

Svolgimento del tema di Economia, Estimo, Marketing e Legislazione - Esame 2018

written by Rivista di Agraria.org | 14 marzo 2020

di Marco Salvaterra e Niccolò Bartoli



Esame 2018 - Sessione ordinaria - (Articolazione: Gestione dell'ambiente e del territorio)

Tema di: ECONOMIA, ESTIMO, MARKETING E LEGISLAZIONE

Il candidato svolga la prima parte della prova e risponda a due tra i quesiti proposti nella seconda parte.

PRIMA PARTE

Un'azienda ad indirizzo cerealicolo-frutticolo, dell'estensione di 28,50 ettari, è condotta da un proprietario coltivatore diretto. A seguito dell'approvazione di un'opera di pubblica utilità (ampliamento di una superstrada), è stata disposta l'espropriazione di una superficie pari a 1,50 ettari così costituita: 1 ettaro a seminativo e 0,5 ettari con soprassuolo coetaneo di 8 anni.

Il candidato, facendo riferimento ad una zona di sua conoscenza e dopo aver opportunamente illustrato le caratteristiche produttive aziendali, assumendo tutti i dati non indicati con criteri di congruità, determini l'indennità spettante al proprietario giustificando il procedimento di stima adottato.

SECONDA PARTE

1. Il candidato esponga la vigente normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità, partendo dal caso esposto nella prima parte, integrando con esempi che illustrino l'evoluzione storica della determinazione legale dell'indennità spettante all'espropriato.
2. Il candidato descriva le variazioni catastali conseguenti all'espropriazione descritta nella prima parte.
3. Il candidato illustri analogie e differenze nei procedimenti di stima adottati nella valutazione di una coltura in atto (anticipazioni colturali e frutti pendenti).
4. Il candidato, anche facendo riferimento ad eventuali esperienze svolte in ambito extra scolastico (alternanza scuola lavoro, stage, tirocini, ...), descriva per un territorio di sua conoscenza le principali forme di integrazione e multifunzionalità dell'impresa agricola.

Durata massima della prova: 6 ore.

È consentito l'uso di manuali e prontuari tecnici.

È consentito l'uso del dizionario di lingua italiana.

È consentito l'uso del dizionario bilingue (italiano-lingua del paese di provenienza) per i candidati di madrelingua non italiana.

Non è consentito lasciare l'Istituto prima che siano trascorse 3 ore dalla dettatura del tema.

La seconda prova d'esame coinvolgeva, fino al 2018, un'unica disciplina, in questo caso Economia, Estimo, Marketing e Legislazione negli Istituti Tecnici Agrari, sia per l'articolazione "Gestione dell'ambiente e del territorio" che in "Produzioni e trasformazioni". Dal 2019 l'esame coinvolge due discipline.

PARTE PRIMA

Note per lo svolgimento

Il testo non specifica quale indennità deve essere determinata (indennità provvisoria, indennità definitiva o prezzo di cessione volontaria), pertanto verranno calcolate tutte e tre.

La normativa attualmente in vigore in tema di espropriazioni per causa di pubblica utilità fa riferimento al D.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001 (testo unico T.U.), modificato in seguito a due sentenze della Corte costituzionale, la n. 348 del 24 ottobre 2007 e la n. 181 del 10 giugno 2011.

Si ipotizza che la parte espropriata interessi due appezzamenti (1 ettaro e 0,5 ettari) adiacenti alla preesistente superstrada e che, pertanto, la parte residua del fondo rustico rimarrà accorpata.

Vista l'esiguità della parte espropriata sul totale della superficie aziendale, non vi sarà una riduzione dell'offerta di lavoro per il conduttore che ricorre già a salariati avventizi per le operazioni di potatura e raccolta, e non vi sarà un'incidenza sensibile sulle economie di scala.

Si ipotizza che il proprietario espropriato, avvisato dell'avvio del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico, incarichi un tecnico di fiducia per decidere se accettare l'indennità provvisoria e procedere quindi con un atto di cessione volontaria, oppure rifiutarla e richiedere la determinazione dell'indennità definitiva.

SVOLGIMENTO

Premessa

In data 28/02/2020, il sottoscritto p.a., iscritto al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati di Siena, Arezzo, Firenze con il n., avente studio in Firenze, via di Peretola 70, ricevette dal sig. Pinco Pallino l'incarico di stimare le probabili indennità relative all'esproprio parziale del fondo rustico "Chievo" di sua proprietà.

