

REGIONE EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA DI FERRARA
COMUNE DI JOLANDA DI SAVOIA

Progetto: PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO
REGIONALE (P.A.U.R.)
(ai sensi dell'articolo 27 bis del D.Lgs. 152/2006)

REALIZZAZIONE IMPIANTO AGRIVOLTAICO
DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTE SOLARE
DENOMINATO "JOLANDA ZARDI"
DI POTENZA IN IMMISSIONE PARI A 22.274,20 kWp
Impianto sito nel Comune di Jolanda di Savoia,
Via Rossetta n. snc
44035 - Jolanda di Savoia (FE)

Committente: SOLAR PV 18 S.R.L.
Piazza Castello 19
20121 Milano (MI)



Progettisti: STERN DEVELOPMENT S.r.l.
L.go M. Novaro n. 1/a - 43121 Parma (PR)
e-mail: developmentoffice@stern-energy.com
pec: sterndevelopmentsrl@pec.it



Arch. Paolo Montanari
Via Prospero Manara n. 10 - 43121 Parma (PR)
e-mail: studio@archimonta.com



GRASS S.r.l.
Agr. Simonetta Dario
Via Armellini n. 7 - 04100 Latina (LT)
pec: grasssrl@pec.it

Archeol. Flavia Amato
Via Cesare Battisti n. 33 - 44020 Ostellato (FE)
e-mail: amatoflavia.archeologia@gmail.com

Elaborato:

Elaborato n.:
PD_REL09

RELAZIONE CONCESSIONI E ESPROPRI

Scala:

Data:
13/10/2025



Indice

1. PREMESSA	2
2. RIFERIMENTI NORMATIVI	4
3. CRITERIO DI STIMA DEI VALORI DELL'INDENNITÀ	4
4. SINTESI TABELLARE PIANO CONCESSIONI ED ESPROPRI.....	5



1. PREMESSA

La presente relazione, redatta ai sensi del D.P.R. n°327/2021 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”, descrive ed elenca le aree, al di fuori dell’area di impianto, coinvolte nello sviluppo del progetto di realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza in immissione pari a 21.000,00 kVA nel Comune di Jolanda di Savoia (FE); in particolare sono elencate le aree attraversate dal cavidotto MT e quelle occupate dalla SSE strumentali al collegamento dell’impianto alla cabina primaria “AT/MT Tresigallo” nel Comune di Tresignana. Le aree oggetto dell’intervento sono rappresentate in figura 1.

La società Solar PV 18 S.r.l. ha ottenuto titolarità dei terreni su cui ricadrà l’impianto oggetto dell’intervento attraverso la stipula di contratti preliminari di compravendita;

Per quanto riguarda le particelle coinvolte dalle opere necessarie per la connessione dell’impianto e oggetto della seguente relazione:

1. Se le particelle sono intestate a privati, la Società procederà a stipulare delle servitù con i proprietari delle superfici occupate dalle opere; qualora non si concretizzasse un accordo bonario, la Società ricorrerà a servitù coattive.
2. Se le particelle sono comunali o demaniali, la Società procederà a regolamentarne l’occupazione mediante stipula di opportune concessioni con le relative amministrazioni competenti.

