

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

PROVINCIA DI FERRARA
COMUNE DI FERRARA

PROGETTAZIONE DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO AVANZATO DA 56,07 MW DENOMINATO "CUNIOLA" LOCALIZZATO NEL COMUNE DI FERRARA (FE)

ELABORATO

PR_09

RELAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

PROPONENTE:

FERRARA SOLAR S.R.L.

SEDE LEGALE IN LARGO ARTURO TOSCANINI,1
20122- MILANO (MI) P.IVA 05821240651
sicilysuntwosrl@arubapec.it



PROGETTAZIONE:

SAVESYSTEMS S.R.L.

PIAZZA DI PIETRA 26
00186-ROMA (RM)-P.IVA 04981400650
savesystemsrl@pec.it

Dott. Ing. Attilio De Palma
Ordine ingegneri di Bari n. 9832



Dott. Ing. Cataldo Colamartino
Ordine ingegneri di Bari n. 12480

Rev	Data	Descrizione	Eseguito	Verificato	Approvato
00	GIU 2026	PROGETTO DEFINITIVO	e.e. A.D.	S.A.	S.A.

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.	Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.	
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_06

PROGETTAZIONE DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO AVANZATO DA 56,07 MW DENOMINATO "CUNIOLA" LOCALIZZATO NEL COMUNE DI FERRARA (FE) - EMILIA-ROMAGNA

PROPONENTE: FERRARA SOLAR S.R.L. <i>Largo Arturo Toscanini 1, 20122 Milano (MI) P.IVA 05821240651 sicilysuntwosrl@arubapec.it</i>	PROGETTAZIONE: SAVESYSTEMS S.R.L. <i>Piazza di Pietra 26, 00186 Roma (RM) P.IVA 04981400650 savesystemsrl@pec.it</i>
--	---

DOCUMENTO: RELAZIONE PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO

REVISIONE: 00

APPROVATO: S.A.

REDATTO: C.C. A.A.

VERIFICATO: S.A.

GRUPPO DI LAVORO:

Ing. Attilio De Palma
Ing. Cataldo Colamartino
Ing. Monica Procacci
Ing. Claudio Amorese
Ing. Luigi Berardino Verzillo
Ing. Maria Caputo
Dott.Agro. Michele Loiodice
Dott. Arch. Danilo Nati
Dott.Geol. Dino C. Balducci

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE.....	4
3. AREE DI IMPIANTO.....	11
4. ESPROPRIO PER REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CONNESSIONE.....	11
5. SERVITÙ DI TRANSITO LINEE ELETTRICHE AEREE ED INTERRATE	12
6. INDENNITÀ	12
1.1. INDENNITÀ DI ESPROPRIO	12
1.2. INDENNITÀ PER SERVITÙ ELETTRICITÀ.....	14
1.3. INDENNITÀ PER OCCUPAZIONI TEMPORANEE.....	14

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

1. PREMESSA

La presente relazione redatta ai sensi dell'art. 31 del DPR n. 207/2010, riporta il Piano Particellare delle aree per cui si richiede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio o la costituzione di servitù coattiva per i terreni su cui sono ubicate le opere connesse alla realizzazione dell'impianto fotovoltaico in oggetto.

La società proponente è la **FERRARA SOLAR S.R.L.** Largo Arturo Toscanini 1, 20122 Milano (MI)
P.IVA 05821240651 - sicilysuntwosrl@arubapec.it

Il progetto prevede la realizzazione **di un impianto fotovoltaico dalla potenza nominale di 56,07 MW e relative opere di connessione alla rete elettrica nazionale nel comune di Ferrara**. Il Preventivo di connessione rilasciato da TERNA SpA a favore del Proponente (**codice 202501282**), prevede che l'impianto sia venga collegato in antenna a 36 kV su un ampliamento/adeguamento della Stazione Elettrica (SE) della RTN a 380/132 kV denominata "Ferrara Focomorto" previo incremento della capacità di trasformazione e previa realizzazione dell'intervento 318-P del Piano di Sviluppo Terna.

