

Area Gestione del Territorio
Lavori Pubblici e Mobilità



OGGETTO: Procedimento espropriativo relativo alla realizzazione di impianto fotovoltaico
“Zola Predosa 1” nel Comune di Zola Predosa (BO) - Pratica 2/PAS/2025.

Riscontro e accoglimento dell’osservazione

La presente con riferimento all’osservazione acquisita agli atti in data 16/03/2026 con prot. n.8295.

In accoglimento della suddetta osservazione, si conferma che l’area di Sua proprietà, censita al catasto terreni del Comune di Zola Predosa al Fg. 12 Mapp.le 82, NON è effettivamente interessata dal procedimento espropriativo di cui all’oggetto;

Per mero errore materiale del Proponente si è infatti rilevata una discrepanza tra quanto riportato nel piano particellare grafico e nel corrispondente elenco ditte pubblicati per la libera consultazione; il Proponente medesimo ha pertanto provveduto alla correzione ed all’allineamento degli elaborati.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile
Area Gestione del Territorio
Dott. Roberto Costa

(Documento informatico firmato digitalmente e conservato in originale
ai sensi del D.lgs. 82/2005 e s.m.i. "Codice dell’Amministrazione Digitale")

Area Gestione del Territorio
Lavori Pubblici e Mobilità



OGGETTO: Procedimento espropriativo relativo alla realizzazione di impianto fotovoltaico
“Zola Predosa 1” nel Comune di Zola Predosa (BO) - Pratica 2/PAS/2025.

Riscontro osservazione

La presente con riferimento all’osservazione acquisita agli atti in data 07/04/2026 con prot. n.10311.

Premesso che il progetto relativo all’intervento, pratica 2/PAS/2025 acquisita al prot. n. 36073 del 10/10/2025, è stato valutato in sede di Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. 14-bis della L. n.241/1990 e che è in fase di rilascio il provvedimento conclusivo della stessa;

Si allega alla presente documento di controdeduzioni elaborato dal Proponente in conformità al suddetto progetto, condiviso nel merito dal Servizio scrivente per conto del Comune di Zola Predosa in qualità di autorità espropriante ai sensi del D.P.R. n.327/2001.

Nel restare a disposizione per qualsiasi chiarimento, si porgono cordiali saluti.

Il Responsabile
Area Gestione del Territorio
Dott. Roberto Costa

(Documento informatico firmato digitalmente e conservato in originale
ai sensi del D.lgs. 82/2005 e s.m.i. "Codice dell'Amministrazione Digitale")

Spett.le **COMUNE DI ZOLA PREDOSA (BO)**
 Servizio Pianificazione Urbanistica e
 Paesaggio ed Edilizia Privata
 Piazza della Repubblica, 1 – 40069 Zola
 Predosa (BO)
 PEC: comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it

OGGETTO: OSSERVAZIONI AL PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i.

Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) relativa alla realizzazione di impianto fotovoltaico denominato "Zola Predosa 1" nel Comune di Zola Predosa (BO)

A seguito del documento ***Osservazioni al procedimento di espropriazione per pubblica utilità*** ai sensi del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. ricevuto in data 20.04.2026 in merito alla Procedura Abilitativa Semplificata (PAS) relativa alla realizzazione di impianto fotovoltaico denominato "Zola Predosa 1" nel Comune di Zola Predosa (BO), si riscontra quanto segue.

OSSERVAZIONI SULLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

N°	Natura privata della viabilità interessata
01	La viabilità oggetto di intervento è strada consortile privata utilizzata per l'accesso ai fondi agricoli e ai fabbricati rurali. Ogni intervento eseguito deve garantire il mantenimento della piena funzionalità della strada.

Riscontro nel merito

Gli interventi previsti lungo Via Masini nel tratto compreso tra i mappali 84 e 124 a nord e 91 e 85 a sud, interessano una lunghezza di strada di circa 625 m. Da rilievo eseguito in loco, la larghezza della carreggiata è di circa 3.25 m, a cui si aggiungono circa 0,75 m di ciglio inerbato per parte.

La posa di cavi interrati all'interno di tubi PVC corrugati sarà eseguita mediante l'impiego di miniescavatore bobcat di ingombro tale da consentire il passaggio di veicoli per l'accesso ai fondi agricoli e ai fabbricati rurali. La presenza di 2 movieri alle estremità della zona di cantiere, permetterà il transito in sicurezza dei mezzi diretti alle proprietà private senza alcuna interruzione durante tutta la durata dei lavori.