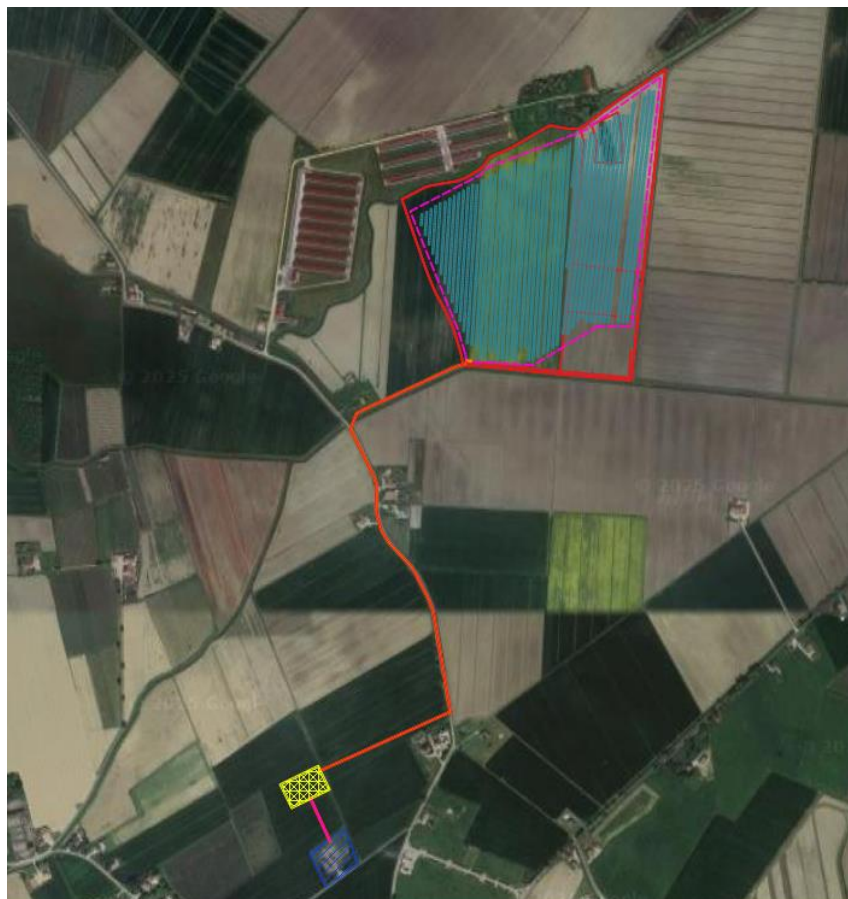


Figura 1: Aree oggetto dell'intervento



2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle particelle interessate dalla realizzazione dell'elettrodotto a servizio dell'impianto fotovoltaico, si richiama quanto previsto dalla normativa vigente in materia di pubblica utilità e procedimenti espropriativi.

In particolare, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.Lgs. 190/2024, *"la costruzione e l'esercizio degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, gli interventi di modifica, potenziamento, rifacimento totale o parziale degli stessi impianti, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio dei medesimi impianti sono considerati di pubblica utilità, indifferibili e urgenti."*

Rientrano pertanto tra le opere di pubblica utilità le infrastrutture connesse all'impianto, come l'elettrodotto e la sottostazione in esame, in quanto indispensabili alla sua realizzazione e al suo esercizio.

Inoltre, in base all'art. 9, comma 1, del D.P.R. 327/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità), *"un bene è sottoposto al vincolo preordinato all'esproprio quando diventa efficace l'atto di approvazione del piano urbanistico generale, ovvero una sua variante, che prevede la realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità."*

L'approvazione del progetto comporta quindi l'efficacia del vincolo preordinato all'esproprio, quale atto presupposto per l'attivazione del successivo procedimento espropriativo, in coerenza con le finalità pubbliche dell'intervento.

Si evidenzia, infine, che il presente progetto è sottoposto a Procedimento Autorizzativo Unico Regionale (PAUR) ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs. 152/2006, il quale consente l'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari alla realizzazione del progetto, inclusi quelli a valenza urbanistica ed espropriativa. L'approvazione del progetto nell'ambito del PAUR comporta anche l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, in quanto finalizzata alla realizzazione di un'opera dichiarata di pubblica utilità.

Per l'effetto combinato dei precedenti articoli è pertanto possibile procedere all'esproprio - ai sensi del D.P.R. 327/2001 e ss.mm.ii. - delle sole aree interessate esclusivamente dalle opere di connessione e non dai terreni dove sarà ubicato l'impianto agrivoltaico.

3. CRITERIO DI STIMA DEI VALORI DELL'INDENNITÀ

Con sentenza n. 181 del 7 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. n. 327/2001. Da ciò ne è conseguito che per la determinazione delle indennità di espropriazione delle aree agricole non edificabili, non si debba più far riferimento al valore agricolo medio (VAM), ma al valore di mercato, in accordo al comma 1 dell'art. 40 del citato D.P.R.

Per la stima del valore di mercato dei terreni sono stati utilizzati i dati provenienti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli (OVA) che raccoglie le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo, per le principali colture praticate in ciascun Comune.



La tipologia di terreno per ogni particella presa in esame è stata identificata dalle visure catastali.

Per i terreni di classe “seminativo” il valore di mercato è stato stimato attraverso la media aritmetica tra il valore minimo e il valore massimo riportato nel Listino Exeo di OVA;

L’indennità dovuta è calcolata come il prodotto tra la superficie occupata dall’opera in ciascuna particella e il valore di mercato stimato come descritto precedentemente; la superficie occupata fa riferimento alla dimensione effettiva delle opere e include la dimensione della fascia di asservimento prescritta dal gestore di rete.

