

TESTO DELL' OSSERVAZIONE RELATIVA ALLA

Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VIA, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 4/2018 e dell'art. 19 del D.lgs. 152/2006, del progetto denominato "Impianto fotovoltaico San Francesco 3", presentato da Fattoria Solare Montecchio S.r.l. localizzato in loc. San Francesco nel comune di Cadeo (PC) - [Fasc. 1311/30/2023] - in data 02/05/2023 acquisita al protocollo regionale n. PG.2023.422976 perfezionata con nota di chiarimenti (protocollo n. PG.2023.654970 del 05/07/2023) e integrata a seguito della verifica di completezza documentale.

Identificativo dell'elaborato: livello programma: PD, codice di rintracciabilità E-Distribuzione: 267364211, tipo documento: 01, n. elaborato: 01, n. foglio: 01, totale fogli 78, data 10\21

Premesso che il quadro di mercato e quello normativo che condizionano l'odierna agricoltura concordano nel riconoscere che la valenza ambientale di un'azienda oggi è da considerarsi un vero e proprio "mezzo di produzione", alla stregua della qualità agronomica del terreno o della sua dotazione d'acqua e dei caratteri ambientali (c.d. "terroir"). Ciò è tanto più vero per il fondo di proprietà degli scriventi, ove si considerino la sensibilità ambientale di un'area ricca di elementi naturali del paesaggio agrario, posta tra diversi e importanti corsi d'acqua naturali della pianura posta appena a monte della consolare "Via Emilia" e la contiguità agli abitati circostanti, come Carpaneto piacentino, Fiorenzuola d'Arda e Pontenure.

I sottoscritti proprietari, nell'ambito dei numerosi investimenti effettuati negli anni per rendere efficiente e competitivo sul mercato il proprio fondo, anche in considerazione dell'assenza di ostacoli estranei o rispetto di servitù apparenti, hanno eseguito diversi e onerosi miglioramenti fondiari allo scopo di incrementare la capacità produttiva del capitale fondiario quali: accorpamento di appezzamenti a scopo di ampliamento e riordino delle superfici coltivate, realizzazione di impianto di drenaggio tubolare sotterraneo, eliminazione di alberate, canali accessori e tutti quegli elementi di disturbo sull'esercizio dell'attività agricola in genere ed in particolare al movimento e funzionamento delle moderne macchine ed attrezzature, nello specifico gli impianti fissi di irrigazione dotati di rigidi schemi e meccanismi di funzionamento.

Detti interventi di miglioramento e ammodernamento del complesso fondiario, oltre che ad incrementare il tenore di produttività ed efficienza del medesimo, hanno decisamente contribuito ad incrementarne il valore di mercato, proprio per l'elevato grado di redditività dei capitali investiti generando così vivaci interessi da parte degli imprenditori del territorio.

I terreni interessati dall'opera in oggetto si sviluppano su una unità morfologicamente omogenea e regolare, priva di interferenze e/o servitù di qualsivoglia natura, e con presenza di manufatti, impianti e tecnologie di supporto alla attività agricola progettate e realizzate nel corso degli anni in relazione allo stato privo di ostacoli del fondo dotandolo così di elementi migliorativi in grado di aumentarne il valore e l'interesse sul mercato (la cosiddetta appetibilità) da parte degli affittuari disposti così a corrispondere canoni d'affitto tra i livelli economici più elevati del mercato proprio in virtù delle peculiarità del fondo stesso.

L'esecuzione dell'opera in progetto, così come proposta, e della quale non si condivide l'impostazione progettuale particolarmente impattante sotto l'aspetto ambientale ed agrario, pur prevista nella parte più a Sud dei mapp. 10, 11 e 48 del fg. 33 e mapp. 1 e 40 del fg. 36, comporterà inevitabili impatti e interferenze con l'assetto fondiario e l'esercizio di ogni corretta pratica agronomica che si riassumono di seguito:

- L'elettrodotto in progetto impatta notevolmente sul fondo lungo un tracciato di circa 350 m, intersecandolo trasversalmente lungo l'asse maggiore con direzione diagonale Nord-Ovest – Sud-Est, pregiudicandone il futuro libero e regolare utilizzo agricolo, sia per i numerosi vincoli imposti sul suolo sia per le altrettante limitazioni a carico delle diverse tecniche agronomiche, con particolare riguardo per

