



Ing. Marco Vaccari  
Via C. Colombo, 9  
44019 Voghiera (FE)  
Cell: +39 335.5275879  
e-mail: [marco.vaccari@mv-ingegneria.com](mailto:marco.vaccari@mv-ingegneria.com)  
Pec: [marco.vaccari@ingpec.eu](mailto:marco.vaccari@ingpec.eu)  
http: [www.mv-ingegneria.com](http://www.mv-ingegneria.com)

Iscritto presso  
l'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Ferrara  
al n. 1542

Voghiera (FE), lì 11-Aprile 2022

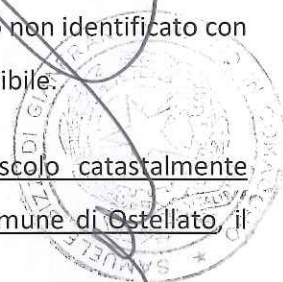
Prot. FGH-01\_22-Perizia\_rev.01.docx

## PERIZIA GIURATA

IL Sottoscritto, ing. MARCO VACCARI nato a Ferrara, il 15/03/1973, residente a Voghiera (FE) in via C. Colombo, 9 con studio in Voghiera (FE) in via C. Colombo, 9 – C.F. VCC MRC 73C15 D548N iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Ferrara al n. 1542, è stato incaricato dalla società FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA con sede in Via delle Serre 1 in località San Giovanni di Ostellato – 44020 OSTELLATO (FE), Partita IVA: 02751710217 di accertare la cessazione della funzionalità del tratto iniziale del canale di scolo rappresentato nella cartografia catastale così come riscontrabile nel Foglio 72, a nord dei Mappali 2 – 153 – 140 – 219 – 234 – 4 - 169 – 65 – 67- 138- 66- 269- 7- 81 – 82- 251 – 252 – 215 – 84 – 134 -135 del Comune di Ostellato (FE) (come evidenziato in arancione nell'Estratto di Mappa foglio 72 in quanto non identificato con un proprio numero di particella catastale – **Allegato A**) sebbene non più fisicamente visibile.

In adempimento all'incarico conferito, con riferimento al tratto del canale di scolo catastalmente rappresentato a nord dei mappali 2 – 153 -140 -219 - 234 – 4 del Foglio 72 del Comune di Ostellato, il sottoscritto professionista dichiara quanto di seguito:

- i sopralluoghi effettuati recentemente in sito hanno consentito di appurare che detto tratto del canale scolo non è più presente per tutta la lunghezza di presunta estensione al di sopra dei mappali analizzati ed oggetto di interesse. Sempre dai sopralluoghi effettuati, nonostante le attuali planimetrie catastali continuino a riportarne la rappresentazione grafica, lo scolo non risulta tracciato, e quindi visibile, neanche a EST ed a OVEST rispetto alla porzione che insiste sui mappali di cui sopra, ne consegue che l'originaria funzione di raccolta e conferimento delle acque piovane è stata cessata quanto meno per il tratto iniziale dello stesso (vedasi materiale fotografico, **Allegato B**).
- Il canale di scolo oggetto di verifica non è visibile neppure dalle foto satellitari disponibili sui normali portali consultabili on-line via Web (Google Earth). Su questi inoltre è possibile verificare le immagini storiche e per l'area in oggetto, già le immagini satellitare del 2010 non riportano lo scolo in oggetto. Per completezza di informazione, su detto portale le prime immagini disponibili risalgono al 1985,



ma per l'area in oggetto hanno scarsa risoluzione e non è possibile affermare con certezza l'inesistenza dello scolo all'epoca, anche se dai contrasti di colore e ombre disponibili, non se ne ravvede l'esistenza (vedasi screenshot Google Earth, **Allegato C**).

- Il canale di scolo in analisi, oltre a non essere visibile in modo diretto, non è riscontrabile anche da rilievi strumentali recentemente eseguiti dallo Studio Zenith di Pieri Terenzo C. S.a.s. con sede in Corso Giuseppe Mazzini, 17 a Forlì che ha eseguito il rilievo piano altimetrico di tutta l'area afferente i Mappali sopra indicati con Strumentazione GPS di Precisione totale +/- 2 cm basando le misure altimetriche su un sistema riferito a Grigliati IGM (quota sul livello del mare +0,00) e planimetria riferita al sistema ETRF2000 – RDN (WGS84) – Proiezione UTM NORD – FUSO32 (6E-12E) – Geoide ITALGEO 2005. La restituzione grafica del rilievo, sovrapposta alle planimetrie catastali, mostra come non vi siano modifiche all'andamento delle quote prima e dopo la zona in cui -a livello cartografico catastale – sarebbe dovuto risultare ancora presente il tratto iniziale dell'ipotetico canale di scolo (vedasi sezione C-C e sezione D-D dell'**Allegato D**). Il rilievo piano altimetrico fa, quindi, presumere che il tratto del canale di scolo in esame sia stato eliminato in passato e che le successive lavorazioni del terreno, negli anni, lo abbiano completamente "annegato" nell'andamento generale delle pendenze del lotto senza lasciare tracce dell'originaria presenza e quindi della funzione di raccolta acque che presumibilmente aveva in passato. Si evidenzia, inoltre, che l'eliminazione dello scolo è sicuramente lontana nel tempo in quanto per esperienze dirette, sulla tipologia di terreno in oggetto, è normale per i primi anni registrare un assestamento del terreno usato per chiudere lo scolo che determina un riapparire in forma lieve delle originali sagomature. Il fatto che le quote presentino un andamento pressoché costante, e non diano il benché minimo accenno ad eventuali recenti interramenti, fa presupporre che la chiusura, e la conseguente perdita di funzionalità dello scolo, sia stata eseguita in tempi ultradecennali a conferma di quanto riscontrabile nelle foto satellitari di cui al precedente punto.
- Infine, sulla cessata funzionalità del tratto iniziale del canale di scolo, oltre che alle evidenze dirette e grafiche sopra esposte, a seguito di una richiesta di accesso agli atti avanzata all'Ufficio tecnico per l'edilizia privata del Comune di Ostellato, per il Foglio 72- Mappale 234 Sub. 1-2-7-8-5-9 e Foglio 71 Mappale 2176 riferiti ad immobili ed un complesso di Serre ivi presenti, è emerso che con data 27 Novembre 1987 è stata rilasciata al proprietario dell'epoca, il Sig. Fortin Osvaldo, con Protocollo 9874 la Concessione n° 258 (**Allegato E**) alla Edificabilità di 2 serre per Floricoltura di cui una delle 2 era per l'intera lunghezza del lato maggiore (circa 75,80 m) costruita sopra lo scolo oggetto della





**Ing. Marco Vaccari**  
Via C. Colombo, 9  
44019 Voghiera (FE)  
Cell: +39 335.5275879  
e-mail: [marco.vaccari@mv-ingegneria.com](mailto:marco.vaccari@mv-ingegneria.com)  
Pec: [marco.vaccari@ingpec.eu](mailto:marco.vaccari@ingpec.eu)  
http: [www.mv-ingegneria.com](http://www.mv-ingegneria.com)

Isritto presso  
l'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Ferrara  
al n. 1542

presente. Per l'ipotetica interferenza geometrica dello scolo con l'edificio (serra) concessionato e per la natura del sistema di fondazioni strutturali della serra, risulta impossibile che lo scolo in questione fosse presente all'epoca del rilascio della concessione edilizia n° 258 e, tantomeno, che alla medesima epoca lo scolo in questione fungesse da raccolta delle acque meteoriche/irrigue, altrimenti non sarebbe stato possibile costruirvi sopra il blocco di serre che effettivamente attualmente sono presenti in sito.