Nella tabella 1 sono riportati i valori riportati nel Listino Exeo di OVA relativi alla classe “seminativo”.

Valori OVA – Classe SEMINATIVO		
Min (€/mq.)	Max (€/mq.)	Avg (€/mq.)
2	4,3	3,15

Tabella 1

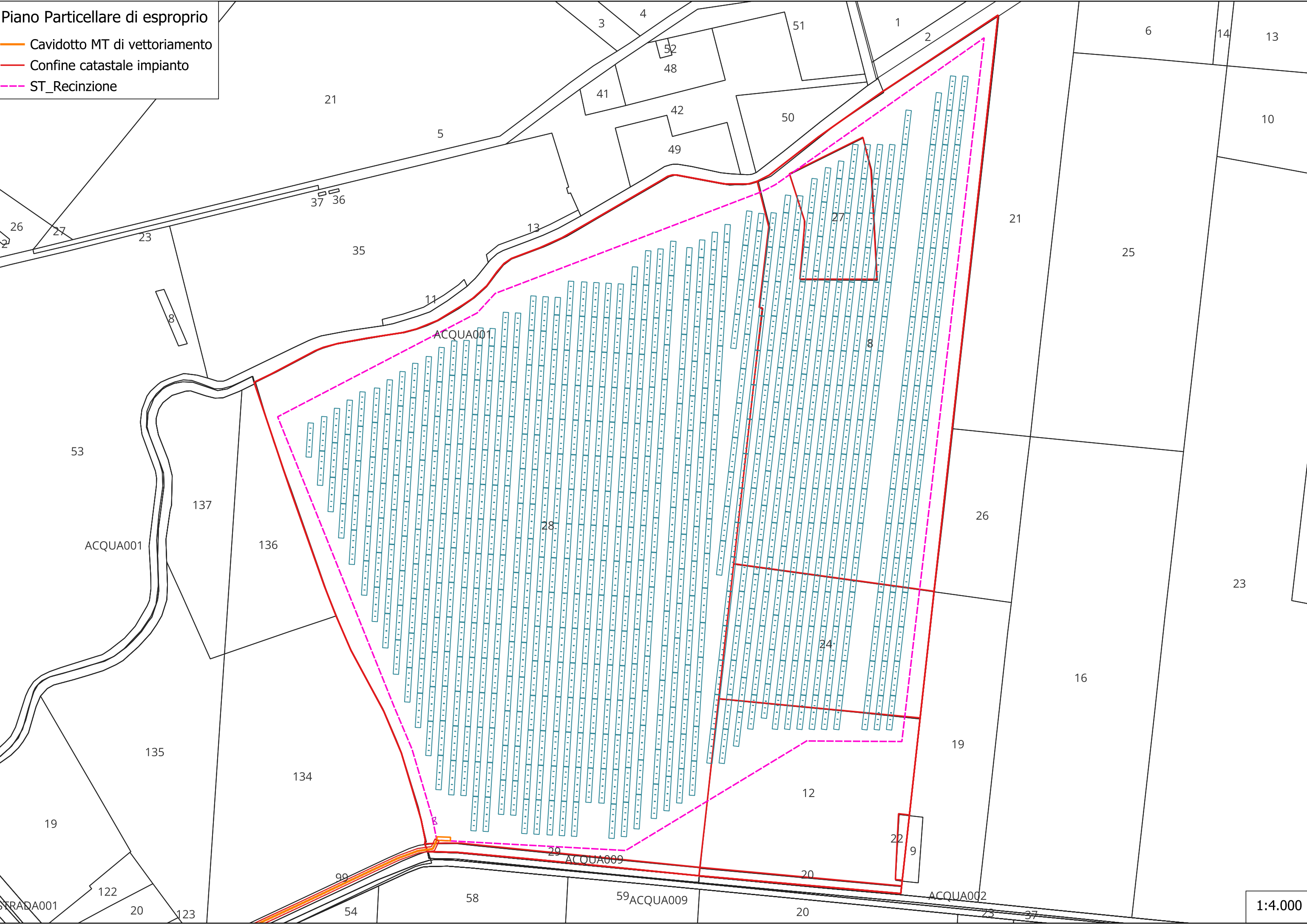
4. SINTESI TABELLARE DEL PIANO PARTICELLARE ESPROPRI

In seguito, si riporta la sintesi tabellare del piano particellare di concessioni e servitù, con l’indicazione, per ciascuna particella, dei dati catastali, della superficie occupata e dell’indennità calcolate come descritto nel paragrafo precedente, oltre che i nominativi degli intestatari. Si allega inoltre il piano particellare grafico.