L'incarico fu affidato perché il proprietario vuole sapere se gli convenga accettare l'indennità provvisoria che gli verrà proposta oppure rifiutarla e richiedere la determinazione dell'indennità definitiva.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha accertato tutti i dati rilevanti ai fini della valutazione, che vengono di seguito esposti ed elaborati.

Descrizione del fondo rustico "Chievo"

Il fondo rustico interessato dall'esproprio parziale, denominato "Chievo", si trova nel Comune di Montelupo Fiorentino, in provincia di Firenze. Il proprietario, il sig. Pinco Pallino, conduce direttamente l'azienda con l'aiuto dei familiari e di operai avventizi, in particolare nel periodo della potatura e della raccolta.

Il fondo dista circa 500 metri dalla strada statale n. 230 alla quale è collegato mediante strada vicinale asfaltata; si trova a circa 2 Km dal centro abitato di La superstrada FIPILI lo costeggia per un tratto di circa 500 metri.

Nella zona i terreni in collina sono a vocazione viticola mentre nel fondovalle sono diffuse aziende ad indirizzo misto, cerealicolo-frutticolo. La frutta prodotta viene venduta a grossisti presso il locale mercato ortofrutticolo.

Il fondo è riunito in un unico corpo di forma regolare, a giacitura pianeggiante; l'altitudine è di 80 m s.l.m. Il clima è continentale temperato con inverni non troppo rigidi ed estati calde; la zona è spesso interessata da nebbie, in particolare durante il periodo invernale. Le precipitazioni medie annue sono pari a circa 800 mm, concentrate soprattutto in autunno e primavera. Le sistemazioni idraulico-agrarie, costituite da una rete di fossi e scoline, permettono un rapido allontanamento delle acque in eccesso. Nella superficie occupata dal frutteto è presente un impianto di irrigazione a microgetto, alimentato con acqua prelevata da un pozzo situato all'interno dell'azienda stessa.

La superficie catastale è di 28.50.00 ha, di cui 0,5 è classata come Fabbricato rurale; la restante superficie è classata come Seminativo di II classe (22 ha) e Frutteto di II classe (6,0 ha).

La superficie coltivata a seminativo si attua una rotazione quinquennale sorgo, frumento, medica, medica, medica.

Il pescheto occupa una superficie pari a 6 ettari: si coltivano alcune varietà di pesche nettarine a pasta gialla a maturazione scalare (Weinberger, Supercrimson, Summergrand) innestate su GF677 (*Prunus persica* x *P. amygdalus*), adatto a vari climi, e Mr.S. 2/5 (*Prunus cerasifera*) più resistente all'asfissia. La forma di allevamento attuata è a palmetta libera, il sesto d'impianto m 4,5 x 2,5 (circa 890 piante all'ettaro). I pescheti hanno età diversa. La struttura di sostegno è costituita da pali in legno, con pali di testata ancorati al terreno con tiranti e filo di ferro.

I fabbricati (casa d'abitazione del conduttore e della sua famiglia, magazzino, fienile, fabbricato per il ricovero delle macchine sono in buono stato di manutenzione). Il parco macchine e attrezzi è formato da: due trattrici, seminatrici, motofalciatrice, atomizzatore, carro potatura e raccolta, rimorchio, spandiconcime, forbici pneumatiche e attrezzi vari; il tutto sufficiente ai fabbisogni del fondo.

Esproprio

I terreni che verranno espropriati sono adiacenti alla superstrada che verrà ampliata (una nuova corsia e la realizzazione di un nuovo svincolo): 1 ettaro destinato a seminativo e 0,5 ettari occupati da un pescheto piantato 8 anni fa.

I terreni non sono edificabili.

I criteri di indennizzo sono stabiliti dalla normativa in vigore (come già detto, il T.U. del 2001, con le modifiche a seguito delle sentenze di incostituzionalità):

- **Indennità provvisoria**, offerta al proprietario del bene espropriato entro 30 giorni dalla dichiarazione di pubblica utilità;
- **Indennità definitiva** in caso di rifiuto dell'indennità provvisoria.

Per le aree non edificabili coltivate, anche in caso di cessione volontaria, il prezzo è pari all'indennità provvisoria accettata, senza maggiorazione.

Al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta un'**indennità aggiuntiva** determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata.

Indennità provvisoria

L'indennità verrà calcolata sulla base del valore di mercato, pertanto, essendo l'area non edificabile coltivata, sarà pari al valore agricolo effettivo.