Lo scavo, la posa dei cavidotti e il reinterro verranno eseguiti per tratte di lunghezza adeguata. In una fase successiva verranno posati i cavi elettrici all'interno dei cavidotti.

In questo modo verrà garantita la piena funzionalità della strada e l'accesso ai fondi e ai fabbricati dei frontisti.

N°	Modalità di esecuzione dei lavori
02	Si richiede definizione puntuale di modalità di scavo, gestione materiali, protezione infrastrutture e continuità di transito. Si ritiene necessario un piano di cantierizzazione dettagliato.

Riscontro nel merito

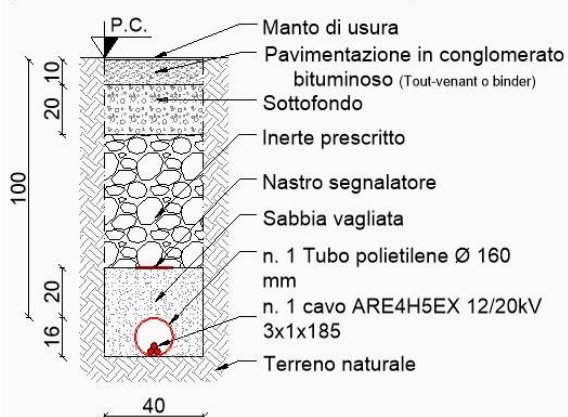
L'elettrodotto MT di collegamento dell'impianto fotovoltaico in progetto al punto di connessione alla Rete Elettrica verrà realizzato su sede stradale mediante posa di cavi interrati all'interno di tubi PVC corrugati, per una lunghezza di circa 625 m nel tratto di Via Masini compreso tra i mappali 84 e 124 a nord e 91 e 85 a sud. I criteri base che verranno seguiti per la realizzazione degli scavi sono di seguito descritti.

1. Modalità di scavo

È previsto uno scavo di larghezza pari a circa 40 cm. I cavidotti saranno posati ad una profondità media di circa 120 cm e coperti per tutta la loro lunghezza da uno strato di sabbia. Successivamente si passerà al rinterro con terreno vegetale o di risulta e ad un'adeguata altezza sarà posato il nastro di segnalazione presenza cavi. Il riempimento dello scavo nella parte sottostante al manto stradale verrà realizzato con l'utilizzo di terreno misto cava, opportunamente compattato e livellato mediante l'utilizzo di adeguati mezzi e si procederà successivamente al ripristino del manto stradale per un'altezza di 10 cm.



Sezione cavidotto su strada asfaltata

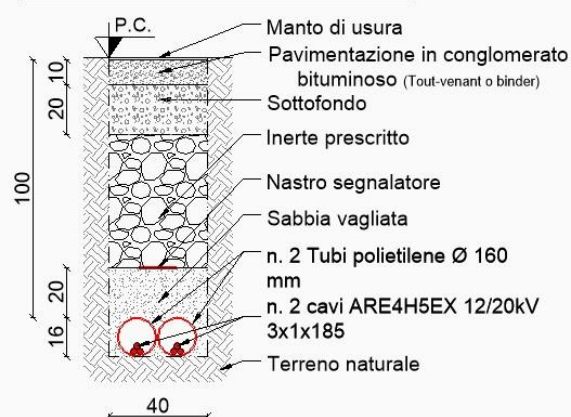


descrizione intervento tratto T2-T3:

Lunghezza tratto: 85 m
n.1 cavo 3xAL185
n.1 cavidotto HDPE Ø 160mm

Il tratto prevede la posa di 1 nuovo cavo su asfalto lungo via Masini fino alle due diramazioni ai nuovi sostegni nord e sud della linea aerea MT esistente.
Non sono previste interferenze con sottoservizi.

Sezione cavidotto su strada asfaltata



descrizione intervento tratto T3-T5:

Lunghezza tratto: 540 m
n.2 cavi 3xAL185
n.2 cavidotti HDPE Ø 160mm

Il tratto prevede la posa di 2 nuovi cavi su asfalto da nuova cabina secondaria (DE102832132 "Masini FV") fino alla prima diramazione al nuovo sostegno nord della linea aerea MT esistente.
Non sono previste interferenze con sottoservizi.