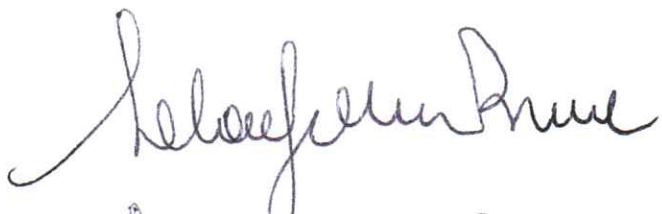
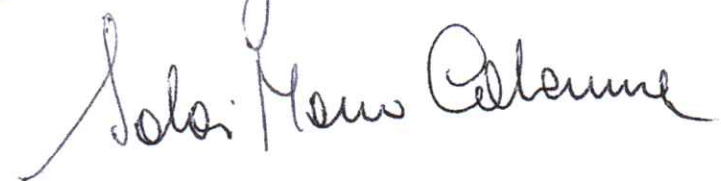
l'irrigazione per asperzione impostata ormai da anni secondo predeterminati rigorosi schemi di applicazione degli irrigatori.

- L'immobile oggetto di asservimento si presenta attualmente libero da vincoli derivanti da servitù apparenti come l'elettrodotto in progetto, pertanto la sua realizzazione comporterà un notevole deprezzamento del medesimo con evidente contestuale svalutazione economica, sia per quanto riguarda il valore di mercato, sia per la prevedibile riduzione del canone d'affitto, richiesta già anticipata dall'azienda affittuaria in previsione delle difficoltà di coltivazione, e conseguente incremento dei costi di produzione, che la nuova infrastruttura verrà a determinare sul regolare e ben collaudato svolgimento dell'attività agricola.
- L'elettrodotto, così come progettato, verrà a generare una fascia di terreno asservita e gravata da diversi vincoli e limitazioni. Detta fascia non risulterà più agevolmente e liberamente coltivabile, come avviene attualmente, con le ordinarie tecniche agronomiche ed attrezzature di elevata tecnologia in uso alla azienda conduttrice a causa degli ostacoli e dei vincoli imposti. Non sarà più possibile applicare in modo razionale le previste ordinarie tecniche e tecnologie agricole da tempo implementate sul fondo, proprio per l'imposizione di specifici vincoli e relative limitazioni, in particolare l'irrigazione per asperzione con gli impianti in dotazione e tutte quelle operazioni per le quali vengono utilizzate moderne attrezzature di precisione, che, per un razionale ed efficace impiego, richiedono appezzamenti liberi da limitazioni e vincoli di qualsivoglia natura. Appare infatti scontato l'effetto ingombro dei sostegni dei cavidotti aerei a carico di tutte le diverse operazioni colturali, con intralcio e rallentamento delle medesime, nonché il pericolo di contatto fisico fra i getti d'acqua ed i conduttori aerei, o di attrezzi di carico e mobilità dotati di componenti funzionali a movimento telescopico in fase di operatività in fase di elevazione.
- In sintesi, il fondo di proprietà verrà a subire un sensibile deprezzamento generale con negative ricadute sulla cosiddetta "appetibilità sul mercato" e contestuale svalutazione commerciale per mancato pieno godimento del medesimo da parte di potenziali acquirenti o degli operatori agricoli in genere. Infatti, maggiori costi di produzione in termini di intralci alla normale gestione meccanizzata del suolo e delle colture e per l'adeguamento del fondo ai disagi arrecati dalla nuova opera, non prevista in passato durante la progettazione e realizzazione dei miglioramenti fondiari, sono innegabili elementi di pregiudizio sul valore immobiliare e quindi patrimoniale.

Si rende comunque necessario che, qualora il progetto proposto venisse effettivamente realizzato, fossero puntualmente adottati, anche di concerto con i sottoscritti e con gli altri soggetti privati interessati all'opera, tutti gli interventi tecnici volti a contenere l'impatto dell'opera stessa e a compensare le perdite di funzionalità del fondo agricolo e delle relative dotazioni fondiari oggettivamente compromesse nella loro utilità ed efficacia. Appare evidente che in assenza di concrete possibilità di una migliorativa collocazione dell'impianto l'immobile verrebbe a subire una oggettiva penalizzazione in termini di deprezzamento del valore fondiario, mitigabile in parte solo attraverso nuovi, consistenti e onerosi miglioramenti (sistemazione appezzamenti e riadeguamento condutture e manufatti vari per rendere meno gravosi i vari vincoli imposti).

Tutto quanto sopra, fatto espressamente salvo ed impregiudicato ogni diritto, interesse, azione ed eccezione.

Distinti saluti

PIACENZA, 15/9/2023