Per le motivazioni sopra esposte è evidente che prima della Legge n. 37 del 1994 sono intervenute modifiche dei luoghi (autorizzate con concessione edilizia n. 258 del 1987), incompatibili con la funzionalità del canale di scolo che evidentemente risultava già all'epoca in stato di abbandono e non più servibile.

Con il rilascio della suddetta Concessione edilizia, si è anche verificata, non solo la perdita dell'uso pubblico del canale, ma anche l'evidenza in maniera inequivocabile della volontà della P.A. di sottrarre il bene medesimo a detta destinazione e di rinunciare definitivamente al suo ripristino, tenuto conto che la costruzione dell'immobile autorizzato ha definitivamente comportato l'impossibilità del canale di essere ripristinato.

È evidente quindi che la cessazione della funzionalità del canale di scolo fosse consolidata già nel 1987 ovvero prima della Legge n. 37 del 1994.

Voghiera(FE), 11-04-2022

*Il Tecnico Incaricato*



Ing. Marco Vaccari



**Ing. Marco Vaccari**  
Via C. Colombo, 9  
44019 Voghiera (FE)  
Cell: +39 335.5275879  
e-mail: [marco.vaccari@mv-ingegneria.com](mailto:marco.vaccari@mv-ingegneria.com)  
Pec: [marco.vaccari@ingpec.eu](mailto:marco.vaccari@ingpec.eu)  
http: [www.mv-ingegneria.com](http://www.mv-ingegneria.com)

Isritto presso  
l'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Ferrara  
al n. 1542

## VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventidue il giorno 11 del mese di Febbraio, nei locali del Tribunale di Ferrara, avanti innanzi al sottoscritto Cancelliere \_\_\_\_\_ è comparso l'Ing. Marco Vaccari nato a Ferrara il 15-03-1973, il quale chiede di asseverare con giuramento la presente relazione peritale dal medesimo redatta per incarico dalla società FRI-EL GREEN HOUSE S.R.L. SOCIETÀ AGRICOLA con sede in Via delle Serre 1 in località San Giovanni di Ostellato – 44020 OSTELLATO (FE), Partita IVA: 02751710217

Ammonito ai sensi di Legge, avanti a me, ripete la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI COMMESSEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

Il Perito

Il Cancelliere



*Opzionale*





sedime dell'ex  
canale di scolo

serra costruita  
con concessione  
edilizia del 1987





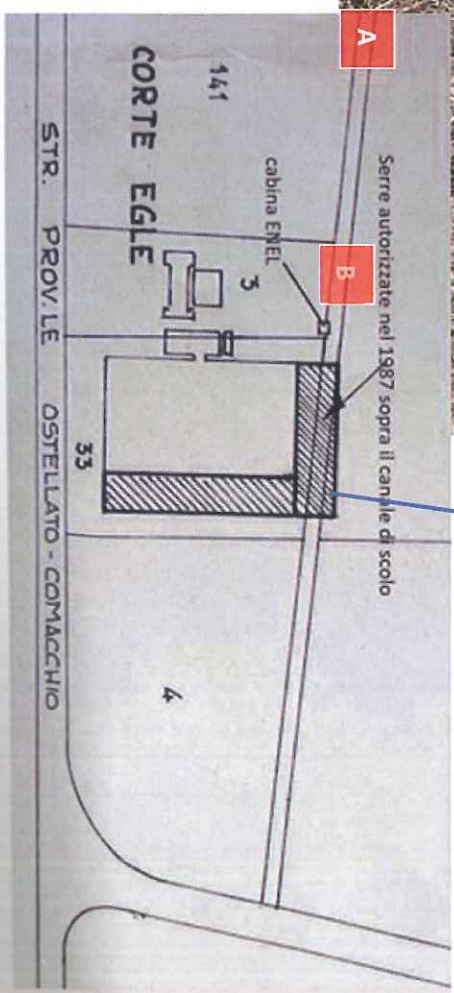
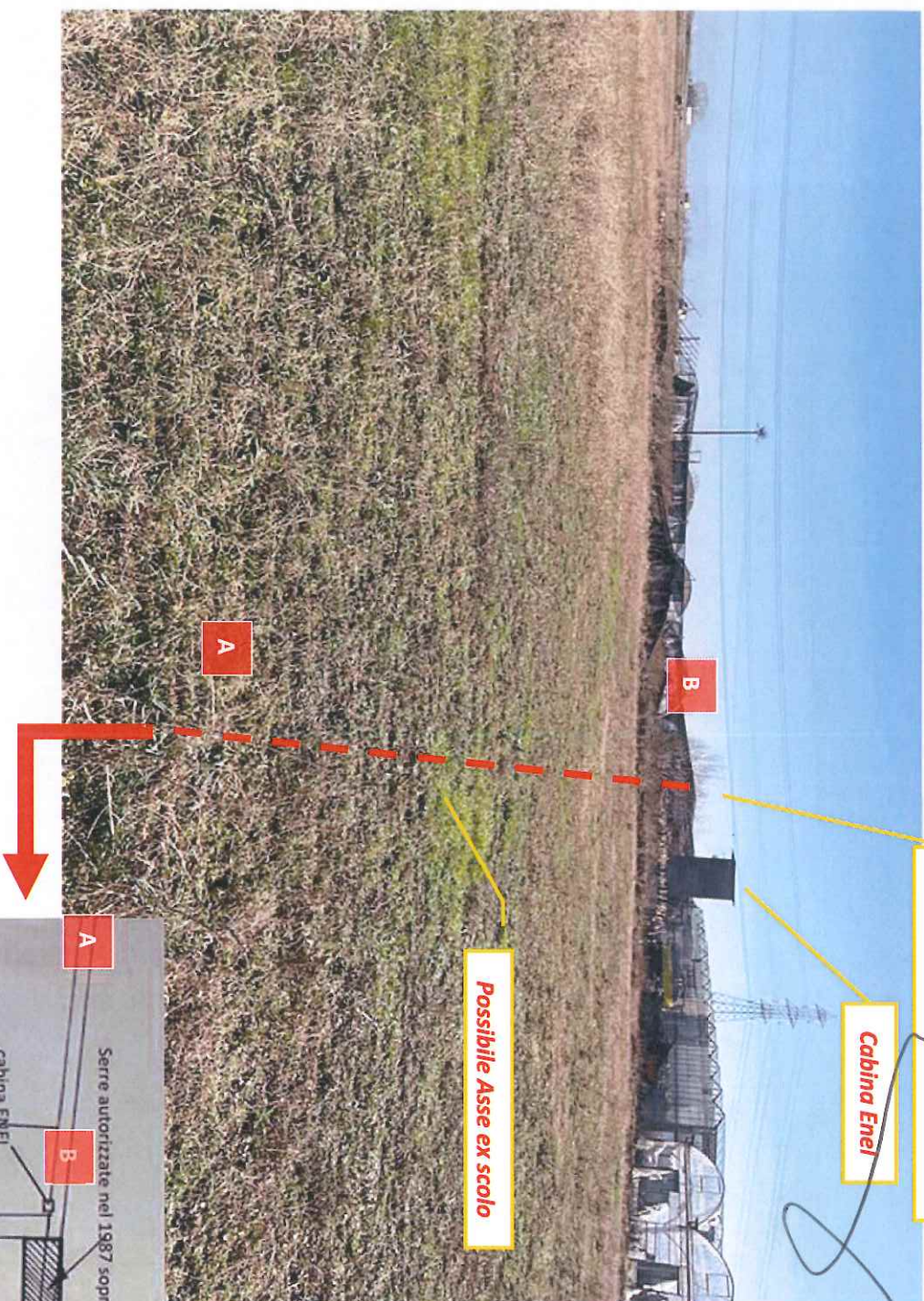
**Serre concessionate nel 1987**

