

Bologna, 14 aprile 2022

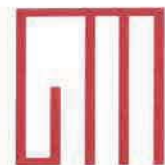
Spett.le

**ARPAE- Agenzia Regionale per la
Prevenzione, l'ambiente e l'energia
dell'Emilia – Romagna**

via Po n.5

40139 Bologna (BO)

(via pec dirgen@cert.arpa.emr.it
aoofo@cert.arpa.emr.it)



**GUALANDI
& MINOTTI
AVVOCATI**

Via Altabella, 3
40126 Bologna
Tel. 051 234050
Fax 051 265769

E p. c. Spett.le

**Ministero della Transizione Ecologica
e Commissione Valutazione Impatto
Ambientale – VIA e VAS**

Via Cristoforo Colombo n. 44

00147 Roma (RM)

(via pec a MITE@pec.mite.gov.it
VA@pec.mite.gov.it)

**OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE ED
ESERCIZIO DI UN IMPIANTO FOTOVOLTAICO CON POTENZA NOMINALE PARI A 19.012
KW IN COMUNE DI PORTOMAGGIORE (FE): INVIO OSSERVAZIONI.**

Scrivo in nome e per conto dei sig.ri **Giacometti Luisa e La Rota
Lanfranco** entrambi

proprietari dell'area interessata dall'esproprio di cui in oggetto (Foglio 157, particella
23 dei registri catastali del Comune di Portomaggiore, Ferrara) che, pertanto, in tale
qualità e veste, hanno ricevuto la "Comunicazione di avvio del procedimento",
rappresentati ed assistiti ai fini del presente atto dal sottoscritto avv. Federico
Gualandi, con Studio in Bologna, via Altabella n. 3, presso il quale eleggono
domicilio, per esporre e rappresentare quanto segue.

Con la presente, ai sensi e per gli effetti di cui agli art. 9 e ss. della L. n.
241/1990 e del D.P.R. n. 327/2001, si invia l'allegata **Relazione tecnica** (All. 1),
predisposta da un Tecnico qualificato, che dimostra **i gravissimi impatti** che
l'opera in esame appare in grado di arrecare ai beni immobili di proprietà dei sig.ri
Giacometti e La Rota situati in località Portomaggiore (FE).

Si preannuncia, pertanto, che ci si opporrà in ogni Sede giudiziaria nella
denegata e non concessa ipotesi di approvazione dell'opera.

*** **

In via subordinata e senza che ciò costituisca acquiescenza, si rappresenta inoltre che data la invasività dell'intervento, **l'indennità di esproprio**, ai sensi degli artt. 33 e 44 del T.U. Espropri, dovrà indennizzare integralmente l'indubbia perdita di valore, conseguenza del considerevole impatto ambientale che conseguirà alla prospettata realizzazione dell'impianto fotovoltaico, come dettagliatamente documentato nella Relazione tecnica allegata, con conseguente necessità che i sig.ri Giacometti Luisa e La Rota Lanfranco vengano integralmente indennizzati – a valori di mercato – dei gravissimi danni (diretti ed indiretti) che verrebbero loro arrecati.

Si resta in attesa di un cortese cenno di riscontro.

Distinti saluti.



(avv. Federico Gualandi)

**GUALANDI
FEDERICO**

Firmato digitalmente da
GUALANDI FEDERICO
Data: 2022.04.15 11:01:31
+02'00'

Osservazioni tecniche in merito ai beni di proprietà Giacometti Luisa e La Rota Lanfranco posti in Portomaggiore (Fe), interessati direttamente dalla progettata realizzazione di un impianto fotovoltaico.

Riferimento: lettera arpaie datata 07/02/2022: inizio del procedimento.

Premessa

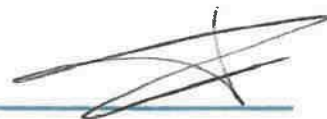
Il sottoscritto Dott. Ing. Roberto Pancotti, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Bologna al n. 3230/A, è stato incaricato di elaborare alcune sintetiche osservazioni al progetto del nuovo impianto fotovoltaico che interessa anche i beni di proprietà Giacometti – La Rota.

