero la permuta di un impianto FV con area di proprietà del Corap)	€ 500/1000	<p>Impianti per i quali le società proponenti prevedono la permuta di quote (parti) dell'impianto al Corap. In tal caso il Corap cede in permuta il terreno sul quale il soggetto proponente realizzerà l'impianto includendo l'area sulla quale verrà realizzata la porzione da cedere al Corap. La cessione deve comprendere la gestione e manutenzione delle quote di impianto cedute a fronte di un corrispettivo da parte del Corap pari a € 10.000 per anno (1).</p> <p>In alternativa, ovvero accanto alla suddetta permuta, il prezzo/mq del terreno potrà essere abbattuto qualora la società istante si accoli le opere manutentive dell'Agglomerato Industriale di riferimento, l'energia necessaria per illuminare l'Area, la bonifica dei siti interessati da esiti di attività inquinanti e/o da ruderi e/o da costruzioni di qualsiasi tipo in abbandono e/o da rifiuti pericolosi e/o in stato di sedimentazione.</p> <p>In tal caso, l'Ente provvederà a formulare un accordo da sottoscrivere fra le parti stabilendo il prezzo dei terreni per metro quadrato che, tuttavia, non potrà essere inferiore ad € 14/mq.</p>	<p>Cessione di terreno dal Corap alla ditta proponente</p> <p>Il terreno ceduto in permuta rispetta la proporzione che segue: 1 kWp per 100 mq di terreno ceduti dal Corap a titolo gratuito (1).</p> <p>Il soggetto proponente stabilirà l'ampiezza del terreno per stabilire se la formula (1kWp x 100 mq di terreno) possa essere verificata.</p>
<p>Nota 1 – Per rendere semplice il calcolo, si ritiene che la formula per la permuta debba essere 1 kWp per 100 mq di terreno ceduti.</p>			

La riduzione dei corrispettivi proposti conferma, ampliandolo, l'approccio ripetutamente proposto dal legislatore e dal GSE.

Lo scenario di breve termine e le limitazioni tecniche legate alla necessità di verificare preventivamente la disponibilità della rete elettrica non consiglia di prevedere la cessione dei terreni in diritto di superficie.

Nel caso di **transazioni tra privati**, si ritiene ragionevole, rispetto alle economie dei progetti, il seguente approccio:

TABELLA C – Terreni in cessione o ceduti ai proponenti da privati			
A	B	D	E
Taglia Impianto	Oneri istruttori	Riduzione del corrispettivo da Regolamento ASI per gli impianti virtuosi	Individuazione della tipologia di impianto virtuoso

Fino a 0,2 MW	0 - €500	Nessun corrispettivo	Impianti generalmente non speculativi ed al servizio delle imprese insediate (sia che facciano capo al proponente che ad aziende limitrofe)
FV da 0,2 MW fino ad 1 MW su tetti	€ 500	Contributo di cui all'articolo 18 del Regolamento ASI suddiviso in forma solidale fra cedente e cessionario, ridotto del 30% nei casi "a" e "b" specificati di fianco.	<p>a) E' previsto che l'elettricità prodotta sia destinata all'autoconsumo da parte dell'azienda proponente in misura \geq al 30%;</p> <p>b) è prevista l'installazione di colonnine di ricarica elettrica con prezzo di vendita dell'elettricità pari ad € 0,25€/kWp della potenza fotovoltaica installata;</p> <p>c) è prevista la cessione al Corap della cabina elettrica di connessione alla rete; fermo restando l'uso della cabina in favore del produttore e di E-Distribuzione.</p>
FV fino ad 1 MW su tetti in amianto	€ 500	Contributo di cui all'articolo 18 del Regolamento ASI suddiviso in forma solidale fra cedente e cessionario, ridotto del 70%	Impianti realizzati su edifici o loro pertinenze non destinati ad alimentare le aziende insediate con sostituzione di amianto smaltito a norma di legge (amianto o altro materiale nocivo –ivi inclusi rifiuti indifferenziati- insistente su una superficie pari ad almeno il 10% dell'area di installazione)
FV fino ad 1 MW a terra sull'area di pertinenza degli edifici industriali e/o su fasce di rispetto stradale	€ 500	5% del prezzo/MQ vigente + Contributo di cui all'articolo 18 del Regolamento ASI suddiviso in forma solidale fra cedente e cessionario, ridotto del 50%	Impianti realizzati a terra con previsione di parziale autoconsumo (pari almeno al 30% dell'energia prodotta)
Fino a 1MW	€ 500	5% del prezzo/MQ vigente + € 9/MQ ridotto del 30% suddiviso in forma solidale fra cedente e cessionario	Impianti realizzati per l'immissione in rete, tuttavia caratterizzati da modesti rendimenti, ma più sostenibili per la loro granularità e dispersione sul territorio.
Oltre 1MW	€ 1.000	5% del prezzo/MQ vigente + € 6/MQ	Impianti realizzati per l'immissione in rete, con significative economie di scala.

Per eventuale conversione del corrispettivo "per metro quadro" è utile conoscere che:

- occorrono c. 6.000 mq per installare 1 MW su edificio
e
- occorrono c. 15.000 mq per installare 1MW a terra.

Nel caso in cui le società istanti detengano la proprietà dei terreni sui quali propongono l'installazione del fotovoltaico da oltre cinque anni, al Corap è comunque dovuto il 5% del prezzo/MQ del terreno vigente al momento del rilascio del nulla-osta oltre al contributo di cui all'articolo 18 del Regolamento ASI ridotto ad € 3/mq.

