

IMPIANTO FOTOVOLTAICO EG DOLOMITI SRL E OPERE CONNESSE

POTENZA IMPIANTO 38.5MWp
COMUNE DI ARGENTA (FE)

Proponente

EG DOLOMITI S.R.L.

VIA DEI PELLEGRINI 22 - 20122 MILANO (MI) - P.IVA: 11769780963 - PEC: egdolomiti@pec.it

Progettazione

META STUDIO S.R.L.

Via SETTEMBRINI, 1-85123 PESCARA (PE)
P.IVA: 02164240687 - PEC: metastudiosrl@pec.it

Collaboratori

Progettazione Generale: Ing. Corrado Pluchino Progettazione Elettrica: Ing. Andrea Fronteddu

Progettazione Civile e Idraulica: Ing. Fabio Lassini

Progettazione geotecnica-strutturale: Dott. Matteo Lana

Progettazione Ambientale e Paesaggistica: Dott.ssa Eleonora Lamanna

Coordinamento progettuale

META STUDIO S.R.L.

Via SETTEMBRINI, 1-85123 PESCARA (PE)
P.IVA: 02164240687 - PEC: metastudiosrl@pec.it

Titolo Elaborato

INTEGRAZIONE CARATTERISTICHE E VALORE DEL SUOLO AGRICOLO

LIVELLO PROGETTAZIONE	CODICE ELABORATO	FILENAME	RIFERIMENTO	DATA	SCALA
PROGETTO DEFINITIVO		-	-		

Revisioni

REV.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	VERIFICATO	APPROVATO
01	09/02/2023	Integrazione misure di mitigazione	BP	EL	CP



COMUNE DI ARGENTA (FE)
REGIONE EMILIA ROMAGNA



INTEGRAZIONE

CARATTERISTICHE E VALORE DEL SUOLO AGRICOLO DELL'AREA DI PROGETTO

(Richiesta dalla Regione Emilia Romagna – Direzione generale Cura del territorio e dell'Ambiente – Area Valutazione Impatto Ambientale e Autorizzazioni – Bologna 13/01/2023 – Posta PEC)

L'AGRONOMO

CHIAVAROLI DI CRISTOFORO ANTONIO

PREMESSA

Per attribuire il valore di mercato ai terreni disponibili per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico sul territorio del Comune di Argenta, sono state esaminate attentamente le caratteristiche del territorio ed in particolare quelle del sito per consentire alla Regione di valutare l'adozione di misure di propria competenza.

CARATTERISTICHE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI ARGENTA

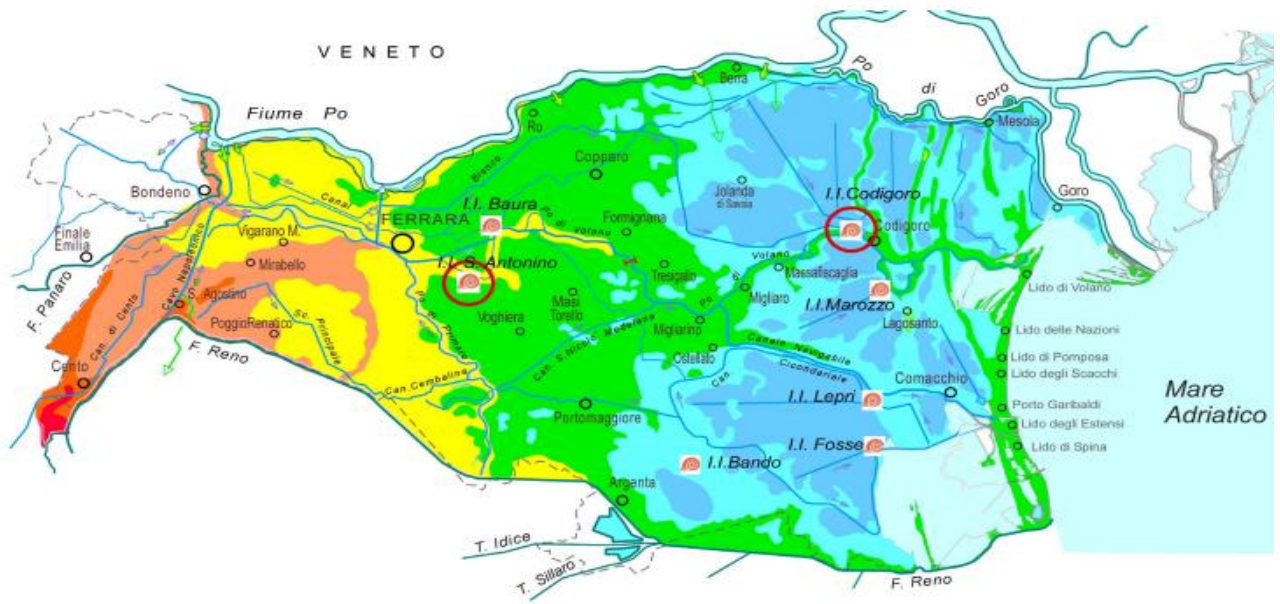
Il comune di Argenta è situato nella Pianura Padana e precisamente sulla sponda sinistra del fiume Reno, a 33 km a sud-est di Ferrara, al confine con la città metropolitana di Bologna e la provincia di Ravenna. E' attraversato da numerosi fiumi (Reno, Idice, Quaderna, Sillaro) e presenta numerosi specchi d'acqua (Valli di Campotto, Valli di Comacchio e Oasi di Porto).