Invero, ai Sigg.ri Giacometti Luisa e La Rota Lanfranco è stata inviata, da parte di "arpaie – agenzia prevenzione ambiente energia emilia – romagna", una lettera datata 07/02/2022, avente per oggetto:

*"Ditta EG DANTE Srl – Sede legale in Comune di Milano – V. dei Pellegrini, 22 – 20122. Richiesta di autorizzazione unica per la realizzazione e l'esercizio di un impianto per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile – solare – progetto fotovoltaico di potenza elettrica nominale pari a 19.012 kW in Comune di Portomaggiore (Fe) – 44015 via Rangona snc e richiesta di pubblica utilità e apposizione di vincolo preordinato all'esproprio per l'impianto e per le opere connesse e di variante allo strumento urbanistico comunale ai sensi del D.lgs. 387/2003, L.R. 26/2004 e D.Lgs. 28/2011. **Avviso di deposito – costituzione di servitù di elettrodotto (D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.)**".*

La lettera in esame riporta, tra l'altro, che l'autorità espropriante è "arpaie", che il soggetto proponente e beneficiario è "EG DANTE S.r.l.", che le "osservazioni" vanno presentate entro il 17/04/2022, indicando altresì il link dove è visionabile la documentazione di progetto.

Tale lettera termina precisando: *"Le aree di Vs. proprietà ed oggetto di concessione sono identificate nei registri catastali in Comune di Portomaggiore: Foglio 157 Particella 23 per le aree interessate da servitù di elettrodotto"*.



Ciò premesso, ad assolvimento dell'incarico ricevuto ed a seguito delle indagini e del sopralluogo esperiti, si precisa quanto segue.

1) Generalità e inquadramento dei beni

Oggetto del presente procedimento espropriativo è una porzione di terreno di mq. 23.517, di proprietà Giacometti Luisa per $\frac{1}{2}$ e La Rota Lanfranco per $\frac{1}{2}$, che è parte di un'area di più ampie dimensioni così catastalmente identificata:

- Foglio 157, particella 23, qualità: seminativo, classe 4, superficie complessiva: mq. 152.900, R.D. Euro 603,50, R.A. Euro 513,28.

Si tratta di un terreno ubicato nella zona agricola sud di Portomaggiore, a km. 5,5 circa da Bando e km. 6,5 circa da Argenta.

La zona è, in generale, ben servita dalla rete viaria principale (SS16 Adriatica, SP 48); in particolare, il terreno è facilmente accessibile tramite ultimo tratto sterrato (via Rangona, via Portoni Bandissolo). Più precisamente, l'ambito di ubicazione in oggetto è caratterizzato da ampi terreni agricoli di ottime caratteristiche, per la massima parte coltivati ed ineditati.

Si evidenzia come il terreno di cui si parla sia ubicato in prossimità di un canale che si diparte, a est, dall'importante arteria idrica del Canale Circondariale Gramigne Fosse, e sia direttamente fronteggiante la strada sterrata Portoni Bandissolo; inoltre, non risulta attraversato dagli elettrodotti della zona, quali la linea Portomaggiore – Bando da 132 kV e la linea Terna da 380 kV.

In base agli strumenti urbanistici vigenti, l'immobile ricade in territorio rurale, ambiti ad alta vocazione produttiva.

Da evidenziare come i terreni di cui alla citata particella 23 di mq. 152.900 siano attualmente locati alla "Società Agricola Agri Energie s.r.l." in forza del contratto avente durata dal 11/11/2019 al 10/11/2025 ad un canone annuo di € 13.760,00.

Nella figura 1 esposta alla pagina seguente, si riporta l'inquadramento di massima del terreno in oggetto.