**Cabina Enel**

**Possibile Asse ex scolo**

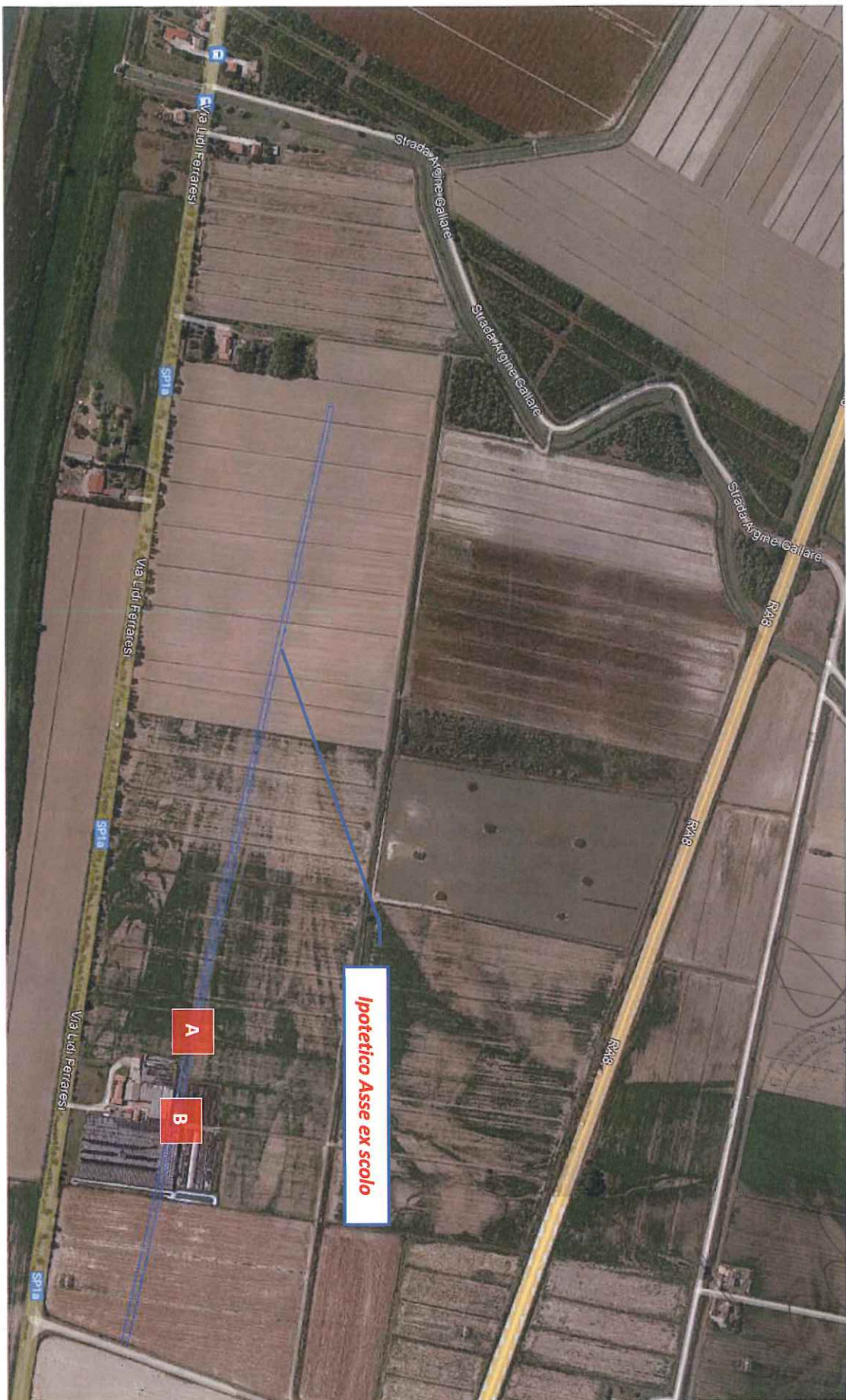
**Serre concessionate nel 1987**

**Foto scattata verso EST** Si vedono porzioni delle serre costruite con la Concessione Edilizia del 1987 – ormai dismesse - e la cabina ENEL a Torre che, a differenza da quanto indica la mappa catastale, non sono "intercettate" da alcun fosso di scolo