L'impianto fotovoltaico si inserisce nel quadro istituzionale di cui al *D.Lgs 29 dicembre 2003, n. 387 "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità"* le cui finalità sono:

- promuovere un maggior contributo delle fonti energetiche rinnovabili alla produzione di elettricità nel relativo mercato italiano e comunitario;
- promuovere misure per il perseguimento degli obiettivi indicativi nazionali;
- concorrere alla creazione delle basi per un futuro quadro comunitario in materia;
- favorire lo sviluppo di impianti di microgenerazione elettrica alimentati da fonti rinnovabili, in particolare per gli impieghi agricoli e per le aree montane.

La società proponente, e con essa chi scrive, è convinta della validità della proposta formulata e della sua compatibilità ambientale, e pertanto vede nella redazione del presente documento e degli

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

approfondimenti ad esso allegati un'occasione per approfondire le tematiche specifiche delle opere che si andranno a realizzare.

Per la realizzazione dell'intervento e delle relative opere connesse, si rende necessario interessare aree e/o immobili sia di proprietà pubblica che di proprietà privata. Tutte le ditte catastali proprietarie interessate dalle occupazioni sono elencate nell'elaborato allegato al presente documento.

Per gli immobili di proprietà di Enti pubblici non si darà luogo all'espropriazione ma si dovrà procedere alla stipulazione di appositi contratti/accordi e/o convenzioni.

Il piano particellare riporta l'elenco dei mappali, corredati dai dati desunti dalle visure catastali, dei terreni interessati dalla realizzazione dell'opera per cui si richiede l'avvio della procedura espropriativa per pubblica utilità.

2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE AREE AGRICOLE

Con la sentenza n. 181 del 10 giugno 2011, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'incostituzionalità dell'articolo 40, commi 2 e 3, del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Tale illegittimità si traduce fundamentalmente con la determinazione del valore di mercato del bene che sarà posto alla base della valutazione delle indennità provvisorie.

Nella sentenza, la Corte Costituzionale, evidenzia il mancato rapporto diretto tra il bene specifico da espropriare e il valore agricolo medio, inficiato perciò da astrattezza, e come tale contrario ai principi della convenzione europea dei diritti dell'uomo: "il valore tabellare così calcolato prescinde dall'area oggetto del procedimento espropriativo, ignorando ogni dato valutativo inerente ai requisiti specifici del bene. Restano così trascurate le caratteristiche di posizione del suolo, il valore intrinseco del terreno (che non si limita alle colture in esso praticate, ma consegue anche alla presenza di elementi come l'acqua, l'energia elettrica, l'esposizione), la maggiore o minore perizia nella conduzione. Il criterio dunque ha un carattere inevitabilmente astratto che elude il «ragionevole legame» con il valore di mercato, «prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo e coerente, del resto, con il "serio ristoro" richiesto dalla giurisprudenza della Corte Costituzionale."

Tali principi, a detta della Consulta, sono validi tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili, pertanto, in entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

valore del bene solo se nella stima del bene sono state valutate tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato.

Com'è noto, tra gli elaborati di progetto di una qualsiasi opera pubblica deve esserci il piano particellare di esproprio, elaborato che deve contenere, oltre ai dati catastali dei suoli interessati, con l'indicazione delle superfici oggetto di esproprio e di occupazione temporanea, anche la previsione di stima o meglio l'indennità provvisoria offerta, per ogni ditta, così come stabilisce l'art. 31 comma 3 del DPR 207/2010: «Per ogni ditta va inoltre indicata l'indennità di espropriazione determinata in base alle leggi e normative vigenti, previo apposito sopralluogo».

La procedura prima della citata sentenza, prevedeva che in sede di determinazione dell'indennità provvisoria si dovesse applicare il valore agricolo medio e in sede di determinazione definitiva il valore agricolo effettivo dell'area espropriata. A tal riguardo l'art. 15 della legge 865/1971 affermava che se l'indennità provvisoria calcolata con le tabelle VAM non fosse stata accettata, la Commissione provinciale esproprio avrebbe dovuto effettuare la determinazione dell'indennità definitiva, non più sulla base del VAM ai sensi dell'art. 16, ma sulla base del valore agricolo con riferimento alla coltura effettivamente praticata sul fondo espropriato, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola. Ai valori agricoli medi poi si sarebbero applicate, in modo automatico, le maggiorazioni del 50% in caso di accettazione del proprietario e del 200% in caso di accoglimento del proprietario coltivatore diretto.