Argenta è uno dei comuni più bassi della provincia di Ferrara con un'altitudine media sul livello del mare di m. 4 (minima - 2 e massima 7). Gli abitanti sono concentrati per la maggior parte nel capoluogo comunale (circa 1/3) e nelle frazioni (circa 2/3).

Ha un'estensione di 311 kmq con una popolazione di circa 21.000 abitanti e una densità abitativa di 67 ab./kmq. (Uno dei comuni più estesi d'Italia).

Il territorio, che si trova in una posizione centrale tra la città di Ferrara e il mare Adriatico, essendo circondato dai bordi rilevati dei principali fiumi e canali, e chiuso dalla fascia litoranea che la sovrasta, verrebbe in gran parte sommerso se i Consorzi di Bonifica "Pianura di Ferrara" e "Renana" non avessero realizzato le casse di espansione, una rete di canali di scolo e diversi impianti idrovori per velocizzare il deflusso delle acque (Saiarino - Valle Santa - ecc.).



Altimetria del territorio del Comune di Argenta



Impianto idrovere



Canale di raccolta delle acque

Clima

Il clima sul territorio del Comune è continentale temperato. Gli inverni sono freddi umidi e non mancano le precipitazioni nevose.

La primavera è "fresca" e piovosa e l'inverno è estremamente nebbioso. Durante l'estate il clima è caldo afoso, interrotto occasionalmente da forti temporali e acquazzoni.

Impermeabilizzazione del suolo

Il territorio del Comune di Argenta è caratterizzato da uno sviluppo sostenibile con un livello basso di impermeabilizzazione, per cui il suolo riesce a svolgere appieno le funzioni vitali per l'ecosistema.

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame dei vari documenti disponibili in merito, è emerso che sul territorio si riscontrano due forme di impermeabilizzazione del suolo, determinate dalla presenza di una copertura biofisica artificiale del terreno, di tipo:

- permanente, causata dagli edifici, fabbricati, strade, banchine e piazzali, parcheggi e canali pavimentati;
- reversibile, causata dalla compattazione del terreno non lavorato da tempo, piazzali, parcheggi e canali non pavimentati e da cortili, in cui la rimozione della copertura ripristina le condizioni naturali del suolo.

Aree protette

Il terreno del sito non è incluso in aree naturali protette istituite dagli enti pubblici preposti, in quanto non contiene ecosistemi intatti, formazioni fisiche, geologiche, geomorfologiche, biologiche, di rilievo regionale, nazionale o internazionale per valori naturalistici, scientifici, estetici, culturali, educativi e ricreativi tali da richiedere l'intervento dello Stato o della Regione ai fini della loro conservazione per le generazioni presenti e future.

Uso del suolo

L'alto tasso di invecchiamento degli agricoltori, lo scarso ricambio generazionale, la difficoltà a reperire manodopera agricola "qualificata" e l'aumento dei costi di produzione, stanno determinando una lenta ma progressiva sostituzione delle colture specializzate con quelle estensive come i cereali perché consentono di meccanizzare tutte le operazioni colturali, dalla preparazione del terreno alla raccolta del prodotto. Infatti, la maggior parte dei seminativi è costituita dai cereali, girasole ed erbai. In alcune aree si riscontrano alcuni vigneti.