*Handwritten signature*





**Ipotesi Asse ex scolo**

**A**

**B**



*Verbalista*





1983 1994 2000 2005 2012

Foto satellitare in Bianco-Nero anno 1987



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*





Google Earth

Image © 2021 Maxar Technologies

Data di acquisizione dell'immagine: 12/03/2022 elev: -1 m alt: 895 m

Stampa fiscale elettronica (F55) - Fisco 2022

Ministero dell'Economia e delle Finanze

DIRIGENTE REGIONALE

000541700007E9A W15AK001

00041214 22/03/2022 12:47:39

4578-00083 6C790C4811401251

IDENTIFICATIVO : 81192138184046

MARCA DA BOLLO €16,00

SEDICI/00

0 1 19 213818 404 6



*[Handwritten signature]*

Foto di agosto 2010

*[Handwritten signature]*



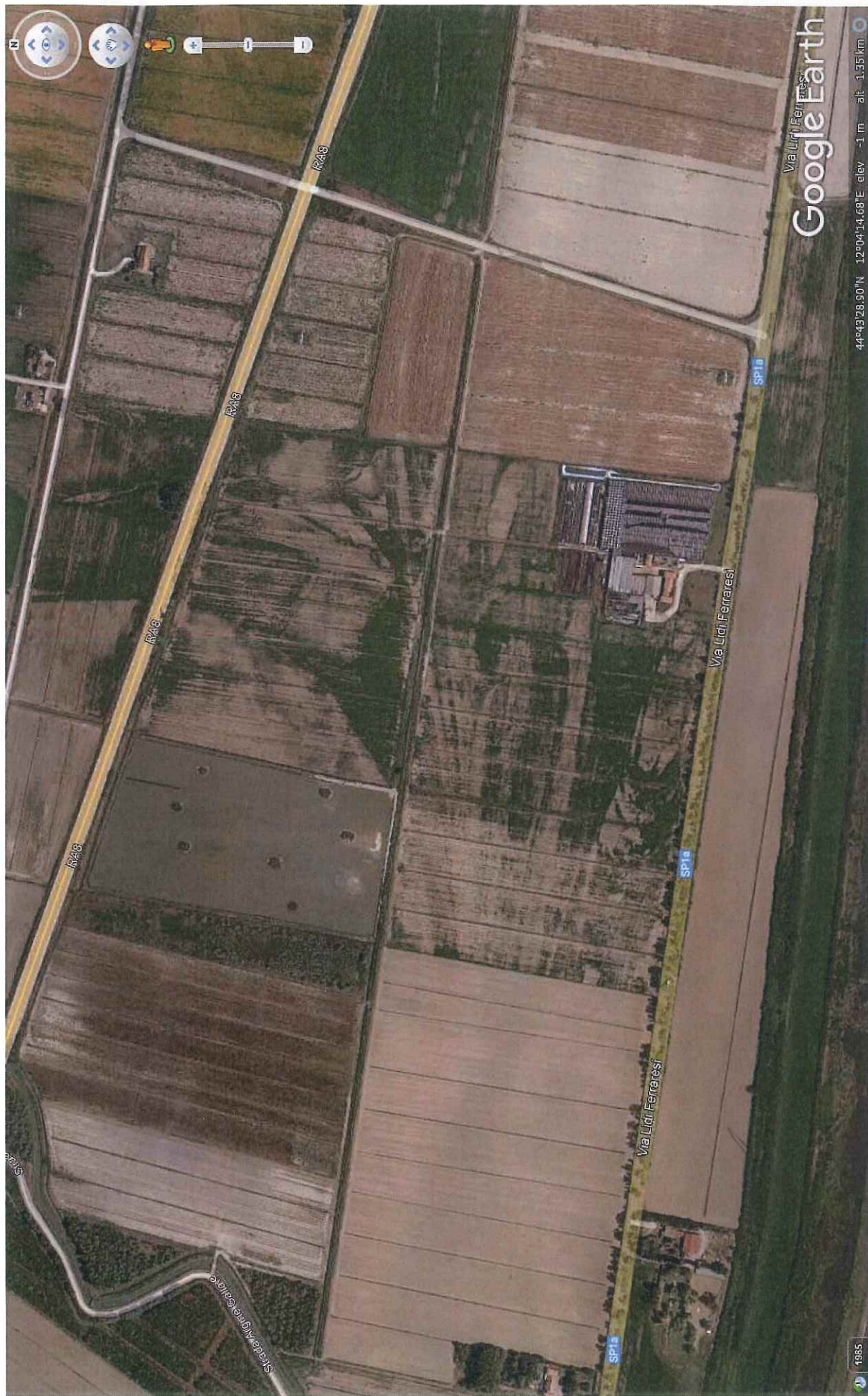


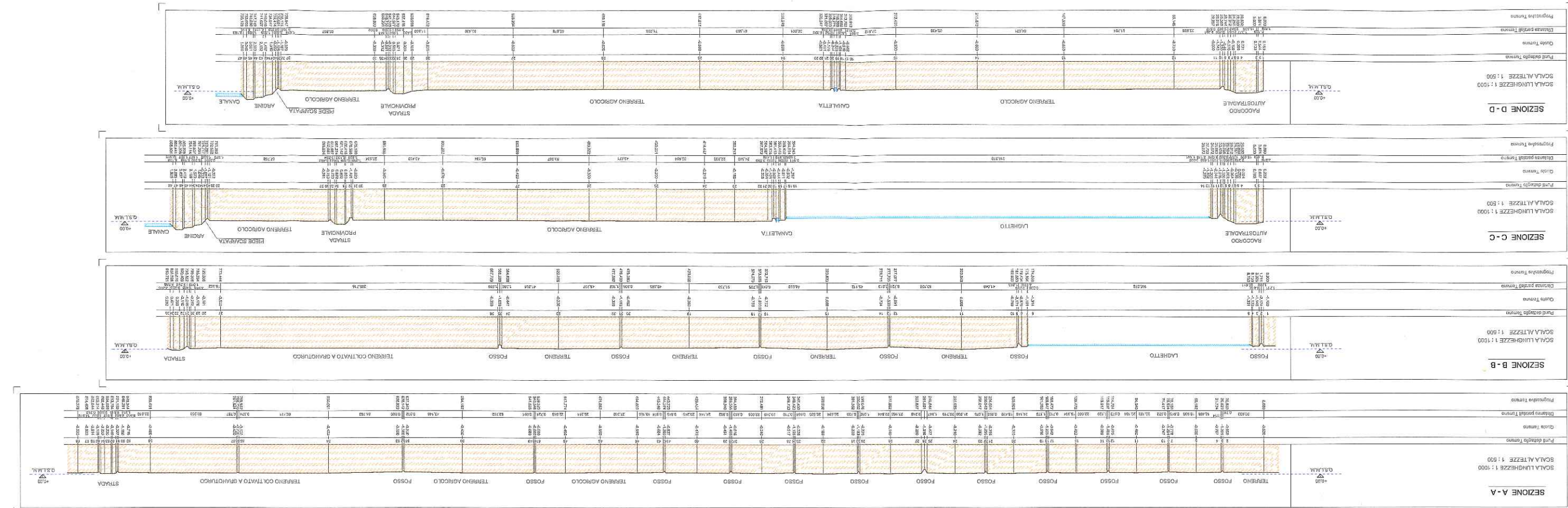
