

**PRECISAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA RELAZIONE SULLE PROCEDURE
ADOTTATE PER LA PROGETTAZIONE, FINANZIAMENTO, AUTORIZZAZIONE,
ACQUISIZIONE AREE, AFFIDAMENTO ED ESECUZIONE DELL'IMPIANTO
FOTOVOLTAICO, DELLA POTENZA DI 999,81 KWP, IN VIGARANO PIEVE, VIA
RONDONA.**

Come precisato nella relazione del 09/03/2012, al momento della conclusione del contratto (28/10/2011) non eravamo a conoscenza del vizio del bene compravenduto che non era, peraltro, riconoscibile (vizio occulto).

Si ritiene che il vizio non sia di natura tale da rendere la cosa venduta inidonea all'uso cui è destinata (realizzazione di impianto fotovoltaico), il progetto dell'impianto, ha infatti, ottenuto l'Autorizzazione Unica da parte della provincia di Ferrara su parere conforme di Arpa Prot. n. PGFE/2011/4294 del 04/07/2011 e la sua realizzazione non viene pregiudicata dal difetto riscontrato.

Per le suesposte considerazioni non è stato possibile esercitare l'azione redibitoria di risoluzione del contratto che trova il proprio fondamento in un difetto funzionale delle ragioni che hanno mosso le parti a contrarre (causa del contratto), non riscontrabile nel caso in esame.

Si potrebbe prospettare l'ipotesi in cui lo stesso difetto possa diminuire in modo apprezzabile il valore del bene (art. 1490, comma 1, Codice Civile) trattandosi di una deficienza che renderebbe la cosa soltanto meno idonea all'uso cui è destinata (Arpa ha imposto particolari modalità esecutive per la posa dei pannelli fotovoltaici).

La denuncia del vizio al venditore è stata fatta, con lettera raccomandata R.R. in data 02/12/2011 Prot. n. 14548, il giorno successivo alla sua scoperta (01/12/2011).

L'Amministrazione Comunale sta valutando se sussistono i presupposti di fatto e di diritto per intraprendere la strada della richiesta, ai sensi dell'art. 1492, comma 2°, del C.C., della

riduzione del prezzo (azione estimatoria) in rapporto alla minore utilità offerta dalla cosa compravenduta.

Verranno inoltre ricercate, e se del caso perseguite, eventuali responsabilità fra coloro che hanno partecipato, a vario titolo, alla progettazione degli interventi di che trattasi.

Il fondo del macero poggia su un banco argilloso impermeabile alle infiltrazioni lungo tutta la sua estensione superficiale e, quindi, anche sul lato est che prospetta ma non confina con la proprietà ex-Orbit.

La relazione geologica parla di raccolta di acqua dalla falda freatica che, per definizione, è formata dall'acqua di pioggia che viene lentamente trasportata in profondità dalla forza di gravità finchè non giunge ad uno strato argilloso impermeabile dove si ferma. La base della falda freatica è sempre costituita da un banco argilloso impermeabile non può sussistere una falda freatica senza la corrispondente base di argilla.

In definitiva si può affermare che esiste un banco di argilla che separa la falda freatica da quella più profonda confinata.

Dalle relazioni geologiche agli atti dell'Ente non si rileva, poi, che la falda freatica confluisca nel Canale Rondone.

Si ribadisce che il prezzo di cessione è sensibilmente inferiore al valore dell'indennità di esproprio, stabilita dal D.P.R. 327/2001, e che, anche in caso di trattativa bonaria (accordo di cessione), si deve sempre prendere come riferimento, per i valori delle aree, il Testo Unico sugli espropri.

Il prezzo di esproprio del bene si determina attraverso i valori di mercato e non per mezzo dei valori agricoli medi regionali che sono stati dichiarati incostituzionali con la recente sentenza della Consulta n. 181/2011.

Solo l'indennità aggiuntiva che spetta all'imprenditore agricolo, ai sensi dell'art. 40, comma 4, del citato D.P.R. 327/2001, viene valutata in misura pari al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.