Grano



Girasole



Grano e vigneto

CARATTERISTICHE DEL TERRENO AGRICOLO DEL SITO

Ubicazione del sito disponibile

L'area individuata per la realizzazione dell'impianto fotovoltaico di ettari 42.16.73 di proprietà della Cooperativa Giulio Bellini, ricade interamente sul territorio del Comune di Argenta, tra via Argine Pioppi e via Maria Margiotti, a circa 10 km a est del centro abitato di Argenta e a circa 2,5 km a nord est della frazione Filo di Argenta. Mentre, le opere di connessione alla rete di trasmissione nazionale (RTN) e cioè il cavidotto, le cabine di raccolta e di sezionamento, nonché la nuova stazione Terna, verranno realizzate sui territori dei Comuni di Argenta e di Portomaggiore. Della predetta superficie totale a disposizione del proponente, solo 34.52.00 ettari verranno recintati e occupati dal parco fotovoltaico, mentre la restante parte di ettari 7.64.73 continuerà ad essere coltivata a frumento, mais e girasole.



Inquadramento del sito e della connessione

L'area è delimitata da strade comunali, interpoderali e poderali e da due canali realizzati per la raccolta delle acque piovane e per l'irrigazione nei mesi estivi.

Cava dismessa

Come si può rilevare dalla seguente foto, all'interno dell'area "C" c'è una cava dismessa e destinata al recupero agronomico. Per tale operazione potrebbe essere utilizzata anche il terreno accumulato ai bordi in fase di avvio dell'attività estrattiva.

A confine con il perimetro del sito evidenziato in rosso, a conclusione del ciclo estrattivo si sono formati alcuni invasi idrici. L'intera area, recintata, è inserita nel PIAE/PAE, Polo 3 denominato "POLO GARUSOLA" Comune di Argenta.

Da un esame della documentazione disponibile, la parte di cava inserita nel sito, dovrebbe essere idonea alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico in virtù del fatto che risulta abbandonata da anni e non sistemata, e su di essa si è formato un piccolo invaso idrico come si evince dalle seguenti immagini. Questo dimostra che il ciclo estrattivo si è concluso da tempo perchè probabilmente è stato raggiunto lo strato di argilla che non può essere rimosso, sia per lo spessore che normalmente raggiunge i 15 - 20 m., e sia perchè si porterebbe in superficie l'acqua salata del mare.

Sulla restante parte, invece, abbandonata ugualmente da anni, si sono formati diversi invasi idrici che attendono un recupero agronomico e/o ambientale.



Invaso idrico della cava dismessa



Invasi idrici della cava dismessa

Uso del suolo

Come si evince dalle seguenti foto scattate lungo il perimetro del sito, nell'area non vi sono insediamenti produttivi perché ha come destinazione urbanistica quella agricola e quella della cava.

I terreni disponibili per l'impianto, abitualmente vengono coltivati a grano, girasole, mais ed erbaio per la produzione di fieno.



Grano



Girasole



Erbai per la produzione di fieno

Utilizzando lo schema di classificazione U.S.D.A., che prevede otto classi di capacità d'uso, definite secondo il tipo e l'intensità di limitazione del suolo, al terreno agricolo del sito dove verrà realizzato l'impianto si può attribuire la "**classe II**" per la presenza di alcuni fattori limitanti che restringono la scelta delle colture (Drenaggio mediocre, lavorabilità mediocre, rischio di inondazione raro, rischio di deficit idrico lieve, interferenza climatica lieve).