Foto satellitare di fine 2021

*[Handwritten signature]*

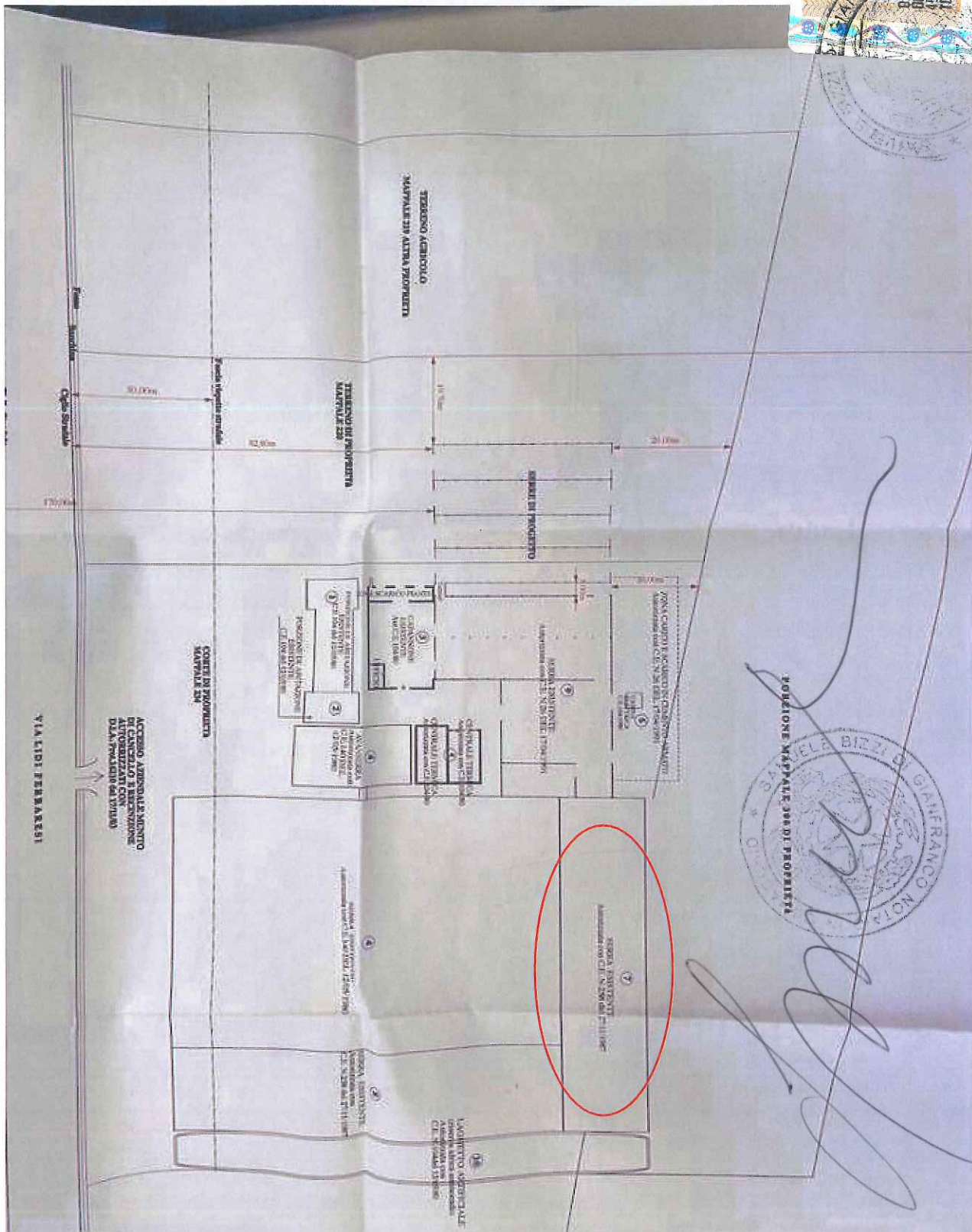


*[Handwritten signature]*







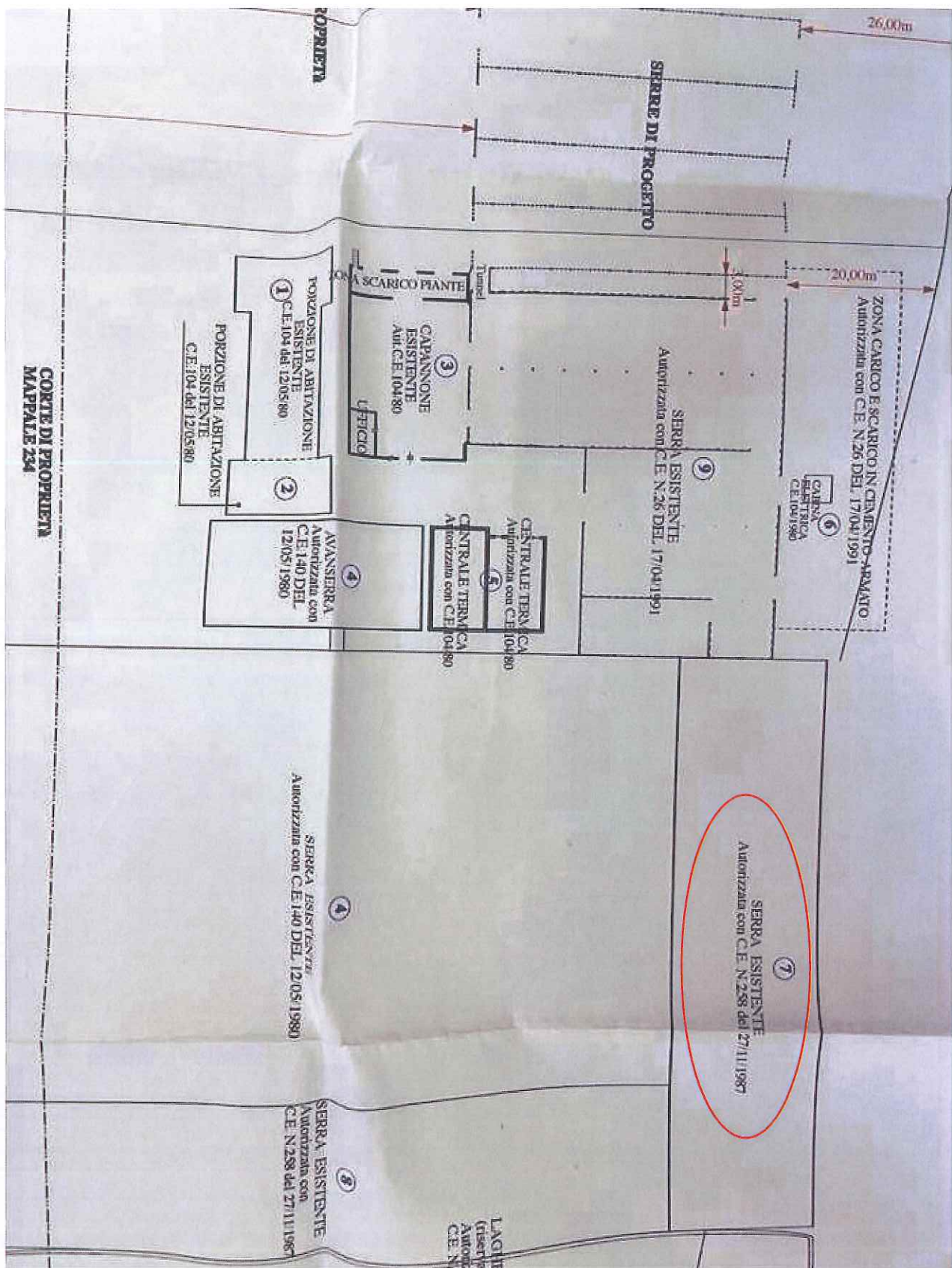


Ministero dell'Economia e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
SEDICI/00  
Entrate  
00002 ESA  
00001731  
72/01/2022 12:42:12  
1578-00008  
IDENTIFICATIVO: 01192138184057  
01 19 213818 405 7



Verat







I Lavori di cui alla presente concessione dovranno iniziarsi ENTRO UN ANNO DAL RILASCIO ED ESSERE ULTIMATI ENTRO TRE ANNI DALLA DATA DI INIZIO [Art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10] PENA LA DECADENZA DELLA CONCESSIONE STESSA.

LA DATA DI INIZIO DOVRA' ESSERE COMUNICATA ALL'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER ISCRITTO, ENTRO 5 GIORNI.

