

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

(Articolo 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000, n.445)

Il sottoscritto Luigi Valente, in qualità di Agronomo iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Roma al n. 2025 di iscrizione all'albo, mail di riferimento luigi.valente16@gmail.com e PEC L.valente@conafpec.it, ha redatto la presente relazione, inerente dei terreni agricoli, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione alla realizzazione di un impianto agrivoltaico. L'impianto da realizzare si trova in Comune di Argenta (FE), in loc. "Bandissolo"; l'impianto stesso va progettato secondo i requisiti di impianto agrivoltaico avanzato e con potenza di 24,98 MW. Il progetto dell'impianto è corredato di una Relazione agronomica completa.

Consapevole delle sanzioni previste per il caso di dichiarazione mendace, così come stabilito dall'art. 76, nonché di quanto previsto dall'art. 75 del D.P.R. n. 445/2000, recante il "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", sotto la propria personale responsabilità:

DICHIARA

- che gli attuali conduttori dei terreni oggetto di impianto sono i sig.ri Daniele e Giorgio, la sig.ra Mirella Minghini, e la sig.ra Malaguti Paola, tutti soci rappresentanti della società agricola **MINGHINI S.S.** con sede in Via Canelli 39/41, comune di Argenta (FE), località San Biagio, CUAA e P.IVA n.**00052090388**;
- che tra i terreni risultano anche terreni di proprietà dell'impresa individuale MINGHINI GIORGIO del sig. Minghini Giorgio, titolare firmatario. Azienda con sede in Via Canelli 41, nel comune di Argenta (FE), in località San Biagio, CUAA **MNGGRG79C28G916F** e P.IVA **01430140382**;
- che i riferimenti catastali dei terreni interessati sono i seguenti, per un'area totale di impianto pari a **43,3 ha**:

Provincia	Comune	Foglio	Particella	Sup (m2)	Conduttore
FE	Argenta	82	111	17,7240	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	5	0,7690	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	35	1,6370	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	37	2,1340	IMPRESA INDIVIDUALE MINGHINI GIORGIO
FE	Argenta	83	42	0,4670	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	46	1,6990	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	51	1,2760	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	52	0,3510	IMPRESA INDIVIDUALE MINGHINI GIORGIO
FE	Argenta	83	53	0,3730	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	56	1,5420	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	94	1,8770	IMPRESA INDIVIDUALE MINGHINI GIORGIO

FE	Argenta	83	96	6,725	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	98	1,2385	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	83	104	0,8240	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.
FE	Argenta	93	50	4,6825	SOCIETA' AGRICOLA MINGHINI S.S.

- che, successivamente alla messa in opera dell'impianto, la gestione agricola dello stesso sarà a carico della stessa società agricola MINGHINI S.S., in forza di un accordo di coltivazione con lo sviluppatore dell'impianto Alfi Green s.r.l. per l'utilizzo di terreno ai fini di produzione agricola, che proseguirà, sui terreni interessati da progetto, lo svolgimento dell'attività agricola in continuità con l'attività già svolta in precedenza; Il contratto disciplina le modalità di svolgimento delle attività agricole all'interno dell'area agrivoltaica, definendo obblighi, responsabilità e rapporti tra le parti. Il coltivatore si impegna a realizzare le coltivazioni secondo un piano agronomico condiviso, utilizzando tecniche agricole coerenti con il progetto e mantenendo la continuità produttiva dei terreni;
- che la società agricola MINGHINI S.S. svolge attività agricola ai sensi dell'art. 2135 c.c. e risulta iscritta regolarmente all'anagrafe delle aziende agricole della Regione Emilia-Romagna;
- che per i terreni citati nella tabella precedente, l'attività agricola attuale prevede la coltivazione di colture foraggere annuali o pluriennali in rotazione e cerealicole annuali;
- che sulle superfici agricole oggetto di futura installazione di impianto agrivoltaico è prevista la coltivazione di specie foraggere (erba medica, triticale e loietto) ed, in minor estensione, specie ortive (Relazione Agronomica);
- che a seguito della realizzazione dell'impianto agrivoltaico e alla conseguente modifica del piano colturale, la gestione tecnico economica aziendale, per i terreni oggetto di progetto, migliorerà sotto il profilo economico, riassunto nella presente relazione.