2. Gestione dei materiali

Le terre derivanti da operazioni di scavo verranno gestite come previsto dall'elaborato 703PDRT0400_PianoPreliminareTerreRocceScavo, con riutilizzo per il riempimento dello scavo ovvero con trasporto presso Centro di Recupero Autorizzato dei materiali inerti.

3. Protezione infrastrutture

Per tutta la durata dei lavori, verrà garantita la protezione delle infrastrutture presenti. La segnalazione del cantiere stradale temporaneo, sarà gestita e regolata con la segnaletica prevista dal D.M. 10/07/2002 e s.m.i. al fine di delimitare correttamente il punto interessato dallo scavo ed evitare interferenze con utenti stradali. Al termine dei lavori verranno effettuati tutti i ripristini necessari al fine di garantire la realizzazione a regola d'arte dell'intervento.

4. Continuità di transito

Come descritto nel punto precedente, per tutta la durata dei lavori verrà garantita in sicurezza la continuità di transito dei mezzi per l'accesso ai fondi agricoli e ai fabbricati rurali. Gli operatori addetti ai lavori saranno adeguatamente formati per la predisposizione della segnaletica stradale ai sensi del D.L. 04/03/2013 e s.m.i. e muniti di idonei D.P.I. tra cui indumenti ad alta visibilità.

1. Piano di cantierizzazione di dettaglio

In allegato alla presente si riporta il piano di cantierizzazione di dettaglio riferito ai lavori di realizzazione della linea di connessione interrata lungo via Masini.

N°	TEMPISTICHE DEI LAVORI
03	Definizione di durata e cronoprogramma, con tutela delle operazioni colturali

Riscontro nel merito

Come esposto nei punti precedenti e come evidenziato dal cronoprogramma allegato, il tratto di Via Masini compreso tra i mappali 84 e 124 a nord e 91 e 85 a sud, ha lunghezza di circa 625 m. Prevedendo la posa del tubo e il ripristino dello scavo per una lunghezza pari a **125 m/giorno**, i lavori di scavo a cielo aperto con posa dei cavidotti e successivo reinterro avranno **durata complessiva di 5 giorni**.

Durante l'esecuzione dei lavori si garantirà la tutela delle operazioni colturali non interferendo con esse.

N°	MODALITA' DI POSA DEI CAVIDOTTI
04	Posa a profondità adeguata, con protezione e ripristino conforme allo stato originario

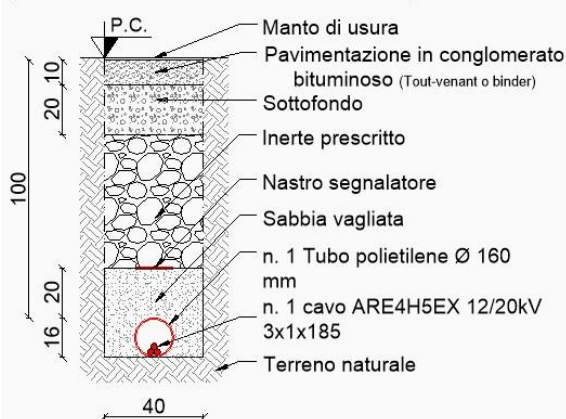
Riscontro nel merito

Per la realizzazione delle nuove linee interrate, posate tutte nello stesso scavo, sarà eseguito scavo a sezione ridotta di profondità pari a circa 120 cm e di larghezza di circa 40 cm. Il cavo sarà infilato singolarmente in tubazioni corrugate in PVC di diametro 160 mm² a standard E e-distribuzione. Le tubazioni saranno opportunamente segnalate nello scavo con nastro monitore "Cavi elettrici".