CLASSE	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	sottoclasse
Profondità utile alle radici (cm)	≥100	≥75	≥50	≥25	≥25	≥25	≥10	<10	s1
Lavorabilità	facile	moderata	difficile	m. difficile	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	s2
Pietrosità superficiale >7,5 cm (%)	<0,1	0,1-1	1-4	4-15	≤15	15-50	15-50	>50	s3
Rocciosità (%)	assente	assente	<2	2-10	≤10	<25	25-50	>50	s4
Fertilità chimica	buona	parz. buona	moderata	bassa	da buona a bassa	da buona a bassa	molto bassa	qualsiasi	s5
Salinità	non salino (primi 100 cm)	leggerm. salino (primi 50cm) e/o moderat. salino (tra 50 e 100 cm)	moderat. salino (primi 50cm) e/o molto salino o estrem. salino (tra 50 e 100 cm)	molto salino o estrem. salino primi 100 cm	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	s6
Drenaggio	buono, mod. rapido, rapido	mediocre	lento	molto lento	da rapido a molto lento	da rapido a molto lento	da rapido a molto lento	impedito	w7
Rischio di inondazione	nessuno	raro e ≤2gg	raro e da 2 a 7gg o occasionale e ≤2gg	occasionale e >2gg	frequente e/o golene aperte	qualsiasi	qualsiasi	qualsiasi	w8
Pendenza (%)	<10	<10	<30	<30	<10	<60	≥60	qualsiasi	e9
Rischio di franosità	assente	basso	basso	moderato	assente	elevato	molto elevato	qualsiasi	e10
Erosione attuale	molto scarsa	scarsa	moderata	elevata	assente	molto elevata	qualsiasi	qualsiasi	e11
Rischio di deficit idrico	assente	lieve	Moderato; forte con irrigazione	forte senza irrigazione; molto forte con irrigazione	da assente a molto forte (con irrigazione)	molto forte senza irrigazione	qualsiasi	qualsiasi	c12
Interferenza climatica	nessuna o molto lieve	lieve	moderata (200-800 m)	da nessuna a moderata	da nessuna a moderata	forte (800-1600 m)	molto forte (>1600 m)	qualsiasi	c13

Classificazione USDA

Classi di capacità d'uso	Ambiente naturale	Forestazione	Pascolo			Coltivazioni agricole			
			Limitato	Moderato	Intenso	Limitate	Moderate	Intensive	Molto intensive
I									
II									
III									
IV									
V									
VI									
VII									
VIII									

Classi di capacità d'uso del terreno

CLASSE	
I	I suoli hanno poche limitazioni che ne restringono il loro uso.
II	I suoli hanno limitazioni moderate che riducono la scelta delle colture oppure richiedono moderate pratiche di conservazione.
III	I suoli hanno limitazioni severe che riducono la scelta delle colture oppure richiedono particolari pratiche di conservazione, o ambedue.
IV	I suoli hanno limitazioni molto severe che restringono la scelta delle colture oppure richiedono una gestione particolarmente accurata, o ambedue.
V	I suoli presentano rischio di erosione scarso o nullo (pianeggianti), ma hanno altre limitazioni che non possono essere rimosse (es. inondazioni frequenti), che limitano il loro uso principalmente a pascolo, prato-pascolo, bosco o a nutrimento e ricovero della fauna locale.
VI	I suoli hanno limitazioni severe che li rendono per lo più inadatti alle coltivazioni e ne limitano il loro uso principalmente a pascolo, prato-pascolo, bosco o a nutrimento e ricovero della fauna locale.
VII	I suoli hanno limitazioni molto severe che li rendono inadatti alle coltivazioni e che ne restringono l'uso per lo più al pascolo, al bosco o alla vita della fauna locale.
VIII	I suoli (o aree miste) hanno limitazioni che precludono il loro uso per produzione di piante commerciali; il loro uso è ristretto alla ricreazione, alla vita della fauna locale, a invasi idrici o a scopi estetici.

Limitazioni delle singole classi di capacità d'uso del terreno

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL SUOLO DEL SITO

La stima del prezzo di un terreno agricolo è sempre difficoltosa per le tante variabili da considerare e valutare attentamente perché possono cambiare il valore di un terreno anche all'interno dello stesso Comune o area omogenea.

Per arrivare a stimare un valore attendibile del terreno del sito, sono state considerate:

- l'indirizzo produttivo prevalente nell'area e nel sito;
- la redditività di oggi ed in particolare quella futura determinata da fattori legati alla produzione agricola in senso stretto come le caratteristiche fisiche e chimiche del terreno, la disponibilità di acqua per l'irrigazione, il clima, ecc. (rilevate dalla Relazione agronomica);
- le caratteristiche del contesto in cui si inserisce il terreno del sito (vocazione produttiva, ecc.);
- la presenza sul territorio di operatori commerciali per la fornitura di mezzi tecnici e il ritiro dei prodotti agricoli;
- la disponibilità di manodopera qualificata e di contoterzisti in grado di assicurare le varie operazioni meccaniche, dalla preparazione del letto di semina alla raccolta dei vari prodotti;
- la vicinanza ai centri abitati e le vie di accesso alle proprietà fondiarie;
- l'esistenza di eventuali vincoli o servitù;
- la forma (regolare o irregolare) e le dimensioni dei singoli appezzamenti di terreno;
- la destinazione urbanistica dell'area (PUG – Piano Urbanistico Generale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e Comune di Argenta).