Consistenza tecnico aziendale

La società agricola presenta una struttura economica complessivamente solida, caratterizzata da una buona capacità di generazione di margini operativi e da una progressiva crescita della liquidità aziendale nel periodo analizzato. L'assenza di squilibri finanziari evidenti e la capacità di generare cassa in maniera continuativa rappresentano un indicatore aziendale di elevata sostenibilità economico-finanziaria. Il flusso primario risulta sempre positivo in tutte le annualità considerate, attestandosi su valori molto rilevanti. Dopo il picco del 2024, si osserva una normalizzazione del margine operativo che comunque si mantiene stabilmente superiore a 1,1 milioni di euro annui nel periodo 2025-2028. Questo dato evidenzia una buona redditività caratteristica e la capacità dell'azienda di produrre risorse finanziarie attraverso la gestione ordinaria. La liquidità cumulativa cresce infatti in modo costante e significativo, passando da circa 551 mila euro nel 2023 fino a quasi 7,95 milioni di euro nel 2028. Tale incremento dimostra una struttura finanziaria molto robusta, capace di autofinanziare le attività aziendali e di accumulare risorse liquide nel medio periodo. La società evidenzia una consistenza economica elevata, supportata da margini operativi positivi, buona efficienza nella gestione dei costi e forte capacità di generazione di cassa. Il mantenimento di flussi finanziari è ampiamente positivo e la continua crescita della liquidità indicano una situazione di equilibrio economico e finanziario stabile, con un livello di sostenibilità molto favorevole anche nel medio-lungo periodo.

Tab 1-1: Estratto Cash flow prospettico Società Agricola Minghini S.S.

Società Agricola Minighini S.S.						
	2023	2024	2025	2026 (proiez.)	2027 (proiez.)	2028 (proiez.)
RICAVI DELLE VENDITE AZIENDALI	4.943.449,74 €	3.937.896,79 €	2.701.633,42 €	2.755.666,09 €	2.810.779,41 €	2.866.995,00 €
COSTI PER MEZZI DI PRODUZIONE	4.392.058,94 €	1.353.029,18 €	1.534.098,56 €	1.564.780,53 €	1.596.076,14 €	1.627.997,66 €
FLUSSO PRIMARIO	551.390,80 €	2.584.867,61 €	1.167.534,86 €	1.190.885,56 €	1.214.703,27 €	1.238.997,33 €
LEVERED CASH FLOW	551.390,80 €	2.584.867,61 €	1.167.534,86 €	1.190.885,56 €	1.214.703,27 €	1.238.997,33 €
LIQUIDITA' (cumulativa)	551.390,80 €	3.136.258,41 €	4.303.793,27 €	5.494.678,83 €	6.709.382,10 €	7.948.379,43 €

Dati forniti dalla committenza.

Consistenza tecnico aziendale ante-intervento

Rese economiche: l'azienda Minghini e l'impresa Minghini Giorgio coltivano sui terreni attualmente disponibili e presenti a fascicolo AGREA, per una superficie agricola di 42,12 ha circa (dati presi da quaderno di campagna dell'azienda), delle essenze ad indirizzo foraggero cerealicolo in rotazione, per l'anno di riferimento 2022. Da questo assetto produttivo, confermato da dati tabellari dei prezzi di vendita della camera di commercio di Bologna, la Produzione lorda vendibile annuale per ettaro è stimata di **2.936,4 €/ha**.

Costi di produzione: i costi medi annui caratteristici della gestione sopra descritta, sono stimati in **2.082,54 €/ha** (fonti: A.p.i.m.a.i. Ravenna 2022, A.p.i.m.a. Reggio- Emilia 2023, Camere di Commercio etc.).

Redditività netta annua di riferimento complessiva: è stata stimata secondo metodica P.R.A., rapportando la differenza fra produzioni lorde vendibili e costi di produzione (Reddito di riferimento) ed i valori di unità lavoro anno (da allegato "Tabella di richiesta di manodopera aziendale", allegato al Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Emilia-Romagna), ed è pari a circa **34.772,7 €/anno** sull'intera superficie condotta.