Nel caso la valutazione basata sul VAM, si fosse stimata inadeguata rispetto al valore agricolo del bene ablato, il proprietario poteva chiedere la stima alla Commissione sul valore agricolo effettivo del bene e la valutazione del danno subito dall'azienda agricola, perdendo però, in tal caso, le maggiorazioni di cui innanzi.

La Corte Costituzionale ha stabilito che non è più possibile esimersi dalla valutazione del valore reale del bene, esprimendosi nel seguente semplice principio: “per espropriare un bene occorre indennizzarlo per quello che effettivamente vale”.

L'applicazione del valore agricolo di mercato e non più quello tabellare dettato dall'applicazione dei VAM, pubblicati annualmente dalla Commissione Provinciale Esproprio, consentirà di attribuire il giusto valore di mercato ai terreni espropriati, in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute.

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

E' quindi di fondamentale importanza svolgere una vera perizia estimativa basata sulla comparazione di beni simili esistenti nella zona e dei quali sono ben noti i prezzi di mercato, senza trascurare l'inquadramento dell'area espropriata in un contesto urbanistico, territoriale e logistico e senza tralasciare gli eventuali danni derivati dall'esproprio non solo in termini di valorizzazione dell'area ma anche sulla ricaduta economica del reddito d'impresa in funzione del bene espropriato.

Tale obiettivo viene raggiunto effettuando una valutazione del bene utilizzando il criterio di stima di seguito illustrato.

Il valore di mercato in comune commercio di un fondo agricolo è il valore che lo stesso ha in un mercato di riferimento ideale ("comune"); si tratta, pertanto, di un genere di dato costitutivamente teorico, in genere riferito concretamente ad un immobile.

Il valore di mercato è quel tipo di valore squisitamente riferito alla somma (eventualmente anche ponderata o corretta) dei valori dei componenti del bene, deprivata di qualsiasi riferimento ad eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza nella determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

Il procedimento di individuazione del valore di mercato (che è sempre un processo di stima) è dunque limitato alla considerazione di elementi di valutazione oggettivi e stabili, non comprende pertanto considerazioni eventualmente afferenti a circostanze momentanee o particolari, ed è ad esempio sempre al netto del valore d'affezione.

Considerato il carattere tendenzialmente oggettivo del dato per cui si stabilisce un valore esente da condizionamenti estemporanei o ad alta soggettività, il mercato di riferimento è necessariamente quello della compravendita, attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore, accertando, comunque, ulteriori componenti presenti in qualunque mercato di scambio economico di beni. La stima del fondo viene fatta seguendo il procedimento sintetico monoparametrico (superficie). Il metodo di stima comparativo per procedere alla determinazione dei valori unitari di stima delle superfici interessate dal procedimento espropriativo basa i suoi fondamenti sulla *legge di Jevons*, secondo la quale i beni aventi caratteristiche simili tendono ad assumere un medesimo valore in condizioni di mercato ordinarie e trasparenti, differendo unicamente per un parametro tecnico che nel caso dei beni immobili, come detto, è rappresentato dalla superficie, tenendo sempre presente che per mercato, però non s'intende il luogo topografico dove avvengono le contrattazioni, bensì come l'incontro tra la domanda (richieste dei consumatori) e l'offerta (offerte di produttori).

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

Per domanda si intende la quantità di un dato bene che i consumatori sono disposti ad acquistare ad un dato prezzo.

Per offerta si intende la quantità di un dato bene che i produttori sono disposti ad offrire ad un dato prezzo.

Il procedimento in questione si basa su una considerazione semplicissima: *“se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l’entità, è accettabile che anche il bene oggetto di valutazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo”*.

La stima, quindi, non è altro che una *previsione di formazione del prezzo*. I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi storici sono quelli che si sono formati per i contratti già adempiuti.

Il Consiglio per la Ricerca in agricoltura e l’analisi dell’economia agraria CREA offre la possibilità di consultare la propria Banca dati dei valori fondiari.