Com'è noto, la stima del prezzo si può determinare principalmente in tre modi:

1. l'andamento del mercato fondiario (l'interesse a vendere e ad acquistare), i prezzi pagati per terreni già venduti aventi le medesime caratteristiche e le diverse proposte di vendita;
2. i Valori Agricoli Medi (VAM) stabiliti dalla Commissione provinciale in base alle colture;
3. il valore catastale attribuito come base per il calcolo delle tasse.

Fatte le dovute valutazioni dei predetti metodi, il prezzo è stato determinato in base ai primi due e cioè alla verifica del mercato fondiario locale e ai Valori Agricoli Medi.

Il terzo metodo non è stato considerato, perché meno attendibile degli altri due, poiché prevede il calcolo del valore del terreno, sulla base del reddito dominicale, e cioè sul valore catastale utile come base per il calcolo delle tasse.

Normalmente il prezzo che ne deriva non rappresenta il prezzo congruo per la compravendita di un terreno, in quanto, il reddito dominicale non viene aggiornato da anni, tant'è che esistono delle formule per aggiornare questo valore. Una di queste prevede la rivalutazione del 25 % e poi la moltiplicazione per 90.

Andamento del mercato fondiario nell'area

In base ad alcune transazioni simili di terreni agricoli dell'area e soprattutto alle offerte attualmente disponibili, ai terreni del sito attualmente coltivati principalmente a seminativi, vengono attribuiti i seguenti valori in base alle variabili presenti:

1. Terreni confinanti con strade comunali e con accessi da questi € **27.000/ha**
2. Terreni confinanti con canali di raccolta acque per l'irrigazione.....€ **25.000/ha**
3. Terreni confinanti con strade interpoderali e con accessi da questi.....€ **24.000/ha**

Tali valori, ovviamente, possono aumentare e diminuire a seconda della propensione all'acquisto dell'acquirente.

Può aumentare se l'acquirente:

- a) — è proprietario del terreno confinante perché ha l'interesse ad accorparlo al suo e disporre di una superficie più grande e più agevole per l'utilizzo di mezzi meccanici e per la riduzione dei costi di produzione;
- b) — è fortemente interessato ad introdurre un indirizzo produttivo più specializzato e remunerativo di quello esistente per soddisfare particolari esigenze di mercato;
- c) — è fortemente interessato alla modifica della destinazione urbanistica (area edificabile – area industriale, ecc.) per investimenti già programmati;
- d) — ecc.

Può diminuire se l'acquirente:

- a) — viene a conoscenza della necessità di vendere da parte del proprietario per mancanza di ricambio generazionale o esigenza di liquidità, ecc.;
- b) — viene a conoscenza di futuri vincoli (estensione della cava con il Piano Urbanistico Generale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, ecc.) e/o servitù che verranno imposti per la realizzazione di grandi opere (elettrdotto, metanodotto, strade, ecc.);
- c) — ecc.

Valori Agricoli Medi - VAM

Com'è noto, fino al 2011, per valutare l'indennizzo da corrispondere agli agricoltori in caso di esproprio di un fondo per finalità pubbliche si utilizzavano i VAM: Valori Agricoli Medi stabiliti da Commissioni provinciali appositamente create. La Corte Costituzionale, con la sentenza n. 181/2011 ha poi messo fine all'equivalenza VAM = Valore venale del fondo, ribadendo che ai proprietari deve essere corrisposto il valore di mercato.

Oggi i VAM continuano ad essere aggiornati e sono utilizzati per stabilire l'indennizzo spettante all'affittuario del fondo. Tuttavia vengono ancora impiegati per valutare, con i dovuti aggiustamenti, il valore di una proprietà in base alle predette variabili.

Comunque sono dei valori di riferimento abbastanza attendibili, stilati da commissioni competenti che valutano vari parametri.