L'INIZIO DEI LAVORI DOVRA' AVVENIRE ENTRO E NON OLTRE IL 27 NOV. 1988

Si dovrà comunicare la data di ultimazione e richiedere la prescritta dichiarazione di abitabilità o agibilità da rilasciarsi, ove necessario, dall'Ufficio Sanitario Comunale.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Ditta proprietaria, progettista, Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori ed estremi della presente concessione.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili della piena osservanza delle norme generali di legge e regolamenti e delle modalità esecutive di cui alla presente concessione.

Il Concessionario, per effetto della presente, corrisponderà al Comune:

1° - Quota del costo di costruzione di L. ESENTI da versare nella cassa Comunale come segue:

1° rata di L. \_\_\_\_\_ alla consegna della Concessione.

2° rata di L. \_\_\_\_\_ alla copertura del tetto.

3° rata di L. \_\_\_\_\_ all'ultimazione dell'opera.

2° - Oneri di urbanizzazione primaria L. \_\_\_\_\_

Oneri di urbanizzazione secondaria L. \_\_\_\_\_

I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori; è sollevata l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità al riguardo.

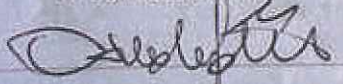
Alla presente si allegano come parte integrante N. 1 elaborato di progetto, bollato e munito dell'annotazione riportante gli estremi della concessione.

Ostellato, li 27 NOV. 1987

**Allegati CONDIZIONI:**

**Parere USL 32 prot. 22/P del 2/2/1988:** A condizione che l'aria nelle nuove serre sia convenientemente e frequentemente rinnovata per questi fini si richiede 1/16 rapporto di areazione; installazione di n° 2 docce distinte per sesso.

IL CONCESSIONARIO



Concessione ritirata il 23-4-1988

p. IL SINDACO

L'Assessore Delegato



IL FUNZIONARIO







# COMUNE DI OSTELLATO

PROVINCIA DI FERRARA

Prot. N. 9874

Concessione N. 258

## CONCESSIONE RELATIVA ALLA EDIFICABILITA' DEI SUOLI

### IL SINDACO

Vista la domanda presentata dal Sig. FORTIN OSVALDO

Codice fiscale N. FRT SLD 36T08 C270J

residente in PADOVA

Via S. CANZIANO N° 3

ed il progetto allegato in data 27/11/1987

a firma del Tecnico Sig. PADRONI DOTT. GIORGIO (Agronomo)

residente in FERRARA

Codice fiscale

tendente ad ottenere la concessione edilizia per eseguire in questo Comune, località

SAN GIOVANNI

Via

LIDI FERRARESI 215

zona

del P. d. F. comunale i seguenti lavori: COSTRUZIONE DI N° 2 SERRE PER FLORICOLTURA

Visto il progetto dell'opera completo a norma del regolamento Edilizio Comunale;

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Ufficio Sanitario espresso a norma delle leggi vigenti;

Sentito il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia Comunale in data 27/11/1987

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10 recante norme per l'edificabilità dei suoli;

Visto lo strumento urbanistico - Piano di fabbricazione e regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia urbana e tutela delle opere pubbliche;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;

Vista la legge R. 7 dicembre 1978, n. 47;

Viste le disposizioni sancite dal Codice Civile in materia di proprietà;

### CONCEDE

al Sig. FORTIN OSVALDO

residente in PADOVA Via S. CANZIANO N° 3

per l'esecuzione dei seguenti lavori COSTRUZIONE DI N° 2 SERRE PER FLORICOLTURA

in località SAN GIOVANNI

Via LIDI FERRARESI N° 215

zona del P. d. F. catasto foglio 72 mapp. 33

sotto la piena osservanza delle vigenti norme e discipline stabilite dal Codice Civile, dai Regolamenti Comunali, dalle leggi di prevenzione infortuni e da ogni altra legge speciale o generale in materia, nonché in conformità del progetto presentato e approvato (qui allegato) e con perfetta regola d'arte, garantendo, che la costruzione, riesca solida, igienica e rispondente alle finalità della sua destinazione.





COMUNE DI OSTELLATO  
PROVINCIA DI FERRARA

ANNO 1987

FASCICOLO N. 258

## CONCESSIONE EDILIZIA

DITTA FORTINI Ostello  
Residenza Padova via S. Canziano n. 3

### OGGETTO E UBICAZIONE DELLA COSTRUZIONE

N° 2 Serre per floricoltura  
Via Lidi Ferraresi - San Giovanni n. 215

### LICENZA DI COSTRUZIONE

Domanda presentata il 27/11/1987 al prot. n. 9876  
Trasmessa al Tecnico comunale il 27/11/1987 avuta in restituzione il 27/11/1987  
Trasmessa all'Ufficiale sanitario il 2 FEB 1988 avuta in restituzione il 27 NOV 1987  
Consegnata alla Commissione edilizia il 27 NOV 1987 Parere della Comm. edilizia in data 27 NOV 1987  
**FAVOREVOLE**  
Rilasciata concessione di costruire il                      oppure                     

### AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Domanda presentata il                      al prot. n.                       
Trasmessa al Tecnico comunale il                      avuta in restituzione il                       
Trasmessa all'Ufficiale sanitario il                      avuta in restituzione il                       
Rilasciata autorizzazione il                      oppure                     

### AGGIORNAMENTO CATASTO EDILIZIO

Mod. 39 - Spedito in data                      al prot. n.                       
Rilasciato certificato di ultimazione e abitabilità il                      n.                     