Il CREA per giungere alla stima dei valori fondiari medi e conseguentemente alle variazioni annue ha proceduto alla definizione dei valori fondiari per diverse categorie di coltura che localmente possono assumere prezzi abbastanza diversi in conseguenza delle caratteristiche dei terreni (asciutti/irrigui, grado di fertilità, suscettività a trasformazioni fondiarie).

Al fine di garantire una sufficiente differenziazione il CREA ha rilevato i prezzi medi per 11 tipi di coltura in ognuna delle 794 regioni agrarie, ridefinite in base alle 767 regioni agrarie identificate originariamente dall'ISTAT. Gli 11 tipi di coltura rappresentano l'intera Superficie Agricola Utilizzata (con l'esclusione della categoria "Altre colture permanenti", rappresentata essenzialmente dai castagneti). I prezzi medi regionali e gli indici di variazione annua, aggregabili per area geografica e tipo di coltura, sono stati ponderati sulla ripartizione colturale riferita all'epoca del Censimento dell'Agricoltura del 1990, 2000 e 2010 a livello di regione agraria. Viene effettuata una interpolazione lineare annuale dei dati di superficie per coprire gli anni intermedi tra i Censimenti. I valori post 2010 sono aggiornati in base alla ripartizione colturale rilevata a livello di regione dall'Indagine sulle strutture e produzioni 2013, in attesa che siano disponibili nuovi aggiornamenti dall'ISTAT.

Per quanto riguarda i prezzi, sono stati esclusi quelli che non davano la garanzia di un mercato sicuramente riferibile alla utilizzazione agricola dei terreni. I prezzi indicati dal CREA si intendono relativi al suolo nudo, con l'esclusione ove possibile degli investimenti fondiari (fabbricati, piantagioni,

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

ecc.). La scelta dei prezzi per gli 11 tipi di coltura è stata effettuata rilevandoli attraverso interviste a mediatori e ad altri operatori del settore.

L'elaborazione delle informazioni sui prezzi della terra ha consentito al CREA di ottenere una Banca Dati dei Valori Fondiari (BDVF) che riporta la media dei valori fondiari per 5 tipi di coltura a livello provinciale con suddivisione per zona altimetrica. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie. Nell'ultima colonna è stata riportata la superficie totale relativa a quella zona e a quel tipo di coltura. I 5 tipi di coltura sono ricavati dall'aggregazione dei seguenti 11 tipi di coltura rilevati durante l'indagine:

A) SEMINATIVI

1 - Seminativo irriguo (escluso orticole)

2 - Seminativo asciutto (escluso orticole)

5 - Orticole, floricole e vivai

B) PRATI E PASCOLI

3 - Prato permanente

4 - Pascolo

C) FRUTTETI E AGRUMETI

6 - Frutteto

7 - Agrumeto

D) OLIVETI

8 - Oliveto

F) VIGNETI

9 - Vigneto DOC

10 - Vigneto uva da tavola

11 - Vigneto non DOC e altro

La banca dati del CREA è disponibile dal 1992 e viene aggiornata annualmente. L'ultimo aggiornamento disponibile e al quale si farà riferimento di seguito è relativo all'anno 2024.

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.	
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio		Revisione: 00
Data: Giugno 2026			Cod. elab: PR_09

Fonte: CREA - Estratto banca dati dei valori fondiari medi, min – max per zona altimetrica provinciale. I valori fondiari sono da considerarsi al netto dei miglioramenti fondiari. Per meglio evidenziare la variabilità del valore della terra sono riportati anche i valori (medi) minimi e massimi rilevati in specifiche regioni agrarie.