Annualità 2021

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

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

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO				REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, COPPARO, FORMIGNANA, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, RO FERRARESE, TRESIGALLO, VOGHIERA, TRESIGNANA, RIVA DEL PO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO GOVERNATO	20000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.
BOSCO MISTO GOVERNATO	20000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.
COLTIVO ABBANDONATO	23200			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.	20550			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 9-TERRENO DI NORMALE FERTILITA, NON PIU COLTIVATO IN RELAZIONE AD UNA PREVISTA DIVERSA DESTINAZIONE.
FRUTTETO DI ACTINIDIA	35200			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	33500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
FRUTTETO DI DRUPACEE	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 7- FRUTTETO CON MENO DI 350 PIANTE PER ETTARO.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 7- FRUTTETO CON MENO DI 350 PIANTE PER ETTARO.
FRUTTETO DI DRUPACEE AD ALTA DENSITA	29000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 13- PER FRUTTETO CON OLTRE 350 PIANTE PER ETTARO	27800			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 13- PER FRUTTETO CON OLTRE 350 PIANTE PER ETTARO



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

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO				REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, COPPARO, FORMIGNANA, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, RO FERRARESE, TRESIGALLO, VOGHERA, TRESIGNANA, RIVA DEL PO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE	34000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 15- PER FRUTTETO FINO A 2.500 PIANTE PER ETTARO	32000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 15- PER FRUTTETO FINO A 2.500 PIANTE PER ETTARO
FRUTTETO IRRIGUO DI POMACEE AD ALTA DENSITA	40000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 6- FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.	38000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 6- FRUTTETO CON OLTRE 2.500 PIANTE PER ETTARO.
NOCETO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.
ORTO	31000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	29100			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.
PIOPPEO DA 0 A 3 ANNI	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.	23000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.
PIOPPEO DA 4 A 7 ANNI	26300			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.	25000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.
PIOPPEO OLTRE I 7 ANNI	30500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.	29000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 12- AREE GOLENALI PER AREE NON GOLENALI VALGONO I VALORI DEL SEMINATIVO OLTRE LE PIANTE.



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

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 1 PIANURA DI FERRARA Comuni di: CENTO, BONDENO, FERRARA, MIRABELLO, POGGIO RENATICO, SANT'AGOSTINO, VIGARANO MAINARDA, TERRE DEL RENO				REGIONE AGRARIA N°: 2 BONIFICA FERRARESE OCCIDENTALE Comuni di: ARGENTA, BERRA, COPPARO, FORMIGNANA, JOLANDA DI SAVOIA, MASI TORELLO, OSTELLATO, PORTOMAGGIORE, RO FERRARESE, TRESIGALLO, VOGHERA, TRESIGNANA, RIVA DEL PO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PRATO	20000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	18000			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
RISALA	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- COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 2- COLTURE AVVICENDATE CEREALICOLE, FORAGGERE, INDUSTRIALI ED ORTIVE A PIENO CAMPO.
VIGNETO	28500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.	24500			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
VIGNETO D.O.C.					28450			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI.
VIVAIO	28800			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.	24600			1-VALORI AL NETTO INCIDENZA FABBRICATI O MANUFATTI. 3-IL SOPRASSUOLO VA VALUTATO A PARTE.



In base alle coltivazioni praticate attualmente, il suolo del sito ha il seguente valore:

Coltura	Valore agricolo €/ha
Seminativo	24.500

Attualmente il mercato fondiario nel Comune di Argenta è statico, tant'è che le offerte di vendita anche a prezzi più bassi non si concretizzano da tempo.

Facendo una media tra i prezzi derivanti dall'applicazione dei due metodi descritti, il prezzo del terreno del sito è di:

€ 25.000/26.000/ha

Ovviamente, i vincoli del Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie relativamente alla cava, potrebbero aumentare o diminuire il prezzo a seconda degli interessi dell'acquirente (prolungare il ciclo di estrazione, effettuare un recupero agronomico, ecc.).

NOTA

Questo aiuta a comprendere le reali difficoltà del comparto agricolo che si manifestano con l'esodo dei giovani dal settore, con la scarsa propensione a investire sia sul capitale fondiario che sulle macchine agricole e strutture aziendali, e a praticare sempre di più indirizzi produttivi che richiedono operazioni colturali meccanizzabili.