Prendendo come riferimento recenti compravendite, il perito ritiene probabili le seguenti quotazioni:

- Seminativo: 30.000 €/ha
- Frutteti (con impianto irriguo) di drupacee: 55.000 €/ha

Probabile indennità provvisoria che verrà offerta al proprietario:

- 1 ettaro a seminativo: 30.000 x 1,0
- 0,5 ettari a pescheto: 000 x 0,5

Totale: **57.500 €**

Se tale indennità viene accettata con dichiarazione scritta irrevocabile, verrà sottoscritto un accordo di cessione

volontaria. In questo caso, non essendo un'area edificabile, il **prezzo di cessione** è pari all'indennità provvisoria accettata (non vi è la maggiorazione del 10% prevista soltanto per le aree edificabili).

Indennità definitiva

Qualora il proprietario espropriato decidesse di non accettare l'indennità provvisoria, l'autorità espropriante invita il proprietario interessato ad avvalersi, per la determinazione dell'indennità, alla procedura arbitrale per la determinazione dell'indennità definitiva.

Nel caso in cui il proprietario che ha rifiutato l'indennità provvisoria non intenda avvalersi di tale procedura, l'indennità definitiva verrà determinata dalla Commissione provinciale per gli espropri.

Come già indicato nelle note per lo svolgimento, l'area che verrà espropriata ha un'ampiezza limitata rispetto alla superficie aziendale e, inoltre, l'esproprio non porterà alla divisione del fondo (il fondo residuo non subirà una significativa diminuzione di valore ad ettaro). Pertanto, l'indennità che verrà fissata con procedura arbitrale o dalla Commissione per gli espropri, non dovrebbe discostarsi molto da quella provvisoria (il valore complementare si avvicinerà molto a quello di mercato). Lievi differenze potrebbero essere dovute all'età del pescheto espropriato, inferiore a quella pescheti dei presi a confronto. Ci potrebbe essere anche l'aggiunta dei frutti pendenti ma, al momento, non è prevedibile l'epoca in cui avverrà l'occupazione. E' probabile che avverrà all'inizio dell'anno, con assenza di colture in atto.

Indennità aggiuntiva per il coltivatore diretto

Come detto, al proprietario coltivatore diretto spetta una indennità aggiuntiva calcolata in base al VAM relativo alla coltura effettivamente praticata.

Nella Provincia di Firenze, alla regione agraria n. 4 in cui si trova il Comune di Montelupo Fiorentino, sono stati fissati i seguenti VAM:

- Seminativo 20.462 €/ha
- Frutteto 48.268 €/ha (compreso l'incremento previsto per l'età dell'impianto)

Indennità aggiuntiva:

- Seminativo 1,0 ha x 20.462 €/ha = 20.462 €
- Frutteto 0,5 ha x 48.268 €/ha = 24.134 €

Totale: **44.596 €**

Conclusioni

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, compiute le indagini e le elaborazioni di cui è stata data relazione, vista la probabile contenuta differenza tra indennità provvisoria e indennità definitiva che verranno proposte, consiglia al proprietario di accettare la prima e di sottoscrivere l'accordo di cessione volontaria.

Si dichiara disponibile a fornire chiarimenti verbali e a prestare, in caso di richiesta, la propria ulteriore collaborazione.

Firenze, 15 marzo 2020

Il perito

SECONDA PARTE

La traccia richiede di rispondere a due tra i quesiti proposti nella seconda parte.

1. Il candidato esponga la vigente normativa in materia di espropriazione per pubblica utilità, partendo dal caso esposto nella prima parte, integrando con esempi che illustrino l'evoluzione storica della

determinazione legale dell'indennità spettante all'espropriato.

Come già detto nella Prima parte, la normativa attualmente in vigore in tema di espropriazioni per causa di pubblica utilità fa riferimento al D.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001 (testo unico T.U.), modificato in seguito a due sentenze della Corte costituzionale, la n. 348 del 24 ottobre 2007 e la n. 181 del 10 giugno 2011.