Valori fondiari per tipologia colturale, regione, provincia e zona altimetrica nel 2024 (in migliaia di euro per ettaro):

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Minimo (000 euro)	Massimo (000 euro)	Superficie (ettari)
EMILIA ROMAGNA	FERRARA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	28,8	21,0	46,3	157.967
	FERRARA	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	14,7	6,0	19,0	601
	FERRARA	- Pianura	Frutteti e agrumeti	25,9	25,3	26,0	13.503
	FERRARA	- Pianura	Oliveti	21,3	20,3	21,7	10
	FERRARA	- Pianura	Vigneti	26,2	23,5	33,3	542

Per l'adeguamento periodico del valore monetario si vaglia: Fonte ISTAT - indici del costo della vita applicati per la rivalutazione monetaria al 2024 (ultimo dato disponibile):

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.	
Progetto: Definitivo		Revisione: 00	
Data: Giugno 2026	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio		Cod. elab: PR_09

**FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati
Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Febbraio 1992)**

Coefficienti per tradurre valori monetari dei periodi sottoindicati in valori del 2024

1941	1.493,937	1942	1.292,538	1943	770,735	1944	173,435	1945	88,059
1946	74,614	1947	46,041	1948	43,484	1949	42,855	1950	43,440
1951	39,594	1952	37,980	1953	37,256	1954	36,280	1955	35,291
1956	33,618	1957	32,980	1958	31,474	1959	31,604	1960	30,787
1961	29,913	1962	28,461	1963	26,472	1964	24,990	1965	23,949
1966	23,480	1967	23,019	1968	22,729	1969	22,109	1970	21,039
1971	20,037	1972	18,971	1973	17,189	1974	14,391	1975	12,282
1976	10,541	1977	8,925	1978	7,937	1979	6,858	1980	5,661
1981	4,769	1982	4,099	1983	3,565	1984	3,224	1985	2,968
1986	2,798	1987	2,674	1988	2,548	1989	2,390	1990	2,253
1991	2,117	1992	2,010	1993	1,927	1994	1,854	1995	1,760
1996	1,694	1997	1,665	1998	1,636	1999	1,610	2000	1,570
2001	1,529	2002	1,493	2003	1,457	2004	1,429	2005	1,405
2006	1,377	2007	1,354	2008	1,312	2009	1,302	2010	1,282
2011	1,248	2012	1,212	2013	1,198	2014	1,196	2015	1,197
2016	1,198	2017	1,185	2018	1,172	2019	1,167	2020	1,170
2021	1,149	2022	1,063	2023	1,008	2024	1,000		

Il coefficiente di rivalutazione monetaria da considerare sarà pari a 1,000 per cui, considerando i valori medi si ottiene:

Regione	Provincia	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Media (000 euro)	Superficie (ettari)
	FERRARA	- Pianura	Seminativi e ortofloricole	28,8	157.967
	FERRARA	- Pianura	Prati permanenti e pascoli	14,7	601
	FERRARA	- Pianura	Frutteti e agrumeti	25,9	13.503
	FERRARA	- Pianura	Oliveti	21,3	10

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

	FERRARA	- Pianura	Vigneti	26,2	542
--	----------------	------------------	----------------	-------------	------------

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto ai fini della determinazione della stima del valore di mercato dei terreni interessati dal piano di esproprio relativo alla realizzazione del parco fotovoltaico da realizzare nel Territorio comunale di Ferrara proposto dalla società **FERRARA SOLAR S.R.L.**, si considereranno i seguenti valori:

Tipologia colturale	Media (000 euro) ad ettaro
Seminativi e ortofloricole	28,8
Prati permanenti e pascoli	14,7
Frutteti e agrumeti	25,9
Oliveti	21,3
Vigneti	26,2

3. AREE DI IMPIANTO

Le aree interessate dall'installazione dei pannelli, delle cabine di campo e delle cabine di trasformazione, nonché le aree interessate dalle opere di mitigazione e compensazione sono oggetto di un contratto preliminare di compravendita e pertanto non saranno oggetto di esproprio.

4. ESPROPRIO PER REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI CONNESSIONE

Il sistema di connessione alla RTN è composto dalla sottostazione di trasformazione dell'impianto 30/36 kV, collegata all'ampliamento/adeguamento della Stazione Elettrica (SE) della RTN a 380/132 kV denominata "Ferrara Focomorto".

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

5. SERVITÙ DI TRANSITO LINEE ELETTRICHE AEREE ED INTERRATE

L'energia elettrica prodotta dai pannelli in alta tensione sarà veicolata, verso la RTN Terna.

Per la scelta del tracciato dei cavidotti è stato preferito il passaggio in prossimità della viabilità esistente o di quella in progetto, per salvaguardare nel limite del possibile le colture ed infrastrutture esistenti. Laddove non è stato possibile un simile approccio, si è scelto il passaggio lungo le linee di confine tra fondi adiacenti.