COMUNE	sezione	FOGLIO	P.LLA	Qualità	Sup. catastale (ha)	Sup. Catastale (mq)	Lunghezza	Larghezza	Occupazione (mq)	Indennità	NOMINATIVI INTESTATARI		Titolo di disponibilità
IMPIANTO AGRIVOLTAICO													
Jolanda di Savoia	-	62	8	SEMINATIVO	7,1070	71.070	-	-	71.070	-	ZARDI ANGELA ZARDI CARLO ZARDI PAOLO	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	62	12	SEMINATIVO	2,6420	26.420	-	-	26.420	-	ZARDI ANGELA ZARDI CARLO ZARDI PAOLO	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	62	20	SEMINATIVO	0,1430	1.430	-	-	1.430	-	PAGNAN FAUSTO nato a ZARDI ANGELA nata a ZARDI CARLO nato a FUGAROLI ELENA BEATRICE FUGAROLI FEDERICA FUGAROLI PAOLA nata	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	62	22/AA	SEMIN IRRIG	0,0466	466	-	-	466	-	ZARDI ANGELA ZARDI CARLO ZARDI PAOLO	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	62	22/AB	SEMINATIVO	0,0044	44	-	-	44	-	ZARDI ANGELA ZARDI CARLO ZARDI PAOLO	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	62	24	SEMINATIVO	2,0500	20.500	-	-	20.500	-	ZARDI ANGELA nata a ROVIGO (RO) il 14/10/1979, ZARDI CARLO nato a FERRARA (FE) il 11/11/1973, ZARDI PAOLO nato a FERRARA (FE) il 31/07/1971	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	62	27	F02 (UNITÀ COLLABENTI)	0,7320	7.320	-	-	7.320	-	ZARDI ANGELA ZARDI CARLO ZARDI PAOLO	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	61	28	SEMINATIVO	18,6230	186.230	-	-	186.230	-	ZARDI ANGELA ZARDI CARLO ZARDI PAOLO	Contratto preliminare di compravendita	
Jolanda di Savoia	-	61	29	SEMINATIVO	0,1950	1.950	-	-	1.950	-	PAGNAN FAUSTO nato a ZARDI ANGELA nata a ZARDI CARLO nato a ZARDI PAOLO nato a FUGAROLI ELENA BEATRICE FUGAROLI FEDERICA nata FUGAROLI PAOLA nata	Contratto preliminare di compravendita	
CAVIDOTTO MT													
Tresignana	A	15	99	SEMINATIVO	0,1750	1.750	218	4	872	2.747	PAGNAN FAUSTO nato a ZARDI ANGELA nata a ZARDI CARLO nato a F ZARDI PAOLO nato a F FUGAROLI ELENA BEATRICE r FUGAROLI FEDERICA nata FUGAROLI PAOLA nata	Servitù coattiva	
Tresignana	A	15	98	SEMINATIVO	0,1260	1.260	80	4	320	1.008	PAGNAN FAUSTO nato a ZARDI CARLO nato ZARDI PAOLO nato FUGAROLI ELENA BEATRICE FUGAROLI FEDERICA n FUGAROLI PAOLA n	Servitù coattiva	
Tresignana	B	1	60	SEMINATIVO	1,1815	11.815	31	4	124	391	FERROZZI PIETRO nato a FERRARA (FE) il 24/07/1948 - residente nel Comune di Ferrara - VIA ANTENORE SOFFRITTI	Servitù coattiva	
Tresignana	Via Rossetta	273	10	-	-	-	780	4	3.120	-	Comune di Tresignana	Concessione	
Tresignana	B	2	5	SEMINATIVO	6,2190	62.190	345	5	1.725	5.434	MACCAFERRI FABRIZIO nato a	Servitù di passaggio	
Tresignana	B	2	5	SEMINATIVO	6,2190	62.190	345	4	1.380	4.347	MACCAFERRI FABRIZIO nato a	Servitù coattiva	
Tresignana	B	2	364	SEMINATIVO	2,1780	21.780	10	4	40	126	ANGUILLARI FRANCA nato a	Servitù coattiva	
SOTTOSTAZIONE ELETTRICA UTENTE													
Tresignana	B	2	364	SEMINATIVO	2,178	21780	68	108	7344	23133,6	ANGUILLARI FRANCA nato a	Esproprio	
SOTTOSTAZIONE ELETTRICA UTENTE													
Tresignana	B	2	364	SEMINATIVO	2,178	21780	115	5	575	1811,25	ANGUILLARI FRANCA nato a	Servitù coattiva	