### ANNOTAZIONI

ESISTE



*Handwritten signature*



# UBICAZIONE

Scala

1: 4000

Comune di Ostellato

F. 72



IN PROGETTO

141

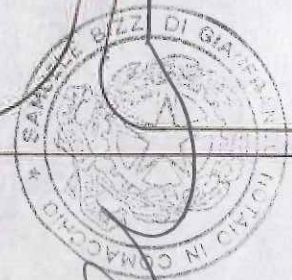
CORTE EGLE

3

33

4

STR. PROV. LE OSTELLATO - COMACCHIO





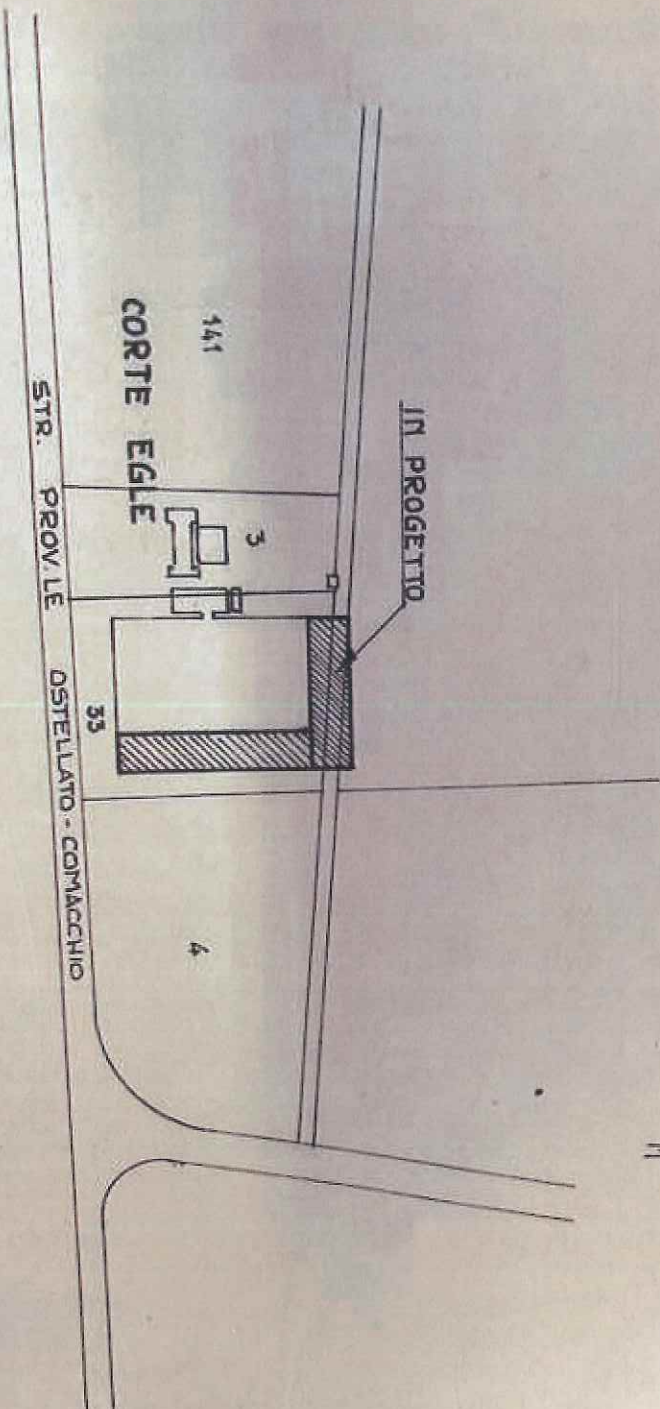
**UBICAZIONE**

**Scala**

**1:4000**

Comune di Ostellato

F. 72





**TAV. N.**

ALLEGATO COME PARTE INTEGRANTE  
ALLA CONCESSIONE AD EDIFICARE  
PROT. N. 3876 P.E. N. 258  
IN DATA 27-11-1987

L'ASSESSORE DELEGATO:



COMUNE DI OSTELLATO  
PR. V. DI FERRARA

27 NOV. 1987

Prot. 3876

Cat.

Classe

**COMUNE DI: OSTELLATO**

**FR. S. GIOVANNI**

**AZ. AGRICOLA**

**FORTIN OSVALDO**

**PROGETTO**

**N° 2 SERRE**

DATA: 16 NOV. 1987

STUDIO:  
dott. G. PADRONI - agronomo - V. MACALISTER 31 FERRARA



*[Handwritten signature]*



**COSTRUIRE IL SISTEMA**

Alloggio padronale	mq 254	mc 1040
Alloggio di servizio	• 19	• 480
Ricovero attrezzi	• 305	• 1677
Terza a antiserra	• 5675	• 18304
Centrale termica	• 62	• 230
Cabina elettrica ENEL	• 10	• 74

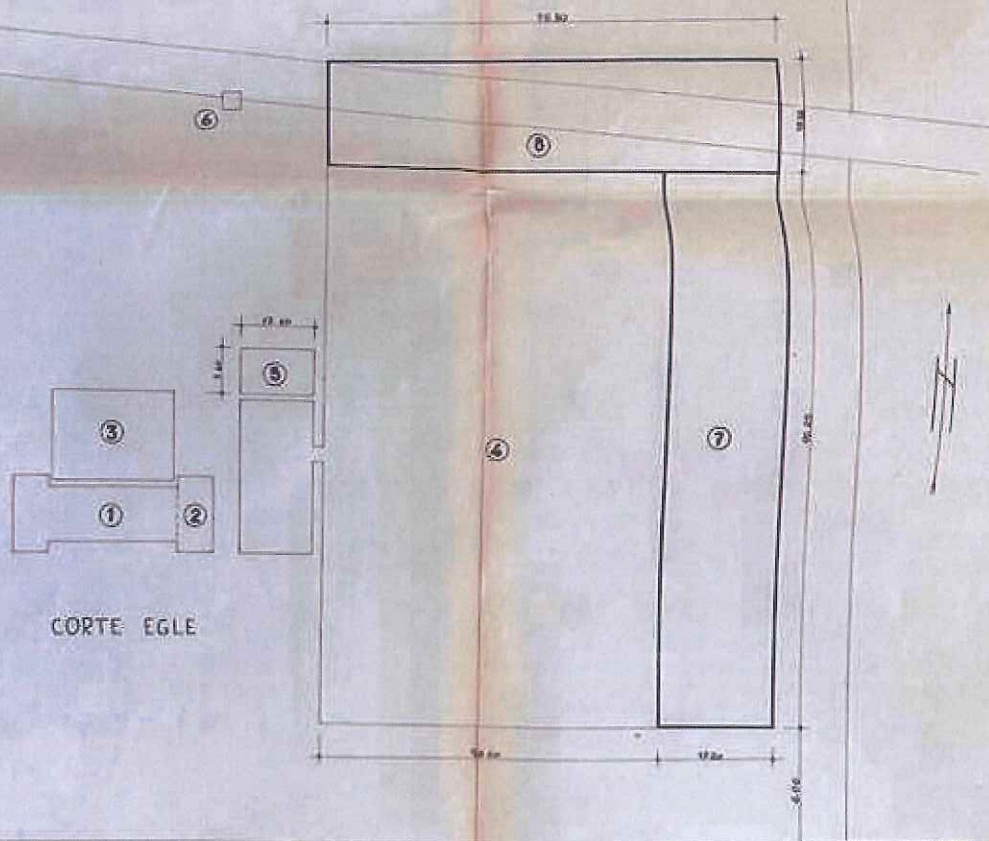
## COSTRUZIONI IN PROGETTO

SERRA	mg	1733	+ 5198
SERRA		1455	+ 4360

SUP. AZIENDALE N. 42 67 20

Approved 26/1/82  
D. J. P.