Nei casi in cui la posa del cavo avvenga in terreno agricolo, lo strato superiore del rinterro dello scavo sarà costituito da terreno vegetale, per cui l'area interessata dalla trincea potrà essere rivegetata già a conclusione delle operazioni di posa dei cavi.

6. INDENNITÀ

1.1. INDENNITÀ DI ESPROPRIO

Il T.U. sulle espropriazioni approvato con D.P.R. n° 327/2001 stabilisce che l'autorità competente alla realizzazione di un'opera pubblica sia anche competente a porre in essere tutti gli atti relativi alle procedure espropriative connesse, compresa la determinazione dell'indennizzo.

L'entità delle compensazioni monetarie da corrispondere alle singole Ditte si uniforma alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 anno 2011 che, pur non imponendo di commisurare integralmente l'indennità di espropriazione dei suoli agricoli e non edificabili al valore di mercato del bene ablatato, prevede che sia conservato un «ragionevole legame» con il valore venale, a garanzia di un «serio ristoro».

L'indennità relativa agli immobili da acquisire sarà determinata sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate e sarà costituita dalle seguenti voci:

- 1) indennità base, determinata in relazione al valore agricolo (VA) relativo alla coltura effettivamente praticata (*Cft. Perizia di stima allegata*) ed alla superficie occupata (art. 40, comma 1 del D.P.R. 327/2001);
- 2) al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale spetta un'indennità aggiuntiva, determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata. (art. 40, comma 4 del D.P.R. 327/2001);

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

- 3) indennità al fittavolo, al mezzadro o al partecipante (che abbiano le caratteristiche di coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale), costretto (sia nel caso di esproprio che di cessione bonaria) ad abbandonare in tutto o in parte l'area direttamente coltivata da almeno un anno prima della data in cui vi è stata la dichiarazione di pubblica utilità, indennità pari all'indennizzo di cui al punto 2 (art. 42, comma 2 del D.P.R. 327/2001).

Soggetto	Indennità di esproprio
Proprietario	VA (art. 40, c. 1)
Coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale	VA + VAM (art. 40, c. 1 e c. 4)
Affittuario coltivatore diretto o imprenditore professionale	VAM (art. 42 e art. 40, c. 4)

Nel caso si accerti che il proprietario sia coltivatore diretto o sia verificata e documentata la presenza di fittavoli/mezzadri, in sede di accettazione dell'indennità di esproprio saranno applicate le maggiorazioni sopra riportate.

Il piano particellare che segue applica alle ditte coinvolte l'**indennità di base VA**.

Tipologia colturale	Media (000 euro) ad ettaro
Seminativi e ortofloricole	28,8
Prati permanenti e pascoli	14,7
Frutteti e agrumeti	25,9
Oliveti	21,3
Vigneti	26,2

Proponente: FERRARA SOLAR S.R.L.		Progettazione: SAVESYSTEMS S.R.L.
Progetto: Definitivo	PROVVEDIMENTO AUTORIZZATORIO UNICO REGIONALE (PAUR) Relazione piano particellare di esproprio	Revisione: 00
Data: Giugno 2026		Cod. elab: PR_09

1.2. INDENNITÀ PER SERVITÙ ELETTRODOTTO

Per quanto concerne la servitù per l'elettrodotto sia interrato che aereo, come previsto dall'art. 44 del DPR 327/2001, è dovuta una indennità al proprietario del fondo che, dalla esecuzione dell'opera pubblica o di pubblica utilità, sia gravato da una servitù o subisca una permanente diminuzione di valore per la perdita o la ridotta possibilità di esercizio del diritto di proprietà.

Nel caso specifico, il transito della linea interrata, per il tracciato scelto e per le modalità di posa assunte, non determina di fatto alcun pregiudizio al proseguo dell'attività agricola, in quanto è sempre localizzato a bordo di strade esistenti e mai in campo aperto.

Perciò si prevede per le "Servitù" un'indennità commisurata pari ad **¼ del valore determinato per le aree in esproprio**, oltre agli eventuali soprassuoli, per mancata produzione e/o danneggiamento delle colture agricole al momento dell'intervento.