Anche in tal caso, come precisato di seguito, le domande di installazione dovranno contenere l'indicazione dei beneficiari ultimi ("Titolare Effettivo") secondo la vigente normativa in materia di antiriciclaggio. In particolare, dovranno essere identificate tutte le persone fisiche che, direttamente o indirettamente, detengono quote societarie in misura pari o superiore al 25% del totale del capitale sociale.

Le somme dovute al Corap (sia nel caso di installazione su terreni di proprietà del Corap che su terreni in mano privata) saranno erogate non appena il soggetto proponente avrà ottenuto tutte le necessarie autorizzazioni alla costruzione ed esercizio dell'impianto fotovoltaico, ivi inclusa l'eventuale pubblicazione delle graduatorie del DM FER 19 con l'impianto in posizione utile per l'ottenimento delle relative tariffe. Le somme dovute al Corap dovranno in ogni caso essere corrisposte entro il termine massimo di 12 mesi decorrenti dal rilascio del Nulla Osta, salvo eventuali proroghe per ragioni che dovranno essere documentate dal proponente. La mancata informazione circa l'ottenimento delle autorizzazioni da parte del soggetto proponente -o altri aventi causa- sarà motivo di decadenza del Nulla-Osta consortile con riserva dal parte dell'Ente di agire nelle sedi opportune a tutela del pubblico interesse.

3. SELEZIONE DELLE DOMANDE IN SEDE DI RILASCIO DEL NULLA-OSTA ALL'INSTALLAZIONE DEL FV

Preventivamente al rilascio del Nulla-Osta all'installazione, è prevista una selezione preliminare finalizzata a vagliare gli operatori più affidabili, adottando gli stessi requisiti per l'accesso al DM FER 1. Anche in questo caso, è necessario distinguere la taglia degli impianti. In ogni caso, possono richiedere il Nulla-Osta consortile gli operatori che abbiano richiesto il Preventivo di Connessione al Gestore di Rete.

Taglia Impianto	Requisiti
Fino a 0,2 MW	Nessuno
Fino ad 1MW	Deposito cauzionale pari a € 1/MQ da rilasciare a cura del richiedente entro 60 gg. lavorativi dall'emissione del Nulla-Osta del Corap, pena la decadenza dello stesso Nulla-Osta.
Oltre 1MW	Deposito cauzionale pari a € 2/MQ da rilasciare a cura del richiedente entro 60 gg. lavorativi dall'emissione del Nulla-Osta del Corap, pena la decadenza dello stesso Nulla-Osta.

La **fideiussione o deposito cauzionale** saranno:

- trattenuti da Corap nel caso il proponente non realizzi l'opera entro 12 mesi dal rilascio del Nulla- Osta;
- oppure*
- restituiti al proponente nel caso in cui questi non ottenga tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico e del relativo impianto di connessione.

4. SALVAGUARDIA DEI PROGETTI GIÀ AVVIATI

Per i progetti già in corso di realizzazione, il Corap, in vista dell'eventuale opportunità di agire in autotutela, procederà alla verifica delle istruttorie svolte a suo tempo, degli atti negoziali già sottoscritti e dei tempi di realizzazione.

Per i progetti per i quali sia stata inviata la richiesta di connessione ad E-Distribuzione SpA prima dell'approvazione delle *Linee Guida*, saranno valutate formule di perequazione finalizzate a ridurre gli eventuali svantaggi gravanti sui proponenti a seguito dell'approvazione delle stesse *Linee Guida*.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI NULLA-OSTA

Le richieste di Nulla Osta per le attività di cui alle presenti *Linee Guida* dovranno essere inviate via PEC all'indirizzo protocollo@pec.corap.it.

Nel caso di transazioni tra privati, fatto salvo il "parere preliminare" di cui al terzo capoverso della "Introduzione", la richiesta dovrà pervenire congiuntamente da parte cedente e parte cessionaria.

I diritti istruttori dovuti dovranno essere corrisposti contestualmente alla presentazione della domanda di Nulla-Osta.

Nel caso di domande di Nulla-Osta presentate da società, le stesse dovranno contenere l'indicazione dei beneficiari ultimi ("Titolare Effettivo") secondo la vigente normativa in materia di antiriciclaggio. In particolare, dovranno essere identificate tutte le persone fisiche che, direttamente o indirettamente, detengono quote societarie in misura pari o superiore al 25% del totale del capitale sociale.

Il Nulla Osta sarà rilasciato dall'Ente -di norma e a seconda del numero di domande di insediamento da istruire- entro 30 giorni dalla richiesta.

6. CONCLUSIONI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

L'opportunità di installare impianti fotovoltaici in zona industriale risiede principalmente negli **impianti taglia medio-piccola fino ad 1MW**; le cosiddette comunità energetiche.

Per questa classe di impianti, che peraltro è la più sostenibile per la sua granularità e distribuzione sul territorio, sono stati previste procedure ed oneri in misura ridotta così come nei casi dei cd impianti virtuosi.

Il CORAP potrà avallare le transazioni tra privati prevedendo contributi ridotti solo nei casi illustrati.

Lo scenario di breve termine e le relative limitazioni tecniche limita l'Ente nell'avallare formule di cessione dei terreni alternative a quella in proprietà, quali il diritto di superficie.