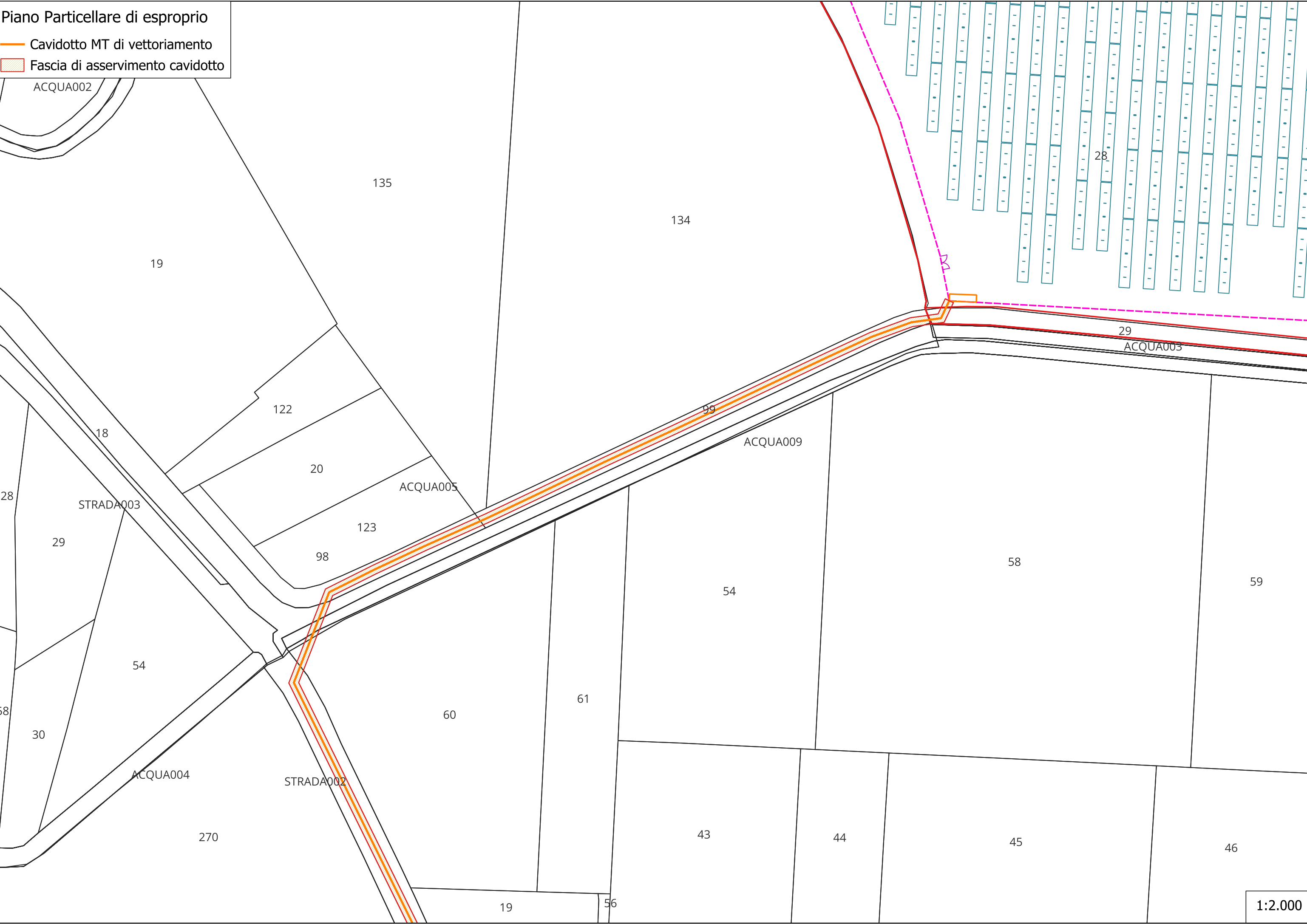
Piano Particellare di esproprio

- Cavidotto MT di vettoriamento
- Confine catastale impianto
- ST_Recinzione



Piano Particellare di esproprio

- Cavidotto MT di vettoriamento
- Fascia di asservimento cavidotto



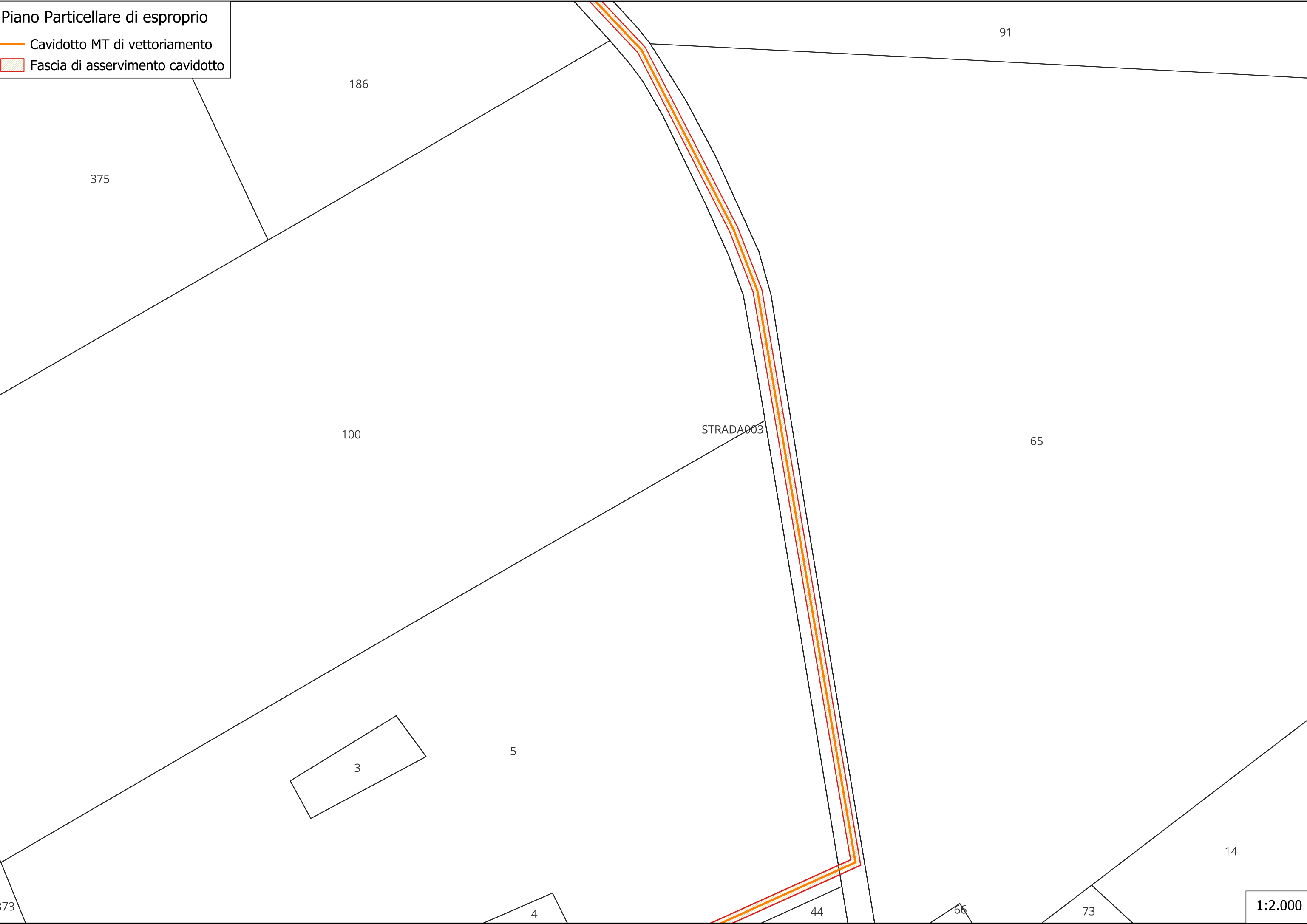
Piano Particellare di esproprio

- Cavidotto MT di vettoriamento
- Fascia di asservimento cavidotto



Piano Particellare di esproprio

- Cavidotto MT di vettoriamento
- Fascia di asservimento cavidotto



Piano Particellare di esproprio

- Cavidotto MT di vettoriamento
- Sottostazione elettrica
- Cavidotto AT
- Fascia di asservimento cavidotto
- Pertinenza CP "Tresigallo"