Calcolo ULU: sulla base delle tabelle per il calcolo delle unità lavorative allegate al PSR Regione Emilia-Romagna 2007-2013, per l'intera superficie agricola attuale, considerando la rotazione di colture foraggere come sopra descritta, si stima un fabbisogno di circa 1 ULU.

Redditività di riferimento ex ante

Totale PLV	Totale COSTI	Reddito di riferimento	ULU	Redditività di riferimento ex ante (euro/ULU)
123.684,03 €	87.716,50 €	35.967,53 €	1,034	34.772,74 €

Consistenza tecnico-economica aziendale post-intervento

Rese economiche: le rese economiche post-impianto sono calcolate sulle superfici agricole effettive derivate dall'asportazione parziale di terreni per l'impianto agrivoltaico (vedi Relazione agronomica), come impostato dall' "Appendice 1_Schemi grafici relativi alle configurazioni spaziali che rispettano la definizione di sistema agrivoltaico di natura sperimentale e a configurazioni spaziali che non la rispettano" (GSE- DM Agrivoltaico – Regole operative). Pertanto, la superficie effettiva di 32,91 ha, sulla quale è stato condotto il calcolo della Produzione lorda standard, corrisponde all'area dell'impianto destinata alla conduzione agricola. L'inserimento di un avvicendamento, con apporto minoritario di colture ortive, nel piano colturale consente un assetto produttivo, confermato da dati tabellari dei prezzi di vendita della camera di commercio di Bologna, con una Produzione lorda vendibile annuale stimata per ettaro di **3.303,12 €/ha**.

Costi di produzione: i costi medi annui caratteristici della gestione sopra descritta, sono stimati intorno ad un totale di **72.374,48 €** (fonti: A.p.i.m.a.i. Ravenna 2022, A.p.i.m.a. Reggio- Emilia 2023, Camere di commercio locali). Per un costo medio annuo ad ettaro di **2.199,24 €/ha**.

Redditività netta annua di riferimento complessiva: è stata stimata secondo metodica P.R.A., tramite la differenza fra produzioni lorde vendibili e costi di produzione (Reddito di riferimento) ed i valori di unità lavoro anno (da allegato "Tabella di richiesta di manodopera aziendale" da Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013), ed è pari a **35.820,88 €/anno** sull'intera superficie condotta.

Calcolo ULU: sulla base delle tabelle per il calcolo delle unità lavorative allegate al PSR regione Emilia-Romagna 2007-2013, per l'intera superficie agricola indicata nel post progetto, considerando la rotazione di colture foraggere e ortive, come descritto da relazione agronomica, si stima un fabbisogno lievemente superiore ad 1 ULU.

Redditività di riferimento ex post

Totale PLV	Totale COSTI	Reddito di riferimento	Totale ULU	Redditività di riferimento ex post (euro/ULU)
108.702,14 €	72.374,48 €	36.327,67 €	1,014	35.820,88 €

Conclusioni

Viste le premesse e le considerazioni sopra esposte, viene previsto che il piano colturale ex post, applicato sulle superfici agricole dell'impianto agrivoltaico sviluppato da Alfi Green S.r.l., relativamente alla porzione aziendale destinata alla sede di impianto, consentirà un incremento di redditività netta. Questa ultima, infatti, da una situazione ex ante di **€ 34.772,74**, raggiungerà un valore di **€ 35.820,88**, presuntivo per la situazione post progetto.

Redditività di riferimento ex post	Redditività di riferimento ex ante	Incremento
35.820,88 €	34.772,74 €	1.048,15 €

Il valore del totale ULU, da confronto ante e post, rimane sostanzialmente quasi invariato. Si nota un marginale decremento di valore, giustificato dalla riduzione di superficie (conteggiata da GSE- DM Agrivoltaico – Regole operative).

Roma, il 27/05/2026

In Fede Dott.Agr.



VALENTE LUIGI
 CONAF
 4.11 Dottore Agronomo
 28.05.2026 13:12:49
 GMT+02:00