Figura 1 _ Inquadramento di massima ("cerchiatura rossa")

2) Interazione tra progetto e terreni oggetto di esproprio

In estrema sintesi, da quanto è possibile rilevare dalla documentazione riversata dall'Ente, e limitandoci ai soli aspetti che possono presentare una qualche importanza sul valore dei beni in oggetto, si precisa come si tratti della costruzione di un impianto fotovoltaico associato alla proponente Società EG DANTE S.r.l. le cui parti di impianto saranno realizzate nel territorio del comune di Portomaggiore (FE) con moduli installati su strutture a terra, ovvero su apposite strutture di sostegno direttamente infisse nel terreno senza l'ausilio di elementi in calcestruzzo, sia prefabbricato che gettato in opera.

Tale impianto presenta le seguenti principali caratteristiche: potenza di picco DC: kW 19.012; potenza nominale AC: kW 16.165; potenza limitata AC: kW 16.800.

L'impianto sarà direttamente collegato alla rete pubblica di distribuzione e trasmissione dell'energia elettrica in media tensione (grid connected) in modalità di cessione pura, ovvero l'energia prodotta dall'impianto non sarà utilizzata in loco ma totalmente immessa in rete al netto dei consumi per l'alimentazione dei servizi ausiliari necessari al corretto funzionamento ed esercizio dell'impianto stesso.

L'impianto in esame si compone delle seguenti principali macro porzioni:

- a) area occupata dall'impianto fotovoltaico, di mq. 233.580 recintati (colore rosso nella Figura 2 di seguito esposta), costituito da n. 32.224 moduli fotovoltaici del tipo

bifacciali e installati "a terra" su strutture tipo tracker (inseguitore solare) mono-assiale Nord/Sud; tale area è nella disponibilità della società proponente in virtù di un accordo sottoscritto con i proprietari dei terreni;

- nuova Sottostazione Utente MT a 132 kV, ricadente sui terreni in esame, da inserire in entra – esce alla linea rete trasmissione nazionale (RTN) a 132 kV "Portomaggiore – Bando" gestita da Terna ed individuata come punto di connessione alla rete pubblica di trasmissione nazionale, comunicata mediante la Soluzione Tecnica Minima Generale (linea continua gialla nella Figura 2);
- linea elettrica in cavo interrata, direttamente posata all'interno della trincea scavata ad una profondità di 120 cm., alla tensione nominale di esercizio di 30 kV (MT), che collega l'impianto fotovoltaico alla predetta Sottostazione Utente, e che segue la viabilità pubblica esistente locale (tratteggio rosso nella Figura 2).



Figura 2 _ Estratto pag. 5 Relazione illustrativa (file REL01_00)

Ciò rilevato, si precisa come sui terreni Giacometti – La Rota in esame sia prevista la realizzazione della Sottostazione Utente di cui al precedente punto b).

In merito, nella relazione afferente il "Piano particellare di esproprio" viene evidenziato che si tratta di "esproprio" per "sottostazione + stazione" (e non di "servitù di elettrodotto", come precisato a pag. 2 della citata lettera arpae datata 07/02/2022), per una superficie, come detto, di mq. 23.517, come si evince dalla Figura 3 di seguito esposta.