Si procederà quindi con:

- Scavo in sezione ridotta;
- Posizionamento allettamenti in sabbia di cava lavata;
- Posa di n. 2 tubi in polietilene con struttura corrugata;
- Riempimento con sabbia di cava lavata;
- Posa di uno o più nastri segnalatori;
- Rinterro;
- Posa di n.2 cavi MT AL 3x1x185;
- Successivo ripristino conforme allo stato originario

Sezione cavidotto su strada asfaltata

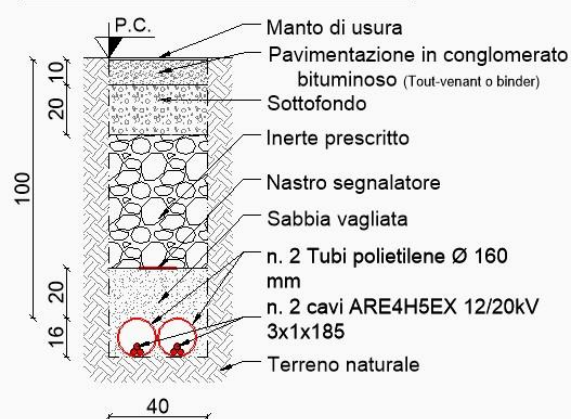


descrizione intervento tratto T2-T3:

Lunghezza tratto: 85 m
n.1 cavo 3xAL185
n.1 cavidotto HDPE Ø 160mm

Il tratto prevede la posa di 1 nuovo cavo su asfalto lungo via Masini fino alle due diramazioni ai nuovi sostegni nord e sud della linea aerea MT esistente.
Non sono previste interferenze con sottoservizi.

Sezione cavidotto su strada asfaltata



descrizione intervento tratto T3-T5:

Lunghezza tratto: 540 m
n.2 cavi 3xAL185
n.2 cavidotti HDPE Ø 160mm

Il tratto prevede la posa di 2 nuovi cavi su asfalto da nuova cabina secondaria (DE102832132 "Masini FV") fino alla prima diramazione al nuovo sostegno nord della linea aerea MT esistente.
Non sono previste interferenze con sottoservizi.

N°	RIPRISTINO E RIASFALTATURA
05	Richiesta riasfaltatura completa e ricostruzione della fondazione stradale con garanzia post-intervento

Riscontro nel merito

Il ripristino provvisorio della pavimentazione stradale sarà eseguito con conglomerato bituminoso di collegamento (binder) dello spessore, a compressione avvenuta, non inferiore a 10 cm.

La generatrice superiore del conglomerato bituminoso di collegamento (binder) dovrà essere posta allo stesso livello della pavimentazione esistente senza bombature né avvallamenti o slabbrature.

Decorsi 180 giorni naturali e consecutivi dall'ultimazione dei lavori di scavo e ripristino provvisorio, il soggetto titolare dell'autorizzazione provvederà, salvo disposizioni diverse impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'esecuzione dei lavori di ripristino definitivo nel rispetto dei seguenti criteri:

- pulizia della zona su cui si deve operare ed allontanamento di tutti i materiali eterogenei posti lungo la zona dell'intervento;
- fresatura della pavimentazione stradale per uno spessore minimo pari a 4 cm;
- fornitura e posa in opera di conglomerato bituminoso di usura, dello spessore, a compressione avvenuta, non inferiore a 4 cm.

OSSERVAZIONI SULL'INDENNITA' PROPOSTA

Si rileva preliminarmente che nell'ambito dell'espropriazione per pubblica utilità la fase di discussione/contraddittorio sulla quantificazione dell'indennità si colloca dopo la dichiarazione di pubblica utilità, non prima. Pertanto, le osservazioni sull'indennità proposta non sono pertinenti in questa fase.

Si ricorda inoltre che è già stato stipulato e risulta agli atti un contratto preliminare per la costituzione della servitù coi signori Benini Lucia e Bernardi Giorgio.

Si rileva tuttavia quanto segue:

- i valori unitari proposti sono stati calcolati, come risulta dall'elaborato 703PDRT1400_PianoParticellareEsproprio, considerando non solo i VAM ma anche i valori di mercato e i valori agricoli "crea";
- Anche se le aree interessate dall'asservimento si identificano per la quasi totalità con via Masini, l'attribuzione dei prezzi unitari ha considerato tutte le aree come agricole e coltivate, con una sovrastima dei valori unitari;

- la posa di cavidotti interrati su strada non causerà alcuna interferenza con la stessa né vi sarà compromissione funzionale della viabilità;
- solo il fondo di cui al foglio 12 p.lla 294 potrà avere una compromissione temporanea dovuta ai lavori previsti dalla strada esistente verso la linea MT esistente; va però considerato anche il beneficio funzionale dato dalla demolizione della linea MT esistente ricadente all'interno della stessa particella; una volta terminati i lavori di posa potrà essere ripreso l'utilizzo agricolo del terreno;
- in caso di servitù non si applica un incremento al valore di esproprio, bensì un coefficiente che quantifica il deprezzamento del fondo e i danni funzionali conseguenti alla servitù; nel caso di specie il coefficiente adottato è pari al 50% (in un range che va da 10% per servitù leggere al 70% per servitù pesanti quali gasdotti).