1.3. INDENNITÀ PER OCCUPAZIONI TEMPORANEE

Nel caso di occupazione temporanea di un'area, in base all'art. 50 del DPR 327/2001, è dovuta al proprietario una indennità per ogni anno pari ad **un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio** dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, un'indennità pari ad un dodicesimo di quella annua, oltre agli eventuali soprassuoli, per mancata produzione e/o danneggiamento delle colture agricole.

Il presente piano di esproprio ipotizza una durata dei lavori pari a 24 mesi, per cui si considera un'indennità pari a **1/12 del VA**.

ALLEGATI

- ALLEGATO 1- ELENCO DITTE E CALCOLO INDENNITÀ

N. Ord	DATI CATASTALI					DITTE PROPRIETARIE	CAVIDOTTO	Dati esproprio									
	Foglio	Particella	Qualità	Clas.	Superficie			INTESTATARI	CALCOLO SUPERFICI				CALCOLO INDENNITA'				
					mq.				Diritto di superficie (mq)	Superficie esproprio S (mq)	Servitù di passaggio e di elettrodotto (mq)	Occupazione temporanea (mq)	Valore Agricolo Mercato VAM (euro/mq)	Indennità di Esproprio VAMxS (euro)	Indennità di Servitù VAMxSx1/4 (euro)	Indennità di Occupazione VAMxSx1/12 (euro)	Indennità totale (euro)
1	306	1	SEMINATIVO	4	178.330	CUNIOLA DUE SOCIETA' AGRICOLA A R.L. con sede in OZZANO DELL'EMILIA (BO)	380,00					PROPRIETA'					
2	306	72	SEMINATIVO	4	120	CUNIOLA DUE SOCIETA' AGRICOLA A R.L. con sede in OZZANO DELL'EMILIA (BO)	50,00										
3	306	3	SEMINATIVO	4	33.880	FRARON ADRIANO nato a ROVEREDO DI GUA' (VR) il 25/08/1962	80,00			320	320	2,88		230,40€	76,80€	307,20 €	
4	306	40	SEMINATIVO	4	1.440	FRARON NICHOLAS nato a MONTAGNANA (PD) il 30/11/1988	8,00										
						GOVONI FRANCESCO nato a FERRARA (FE) il 18/02/1954								23,04€	7,68€	30,72 €	
6	308	70	PRATO	3	20.830	GOVONI LUCA nato a FERRARA (FE) il 04/10/1948	34,00			32	32	2,88					
						CONSORZIO DI BONIFICA VALLI DI VECCHIO RENO con sede in FERRARA (FE)						Area in convenzione/concessione					
7	307	35	PRATO	3	13.820	CONSORZIO DI BONIFICA VALLI DI VECCHIO RENO con sede in FERRARA (FE)	683,00			2732,00	2732,00	Area in convenzione/concessione					
8	289	38	PRATO	3	11.950	CONSORZIO DI BONIFICA VALLI DI VECCHIO RENO con sede in FERRARA (FE)	488,00			1952	1952	Area in convenzione/concessione					
9	256	339	FRUTTETO	1	1.889	COMUNE DI FERRARA	114,00			456,00	456,00	Area in convenzione/concessione					
10	256	338	FRUTTETO	1	1.210	COMUNE DI FERRARA	60,00			240	240	Area in convenzione/concessione					
11	195	51	ENTE URBANO		2.831	--	55,00			220,00	220,00	2,88		158,40€	52,80€	211,20 €	
12	195	1764	ENTE URBANO		1.116	--	31,40			125,6	125,6	2,88		90,43€	30,14€	120,58 €	
13	195	1766	ENTE URBANO		168	--	6,70			26,80	26,80	2,88		19,30€	6,43€	25,73 €	
14	167	152	ENTE URBANO		78.492	T.E.R.NA. S.P.A. TRASMISSIONE ELETTRICITA' RETE NAZIONALE S.P.A. con sede in ROMA (RM)	244,00										
						E-DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede in ROMA (RM)				976	976	2,88		702,72€	234,24€	936,96 €	

1.632,38 €