PIANO PARTICELLARE ESPROPRIATO															
N°	FOGLIO	PLOT/TERZA	SUPERFICIE			INTERSTATATO	C.F.	TITOLO DI PROPRIETÀ	QUOTA	VALORE AGRICOLA MEDIO V.A.M.	CANTIDOTTO		SOTTOSTAZIONE - STAZIONE		
			Real	area	ica						SUPERTICIE SERVITÙ S.C.	INDENNITÀ IN SERVITÙ V.A.M. S.C. 2	SUPERFICIE ESPROPRIATO S.C.	INDENNITÀ DI ESPROPRIATO V.A.M. S.C. 2	
[1]	[2]	[3]	[4a]	[4b]	[4c]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10]	[12a]	[12b]	[13a]	[13b]	
1	156	36	56	88	50	SORGEVA SOC. COOP. AGRICOLA	00195670363	1/3	SEGNATIVO	21.700	500	250,50 €	0	-	
2	156	7	0	23	85	SORGEVA SOC. COOP. AGRICOLA	00195670363	1/3	RIVOLTO PRODUTTIVO	18.000	1.056	1.380,56 €	0	-	
3	155	1	0	71	50	SORGEVA SOC. COOP. AGRICOLA	00195670363	1/3	SEGNATIVO	21.700	124	188,36 €	0	-	
4	152	33	0	23	30	AMICI MICHELE AMICI ANDREA	MDANSL682297350 MDANSL682297350	1/3 2/3	PRATO	18.000	1.200	1.512,00 €	0	-	
5	153	47	0	0	2	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA	-	1000/1000	SEGNATIVO ARBOR	20.350	4	5,75 €	0	-	
6	153	46	0	37	30	SORGEVA SOC. COOP. AGRICOLA	00195670363	2/3	SEGNATIVO	21.700	1.560	2.369,84 €	0	-	
7	153	56	13	37	80	SORGEVA SOC. COOP. AGRICOLA	00195670363	1/3	SEGNATIVO	21.700	1.480	2.346,12 €	0	-	
8	153	55	0	17	30	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA	-	1000/1000	SEGNATIVO ARBOR	20.350	12	17,28 €	0	-	
9	157	49	0	5	70	DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO PER LE OPERE DI BONIFICA	-	1000/1000	SEGNATIVO	21.700	10	26,38 €	0	-	
10	157	48	2	32	40	TAZZARI LUISA	172151735892440N	1000/1000	SEGNATIVO	21.700	654	976,24 €	0	-	
11	157	50	0	81	20	TAZZARI LUISA	172151735892440N	1000/1000	SEGNATIVO	21.700	253	1.348,37 €	0	-	
12	157	8	0	17	70	COMUNE DI BOLOGNA	00120200000	1000/1000	PRATO	18.000	4	5,04 €	0	-	
13	157	23	15	29	0	GIACOMETTI LUISA LA ROTA ANFRANCO	0041515370943 LRTDPR5411372194V	1/3 2/3	SEGNATIVO	21.700	0	€	23.517	51.031,89 €	
TOTALI												88.282,64 €	-	-	51.031,89 €

Figura 3 _ Estratto pag. 6 Relazione piano particellare di esproprio (file REL19_00)

Da rilevare come nella medesima tabella sia riportato anche l'importo afferente l'indennità calcolata sulla base dei "valori agricoli medi - V.A.M." che, come viene precisato a pag. 5 della relazione, viene equiparato al V.E.M.: valore economico di mercato. Avendo assunto un VAM di € 2,17/mq., l'importo complessivo dell'indennità riportato in tabella risulta di complessivi € 51.031,89.

Si evidenzia, altresì, come nella relazione in esame, al paragrafo "1.1. Localizzazione intervento", nelle mappe di pagg. 2 e 3 (vedere Figura 4 di seguito esposta) sia indicata un'area ben maggiore di quella di mq. 23.517 dianzi precisata, identificabile con l'intero mappale 23, identificazione ribadita anche nell'elaborato "Planimetria di inquadramento generale (file TAV36_00-RN2000) e nel file "EG Dante - elenco particelle esproprio con indirizzi", dove viene indicata l'intera particella 23 di mq. 152.900 e, quale "tipologia di occupazione", la dicitura "cabina utenza e stazione elettrica".



Figura 4 _ Estratto pag. 3 Relazione piano particellare di esproprio (file REL19_00), dove, nella legenda, la parte in linea continua gialla è denominata "ipotesi stazione 1".

Di contro, a pag. 4 della stessa relazione, al paragrafo "1.2.Layout preliminare di impianto e opere di connessione", vi è questa rappresentazione (riportata dalla planimetria catastale per maggiore chiarezza):



Figura 5 _ Estratto da "Planimetria catastale" (file TAV10_00),

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and strokes, located at the bottom right of the page.