La società si rende comunque disponibile, nella fase appropriata della procedura espropriativa necessariamente successiva alla definizione di pubblica utilità dell'opera e apposizione del vincolo espropriativo, alla quantificazione dell'esatta indennità in contraddittorio con le ditte catastali interessate anche per tramite del loro tecnico incaricato.

A titolo puramente informativo, ma non accolta in questa fase, si allega la quantificazione economica utilizzando il valore proposto pari a 10,00 €/mq, che comporta un'indennità complessiva di € 12.700,00 ripartita come da tabella.

Padova, 07/05/2026

ID	DATI ANAGRAFICI E INTESTAZIONE CATASTALE				DIRITTI REALI		IDENTIFICATIVO CATASTALE				CONSISTENZA CATASTALE							AREE POTENZIALMENTE IMPEGANTE				VALORE DI MERCATO MEDIO	INDENNITA'				INDENNITA' OFFERTA VALORE DI MERCATO																			
	INTESTAZIONE CATASTALE		CodiceFiscale / P.IVA	Titolarità	Quota	CODICE COMUNE	FOGLIO	PART.LLA	T/F	Porz.	Qualità	Classe	ha	are	ca	Rd (€)	Ra (€)	Area Esproprio	Area Servitù	Area di sorvolo	Area Occup. Temp.		Esproprio €	Servitù passaggio €	Servitù di sorvolo €	Occupazione temporanea (1 anno)																				
N°																		(a) mq	(b) mq	(c) mq	(d) mq	(e) €/mq	(f) a*e	(g) b*e*50%	(h) c*e*25%	(i) d*e*1/12*1	(l) f+g+h+i																			
1			Usufrutto	1/1	M185	12	84	T	-	SEMINATIVO	1	2	83	24	364,24	234,05		350				10,00 €	- €	1 750,00 €	- €	- €	3 940,00 €																			
			Nuda proprietà'	1/2																																										
			Nuda proprietà'	1/2																		M185	12	258	T	-		SEMINATIVO	1	3	34	75	430,48	276,61		434					10,00 €	- €	2 170,00 €	- €	- €	
																						M185	12	91	T	-		SEMINATIVO	1	2	81	55	362,07	232,65		4					10,00 €	- €	20,00 €	- €	- €	
2			Proprietà' per 1/2 in regime di comunione dei beni con GUIZZARDI REMO	1/2	M185	12	124	T	AA	SEMINATIVO	1	2	10	00	270,06	173,53		286			10,00 €	- €	1 430,00 €	- €	- €	1 430,00 €																				
			Proprietà' per 1/2	1/2					AB	SEMIN ARBOR	1	0	12	41	15,96	10,25																														
3			Proprietà	1/1	M185	12	85	T	-	SEMIN ARBOR	1	1	05	79	136,04	87,42		200				10,00 €	- €	1 000,00 €	- €	- €	4 740,00 €																			
					M185	12	313	T	-	SEMINATIVO	1	1	46	43	188,31	121,00		686				10,00 €	- €	3 430,00 €	- €	- €																				
					M185	17	86	T	AA	SEMIN ARBOR	1	0	04	34	5,58	3,59		62				10,00 €	- €	310,00 €	- €	- €																				
4			Usufrutto	1/1	M185	12	294	T	-	FRUTTETO	1	2	13	44	594,15	176,37		316				10,00 €	- €	1 580,00 €	- €	- €	1 980,00 €																			
			Nuda proprietà'	1/1	M185	12	296	F	-	SUB 1 BCNC-corte comune a tutti i sub (nn. 2,3 e 4)		0	35	77				80				10,00 €	- €	400,00 €	- €	- €																				
5			Proprietà	1/2	M185	17	85	T	-	FRUTTETO	1	0	98	14	273,19	81,10		122				10,00 €	- €	610,00 €	- €	- €	610,00 €																			
																		-	2 540	-	-		- €	12 700,00 €	- €	- €	12 700,00 €																			