PLANIMETRIA 1:500



SITUAZIONE: TRINTE, CIVELLATO - COMACINO



LEGENDA  
COSTRUZIONI ESISTENTI

Alloggio padronale	mq 256	mc 1060
Alloggio di servizio	" 13	" 480
Ricovero affetti	" 585	" 1677
Serra a oncia	" 5475	" 18351
Centrale termica	" 96	" 330
Cabina Elettrica E.M.E.L.	" 10	" 74

COSTRUZIONI IN PROGETTO

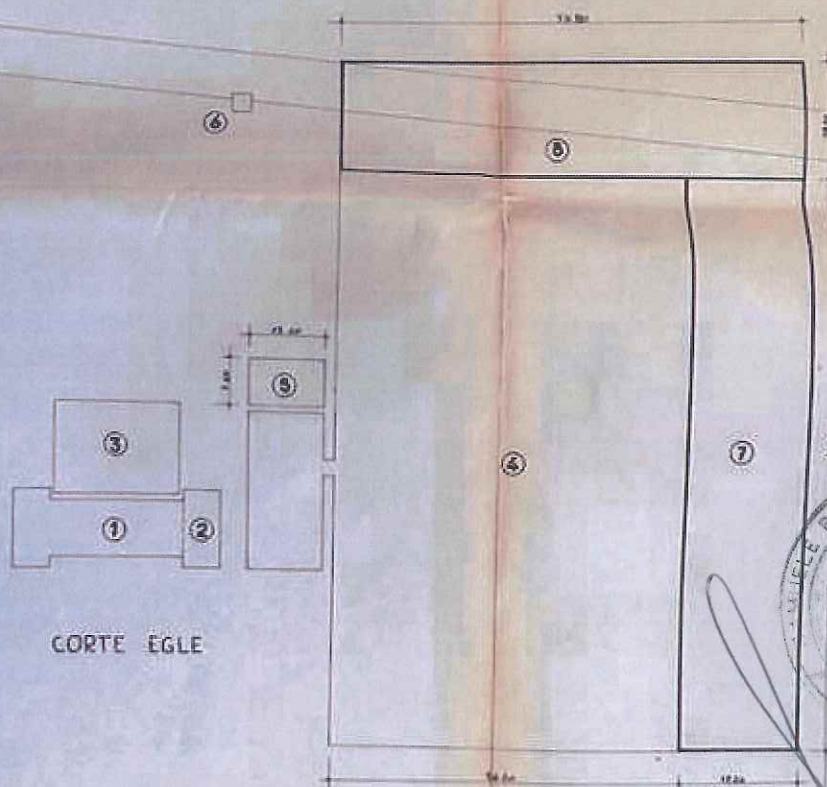
SERRA	mq 1133	" 5198
SERRA	" 1425	" 4366



SUP. AZIENDALE Ha 42.67.20

*Aggiunta 24/1/87*  
*Dei...*

PLANIMETRIA 1:500



CORTE EGLE

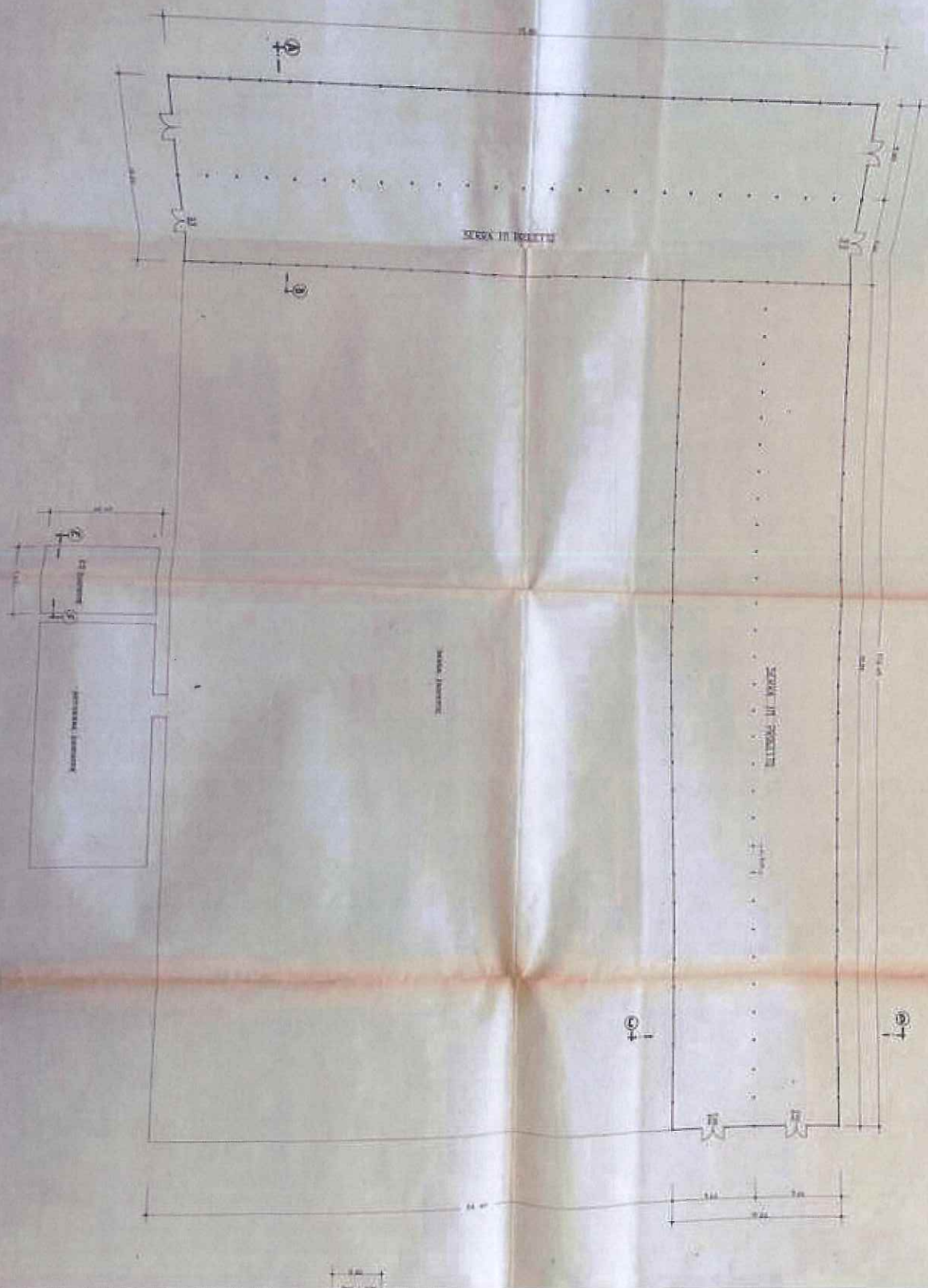
STRADA PROV. CESTELLANO - COMACCHIO



*Handwritten signature*



PIANTA  
scala 1:200





Repertorio n. 4499

Verbale di asseverazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno undici del mese di aprile, in Ferrara, Via Spadari 3,

addì 11 aprile 2022

Innanzi a me dottor SAMUELE BIZZI, notaro in Comacchio, con Studio in Via Mons.C. Manfrini 21/3, iscritto presso il collegio notarile di Ferrara, è comparso il signor:

- VACCARI Ing. MARCO, nato a Ferrara (FE) il 15 marzo 1973, domiciliato in Voghiera (FE), Via C. Colombo 9, codice fiscale VCC MRC 73C15 D548N, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara al n. 1542.

Il comparente, della cui identità personale io notaro sono certo, mi ha presentato la Perizia che precede, che si compone di diciassette fogli, per ventidue pagine circa, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fattami richiesta, previa avvertenza al comparente dell'obbligo di dire la verità e delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, invito il medesimo a rendere la seguente dichiarazione: "giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità."





\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ E

Michela 16 notaro ho ricevuto il presente atto, che ho letto al com-  
parente che, approvandolo e confermandolo, meco lo firma a sensi di legge

alle ore *dieci e otto* e *minuti* *quattro*

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano in

fogli *10* per pagine *una* circa.

*Vercafloro*  
*J. M. L.*  