Da precisare che la porzione di mq. 23.517 oggetto di esproprio, in assenza di un elaborato specifico, può essere ricondotta alla dimensione sia della sottostazione utente (linea viola Figura 5) che di un'area destinata a Terna (linea giallo chiaro medesima Figura 5), come si evince altresì dalla tavola "Inquadramento territoriale delle opere di connessione" di cui, nella Figura 6, viene riportato un estratto:

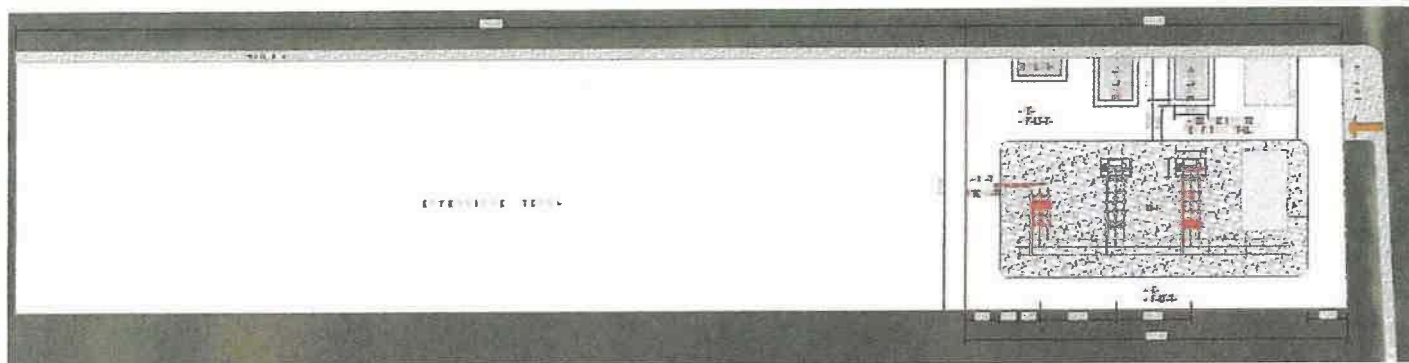


Figura 6 _ Estratto Inquadramento territoriale delle opere di connessione (file TAV03_AT_00)

In particolare, la sottostazione (porzione di destra nella figura) ha dimensioni mt. $(100+101,85)/2 \times \text{mt. } 67 = \text{mq. } 6.762$, l'area denominata "estensione Terna" (porzione di sinistra della figura) ha dimensioni mt. $250 \times \text{mt. } 67 = \text{mq. } 16.750$, per complessivi mq. 23.512.

3) Osservazioni

Di seguito si riportano le principali "osservazioni" al progetto, precisando che, in relazione alla quantità di materiale presente sul link, ci si riserva una integrazione anche a seguito delle precisazioni di risposta che l'ente espropriante certamente produrrà.

3.1) Localizzazione della sottostazione sui terreni di proprietà Giacometti e La Rota:

3.1.1) in primo luogo, si rileva che:

- il soggetto proponente l'intervento ha nella sua disponibilità una superficie assai ampia e pari a mq. 508.890 (come si evince dalla "scheda di sintesi", file AU_D03_00) di cui, come detto, mq. 233.580 recintati (a cui corrisponde una superficie asservita di mq. 2.335.800, rapporto 10%, vedere file AU_D14_00 piano particellare di asservimento); da precisare che nell'ambito del contratto preliminare

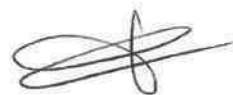
per la costituzione del diritto di superficie e dei diritti di servitù stipulato il 23/09/2021 tra "Sorgeva s.c. agricola", proprietaria, e "Enfinity Solare s.r.l.", sviluppatore nel settore della produzione di energia elettrica, si evince, tra l'altro, come Sorgeva sia proprietaria di una superficie complessiva di mq. 532.930;

- vi sono indubbiamente terreni più idonei, rispetto a quelli in esame, per ospitare la sottostazione di cui si parla in quanto ubicati maggiormente in prossimità dell'elettrodotto Portomaggiore – Bando nel quale, come detto, si inserisce la nuova Sottostazione Utente, oggi progettata sui terreni in esame di proprietà Giacometti e La Rota;

3.1.2) di poi, si rileva che, come in precedenza evidenziato, il terreno è soggetto a contratto di locazione fino al novembre 2025; in particolare, la Società Agricola Agri Energie s.r.l., attuale affittuario dei terreni, svolge l'attività proprio nel settore energia (sul sito web è possibile verificare che tale società, oltre ovviamente all'attività di coltivazione di cereali, escluso il riso: secondo l'Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente - ARERA –, è nel settore produzione elettricità; secondo il sito registroimprese.it, tale società ha come codice ateco secondario quello afferente la "produzione di energia elettrica").