*La prima sentenza ha riguardato le **aree edificabili**: in precedenza il criterio era basato sulla media tra il valore venale e 10 R.D. originando indennità molto basse, pertanto il T.U. è stato modificato con la legge 24 dicembre 2007 n. 244 (che fa seguito alla sentenza), in base alla quale l'indennità di esproprio per tali aree è pari al valore venale. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di "riforma economico-sociale", tale indennità è ridotta del 25%. In caso di accettazione dell'indennità provvisoria, il prezzo di cessione volontaria è pari all'indennità provvisoria maggiorata del 10%.*

*La sentenza n. 181 del 10 giugno 2011 ha abrogato le parti del T.U. che prevedevano, per le **aree non edificabili**, la determinazione dell'indennità provvisoria in base al VAM. Anche per tali aree il criterio per la determinazione dell'indennità provvisoria è il valore venale. Non è previsto premio in caso di accettazione di tale indennità.*

*Come già detto, al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale spetta inoltre un'**indennità aggiuntiva** determinata in misura pari al valore agricolo medio (VAM) corrispondente al tipo di coltura effettivamente praticata al momento dell'esproprio.*

2. Il candidato descriva le variazioni catastali conseguenti all'espropriazione descritta nella prima parte.

L'espropriazione determina una variazione soggettiva (voltura), cioè nell'intestazione. Se viene espropriata parte di una particella, la voltura dovrà essere preceduta dal tipo di frazionamento.

3. Il candidato illustri analogie e differenze nei procedimenti di stima adottati nella valutazione di una coltura in atto (anticipazioni colturali e frutti pendenti).

Il tema è quello dei prodotti in corso di maturazione. Per anticipazioni colturali si intendono i prodotti in corso di maturazione non ancora visibili, perché nel momento in cui avviene la stima, la coltivazione si trova in una fase di sviluppo iniziale. Per frutti pendenti si intendono i prodotti delle colture erbacee o arboree, visibili come tali, in corso di maturazione sulla pianta madre. Nel primo caso il criterio di stima si basa sul costo (o ai redditi passati), nel secondo sul valore di trasformazione.

*La stima delle **Anticipazioni colturali** si esegue sommando le spese ordinarie sostenute dall'inizio dell'anno al momento di stima, al netto dei prodotti eventualmente già ottenuti.*

*Il valore dei **Frutti pendenti** si ottiene dalla differenza tra il valore dei prodotti che si possono ottenere dal momento di stima fino al termine dell'annata agraria in corso e le spese ancora da sostenere per ultimare il ciclo colturale. Nel caso di stima di danni alla coltivazione questo è il criterio che si deve utilizzare, senza considerare la detrazione degli interessi sui capitali investiti. La formula, semplificata, risulta pertanto: $Fp = Pr - Sp$*

dove: Pr è il valore dei prodotti ordinari che si sarebbero ottenuti nell'annata in corso a partire dal momento di stima; Sp sono le spese risparmiate.

4. Il candidato, anche facendo riferimento ad eventuali esperienze svolte in ambito extra scolastico (alternanza scuola lavoro, stage, tirocini, ...), descriva per un territorio di sua conoscenza le principali forme di integrazione e multifunzionalità dell'impresa agricola.

Per agricoltura multifunzionale s'intende quell'agricoltura che oltre ad assolvere la propria funzione primaria, ovvero la produzione di beni alimentari, è in grado di fornire servizi secondari, utili alla collettività.

L'azienda agricola multifunzionale è quindi quella che esercita l'attività agrituristica e vende direttamente i propri prodotti, ma anche quella che svolge attività didattiche, cura e mantiene il verde pubblico, riqualifica l'ambiente, gestisce le aree venatorie e la forestazione, eleva il potenziale turistico di una determinata area e contribuisce allo

sviluppo rurale del territorio.

L'integrazione invece è da intendersi come una collaborazione di tipo orizzontale, quando si verifica tra aziende di uno stesso livello del processo produttivo, mentre di tipo verticale, qualora si realizzi tra aziende di diverso livello in una filiera produttiva. Questa collaborazione può rafforzare il potere contrattuale delle aziende, la professionalità, può ridurre costi di produzione e può migliorare i servizi dell'ambiente economico-sociale nel quale le aziende di trovano. I modelli di integrazione sono da calare in uno specifico contesto economico-produttivo e sociale, e si sono sviluppati in ragione della ridotta dimensione media delle aziende del nostro territorio, mirando a rafforzare la competitività di diversi settori fra i quali anche l'agro-alimentare.



Marco Salvaterra, laureato in Scienze agrarie presso la Facoltà di Agraria di Bologna, insegna Estimo ed Economia agraria all'Istituto Tecnico Agrario di Firenze. [Curriculum vitae >>>](#)

Niccolò Bartoli, laureato in Agrozootecnica presso la Facoltà di Agraria di Firenze, insegna all'Istituto Tecnico Agrario di Firenze.