Ciò premesso, appare del tutto illogico ed errato privare la Società affittuaria di beni che, come detto, sono attualmente destinati al medesimo segmento economico – quello energetico –, e che si configurano come terreni strumentali alla propria attività, diminuendo in questo modo la capacità produttiva di energia. In altre parole, l'esproprio riguarda aree già adibite alla produzione di energie rinnovabili, per cui non se ne comprende l'interesse pubblico; in particolare, sarebbe assurdo che, per produrre energia fotovoltaica, venisse diminuita la potenzialità di produzione energetica in essere di altra società operante nel medesimo settore ancorché non in quello specificatamente fotovoltaico.

Pertanto, tenendo in considerazione le motivazioni di cui ai precedenti punti 3.1.1) e 3.1.2), si chiede che la sottostazione in esame sia allocata in altra posizione diversa da quella di progetto, ponendola sui terreni già nella disponibilità della proponente, ovvero su altri terreni maggiormente prossimi alla linea Portomaggiore – Bando e/o non strumentali a società che svolgono l'attività proprio nel settore energia.



3.2) Identificazione dei terreni oggetto di esproprio:

come precisato nel precedente paragrafo 2), alcuni elaborati identificano graficamente l'area interessata dalla nuova opera pari all'intera particella 23 di mq. 152.900, mentre altri elaborati identificano tale area con una estensione minore; infine, la tabella afferente il piano particellare **di esproprio** indica la consistenza da ablare in mq. 23.517.

Può rilevarsi, quindi, una certa contraddittorietà dei dati desumibili dalla documentazione riversata nel link indicato nella più volte citata lettera arpa datata 07/02/2022.

In merito, ipotizzando in questa sede che l'ente consideri la consistenza minore tra quelle dianzi indicate – quindi, quella tabellare di mq. 23.517 -, si deve precisare come tale consistenza sia indiscutibilmente errata per difetto, in quanto risulta praticamente coincidente – mq. 23.512 - con la superficie delle costruzioni relativa a "sottostazione" e "spazio a disposizione di Terna", come rilevato in conclusione del precedente paragrafo 2). Invero, nella consistenza indicata, non sono, come minimo, considerate le seguenti porzioni pur rappresentate nell'elaborato riportato nella precedente Figura 6:

- la strada di accesso sul lato nord, di lunghezza mt. 350;
- il parcheggio antistante l'ingresso;
- la porzione di stacco tra la costruzione e la strada esistente (via Portoni Bandissolo).

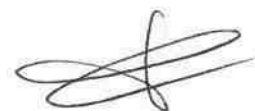
Pertanto, nel deprecato caso in cui non sia accolta l'"osservazione" esposta al precedente punto 3.1), si chiede di identificare con chiarezza la superficie complessiva oggetto di esproprio, così da potere, eventualmente, proporre ulteriori osservazioni.

3.3) Indennità di esproprio

L'indennità determinata in base alle modalità riportate nella relazione afferente il "Piano particellare di esproprio" e nella relativa tabella, sono del tutto errate.

In particolare:

3.3.1) si tratta, con tutta evidenza, di esproprio parziale di un bene unitario in quanto viene prevista la sottrazione di una parte del terreno di cui alla particella 23 foglio 157, e non dell'intero mappale, parti tra loro indiscutibilmente complementari, come dimostrato anche dall'unico contratto di locazione in essere.



Conseguentemente, come noto, l'indennità va calcolata tenendo conto della "relativa diminuzione di valore" (art. 33 T.U. sulle espropriazioni); inoltre, nel caso, è altrettanto del tutto evidente come dalla esecuzione dell'opera pubblica si configuri un assai rilevante deprezzamento della porzione residua.

Invero, su tale porzione graverebbe la realizzazione di una stazione elettrica parte di un elettrodotto (come è definita a pag. 28 della relazione illustrativa la linea elettrica in cavo interrata che si connette con la sottostazione in esame), elemento, questo, del tutto incongruo con l'ambito agricolo in cui si pone, e la cui presenza, come noto, si configura tra i principali aspetti negativi che concorrono a contrarre il valore di mercato dei beni, fabbricati o aree che siano; invero, come noto, strutture del tipo di quella in progetto vengono identificate, da parte di possibili acquirenti o affittuari, quale elementi di rilevante deprezzamento rispetto a beni simili privi di tale vincolo.

Ancor più nella situazione specifica in cui l'ambito è di tipo interamente rurale, dove la possibilità di acquistare o locare terreni agricoli ordinari, quindi senza la presenza di strutture elettriche, è assai ampia, con la conseguenza di relegare i beni di proprietà Giacometti e La Rota in una fascia di mercato assai penalizzata e, conseguentemente, si ribadisce, ad indurre un rilevante deprezzamento di tali beni.

3.3.2) il valore unitario attribuito (€ 2,17/mq.) è del tutto errato, essendo stato assunto pari al valore agricolo medio - V.A.M. – della Regione Agraria n. 2 della provincia di Ferrara (nella quale rientra, tra gli altri, anche il Comune di Portomaggiore); invero, la nota sentenza n. 181/2011 della Corte Costituzionale, ha reso illegittimi i commi 2 e 3 art. 40 del T.U. sulle espropriazioni che facevano riferimento proprio ai V.A.M., in quanto l'indennità sarebbe determinata in base a valori non correlati alle effettive caratteristiche del bene, le quali ne inducono il relativo reale valore venale. Ne conseguirebbe un criterio astratto che elude il "ragionevole legame" con il valore di mercato prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente con il "serio ristoro" richiesto dalla giurisprudenza consolidata. Ne consegue, quindi, la inapplicabilità di tali elementi economici.

Tra l'altro, il valore di € 2,17/mq. è comunque errato, in quanto il V.A.M. per seminativi della Regione Agraria n. 2 della provincia di Ferrara è pari a € 2,45/mq., (nella relativa



tabella, l'entità di € 2,17/mq. coinciderebbe con i terreni a risaia, e non a seminativo); nella Figura 7 di seguito esposta, si riporta uno stralcio delle tabella di cui si parla.



Ufficio provinciale di FERRARA
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 02/12/2021
Ora: 11.12.15

Annualità 2021

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 10/02/2021

Pubblicazione sul BUR
n. 109 del 19/04/2021

REGIONE AGRARIA N° 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MADARDA, TERRE DEL KENO				REGIONE AGRARIA N° 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, CORTE SAN MARTINO, FERRARA, FERRARESE, TRESIGALLO, MASI TORRILLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, RIVA DI SAN VITO, VOGHERA, TRESIGNANA, RIVA DI SAN VITO				
COLTURE	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	28000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI
RISAIA	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI 11- CULTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.	21700			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI 11- CULTURA PERMANENTE. NEL CASO DI ROTAZIONI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO.
SEMINATIVO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI 2- CULTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI 2- CULTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.

Figura 7 _ Stralcio tabella VAM 2021 Provincia di Ferrara

Ne consegue, senza tema di smentita, che per la determinazione della giusta indennità di espropriazione, si deve fare riferimento ai valori reali che meritano i terreni stimandi in base alla loro ubicazione ed alle loro specifiche caratteristiche, elementi entrambi assai positivi; invero, è facile rilevare la comodità di accesso e la prospicenza con una sede viaria, ancorché sterrata, la giacitura piana dei suoli, la conformazione regolare, la presenza, nelle vicinanze, di un canale, e l'elenco potrebbe continuare. Inoltre, per completezza, si segnala che i terreni di cui si parla sono adiacenti anche ad altri suoli agricoli di proprietà, per 1/2, della medesima Sig.ra Luisa Giacometti, posti in massima parte in Comune di Argenta.

In merito, in questa sede è appena il caso di precisare che, come la dottrina insegna, tra canone e valore sussiste una diretta correlazione, da cui si evince obiettivamente come il valore unitario da attribuire ai terreni oggetto di esproprio risulti assai più elevato rispetto a quello indicato dai V.A.M.

3.3.3) nel calcolo della indennità riportata nella più volte citata tabella esposta in Figura 3 non si tiene alcun conto del fatto che i terreni oggetto di esproprio sono locati con contratto in essere fino al novembre 2025, contrariamente a quanto statuito dal T.U. sulle

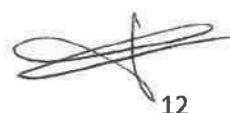
espropriazioni in merito alla fattispecie di suoli legalmente affittati. Inoltre, si deve tenere debito conto del danno che può derivare alla proprietà Giacometti e La Rota dalla eventuale rescissione del contratto da parte dell'attuale conduttore, e ciò proprio a seguito sia dell'esproprio di parte del suolo a suo tempo affittato, sia del disturbo conseguente ai lavori edili ed impiantistici che indubbiamente verranno svolti in adiacenza ai terreni coltivati, nonché della futura e negativa presenza di una struttura elettrica contigua.

Pertanto, con riferimento alle precedenti notazioni di cui ai punti 3.3.1), 3.3.2), 3.3.3), si chiede che, nella deprecata ipotesi che non sia accolta l'osservazione di cui al precedente punto 3.1), l'indennità sia calcolata in base all'art. 33 T.U., considerando:

- l'assai rilevante ed incontestabile deprezzamento della porzione residua dei suoli di proprietà Giacometti e La Rota a seguito della espropriazione parziale di un bene unitario;
- il corretto valore unitario, da applicare ai conteggi estimativi, che non può essere ricondotto ai V.A.M. per gli effetti della citata sentenza n. 181/2011, ma che deve essere correlato alle reali e positive caratteristiche ubicazionali ed intrinseche dei beni, facendo anche riferimento alla citata e nota correlazione tra canoni e valori, essendo i terreni legalmente affittati; così operando, è facile evincere come si pervenga, senza tema di smentita, ad entità unitarie assai più elevate rispetto a quelle indicate nel V.A.M;
- l'indennità aggiuntiva dovuta all'affittuario dei suoli, sempre nell'ottica di esproprio parziale di bene unitario, nonché il possibile danno derivante dalla rescissione del contratto da parte dell'attuale conduttore;
- la corretta consistenza dei beni assoggettati ad esproprio.

3.3.4) Inoltre, devono essere chiaramente indicate le indennità per eventuali occupazioni temporanee anche relative, ad esempio, a zone di cantiere che potrebbero impattare negativamente sui terreni di proprietà Giacometti e La Rota; lo stesso dicasi per quelle opere complementari da attuarsi per non recare danno ai suoli che residuano dalla espropriazione.

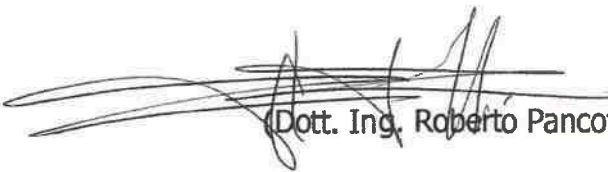
Infine, in questa sede si vuole di nuovo richiamare la erroneità della attuale localizzazione della sottostazione utente sui terreni di proprietà Giacometti e La Rota, che appare illogica ed erronea, richiedendo nuovamente che tale sottostazione sia allocata in altra posizione



diversa da quella di progetto, ponendola sui terreni già nella disponibilità della proponente, ovvero su altri terreni maggiormente prossimi alla linea Portomaggiore – Bando e/o non strumentali a società che svolgono l'attività proprio nel settore energia, quale la società Agricola Agri Energie s.r.l., attuale affittuario dei terreni.

Con quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver assolto il proprio incarico e si rimane a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento afferente le presenti osservazioni tecniche.

Bologna, 14 aprile 2022



(Dott. Ing. Roberto Pancotti)

