



**Unione dei Comuni
Valli e Delizie**
Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Piano di Investimento in Azienda Agricola (PIA)

FARINA ROBERTO

Relazione tecnico-economica

**Oggetto: realizzazione abitazione – via Rangona, Portomaggiore
Unione dei Comuni Valli e Delizie**

Portomaggiore

Il tecnico

**Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e
Delizie n. 18 del 11.03.2020 "APPROVAZIONE
PIA Azienda Agricola Farina Roberto"**

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del
D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma
digitale e memorizzato digitalmente su banca dati
dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

Situazione aziendale prima della realizzazione degli investimenti

Il sig. Farina Roberto, nato ad Alfonsine (RA) il 16.04.1956, è un imprenditore agricolo operante dal 1983 nell'attività di coltivazione delle cucurbitacee e dei prodotti orticoli in genere; l'attività ha sede in Comune di Portomaggiore (FE), via Rangona, 54/b, P. IVA 00437270382 e c.f. FRNRRT56D16A191P, numero REA FE – 162443, codice INPS 00842370

L'azienda è da sempre a conduzione familiare e si avvale di manodopera esterna secondo le necessità colturali; comprende terreni in proprietà e terreni in locazione per la corretta turnazione delle colture. I terreni sono dislocati a ridosso del confine amministrativo dei Comuni di Argenta e Portomaggiore e distribuiti in entrambi i Comuni

Il titolare è coadiuvato in forma continuativa dall'unico figlio convivente, Marcello. Marcello Farina è padre di due figli, Filippo di 9 anni e Niccolò di 6 mesi, che vivono con la madre per mancanza di spazi abitativi nell'azienda.

L'unica abitazione presente in azienda ha una superficie complessiva pari a mq 177, utilizzata dalla famiglia del titolare, tenendo conto anche dei terreni in affitto facenti parte dell'unità agricola.

La principale produzione è relativa a cocomeri e meloni (cucurbitacee), che sono raccolti, imballati e commercializzati sempre all'interno dell'azienda e in ambienti propri. L'attività comprende quindi anche fabbricati per il deposito, la conservazione e l'imballaggio di cocomeri e meloni, per una superficie complessiva che ammonta a mq 1951 in unico corpo di fabbrica, quasi interamente realizzato in deroga agli indici di zona utilizzando lo strumento del Piano di Sviluppo Aziendale, l'ultimo dei quali approvato nel 2008 con delibera C.C. n. 13.

Tutti gli edifici sono stati realizzati nei mappali 53, 54 e 110 del foglio 159 in comune di Portomaggiore, che risultano in proprietà dall'inizio dell'attività del titolare assieme al mappale 52, poi soppresso e sostituito con il mappale 106 per risagomatura dell'area cortiliva dei fabbricati in seguito all'ampliamento del 2008 sopra richiamato, ed al mappale 55 aggiornato senza modifiche di superficie col 110.

I suddetti mappali risultano vincolati all'inedificabilità in forza di atto d'obbligo stipulato in data 13.05.2008 reg.to a Portomaggiore il 03.06.2008 al n. 634, trascritto a Ferrara il 03.06.2008 al part. 7086, reg. Gen 12063.

Con la presente si richiede lo svincolo del mappale 53 del foglio 159 (superficie catastale mq. 9.806), con la traslazione del vincolo di inedificabilità su altro mappale in proprietà appartenente all'unità agricola di superficie pari e/o superiore, da apporsi con

nuovo atto d'obbligo, onde mantenere in un unico sito tutta l'edificazione dell'azienda, senza sottrazione di nuovo terreno coltivabile.

Il nuovo mappale individuato ricade in comune di Argenta, contraddistinto al CT al foglio 75 Mapp. 401 della superficie catastale di mq. 20.616 .

Strategia di sviluppo dell'azienda

La particolarità dell'azienda a carattere familiare ha portato la necessità di ampliare i spazi abitativi dell'azienda stessa in quanto il ricambio generazionale ha avuto anche la conseguenza dell'aumento del numero dei componenti del nucleo familiare.

Per le suesposte motivazioni si è riscontrata la necessità di procedere alla costruzione di nuova unità abitativa all'interno dell'azienda.

La localizzazione ideale è l'area cortiliva dell'abitazione esistente distinta al C.T. del Comune di Portomaggiore al foglio 159 mappale 53 che individua l'area cortiliva sia dell'abitazione, mappale 110, sia del fabbricato produttivo, mappale 54. Tale soluzione permetterà di utilizzare i servizi esistenti (acquedotto, energia elettrica, rete gas-Metano), chiedendo solo nuove utenze ma senza dover richiedere nuovi allacci.

Oltre ai terreni in proprietà l'azienda coltiva in locazione alcuni fondi distribuiti tra i Comuni di Argenta e Portomaggiore.

In nessuno dei fondi in locazione facenti parte dell'unità agricola sono presenti immobili, né abitativi né adibiti all'utilizzo dell'attività agricola.

Appresso si riportano i catastali suddivisi per comune e tra terreni in proprietà e terreni in locazione.

TERRENI IN PROPRIETA'

Comune di Portomaggiore:

Foglio 159 – Particella 106, superficie Ha 2.26.28

Comune di Argenta

Foglio 75 – Particelle 15, 395, 400, 401, 407, e 413, superficie Ha 15.60.09

Foglio 84 – Particelle 57, 152, 197, 395, 416, 418, 420 e 422, superficie Ha 7.21.29

Totale Ha 25.07.66

TERRENI IN LOCAZIONE'

Comune di Portomaggiore:

Foglio 155 – Particelle 14, 20, 22 e 23, superficie Ha 39.69.61

Comune di Argenta

Foglio 75 – Particelle 75 e 341, superficie Ha 5.18.10.

Foglio 75 – Particelle 2, 9, 122, 125, 129 e 130, superficie Ha 6.97.20

Foglio 75 – Particelle 19, 73, 123, 235, 437 e 438, , superficie Ha 13.91.08

Foglio 75 – Particelle 362, 399 e 402, superficie Ha 9.94.28.

Foglio 83 – Particella 78, superficie Ha 14.71.90

Foglio 84 – Particelle 2, 387 e 424, superficie Ha 10.63.65

Totale Ha 101.05.82

Complessivamente la superficie coltivata dell'azienda Farina Roberto ammonta a Ha 126.13.48 al lordo delle normali tare (incolti, prati, capezagne, ecc.) ed escluso fabbricati esistenti al servizio dell'attività agricola i cui mappali 53, 54 e 110 del foglio 159 del Comune di Portomaggiore che hanno una superficie complessiva di Ha 1.20.26.

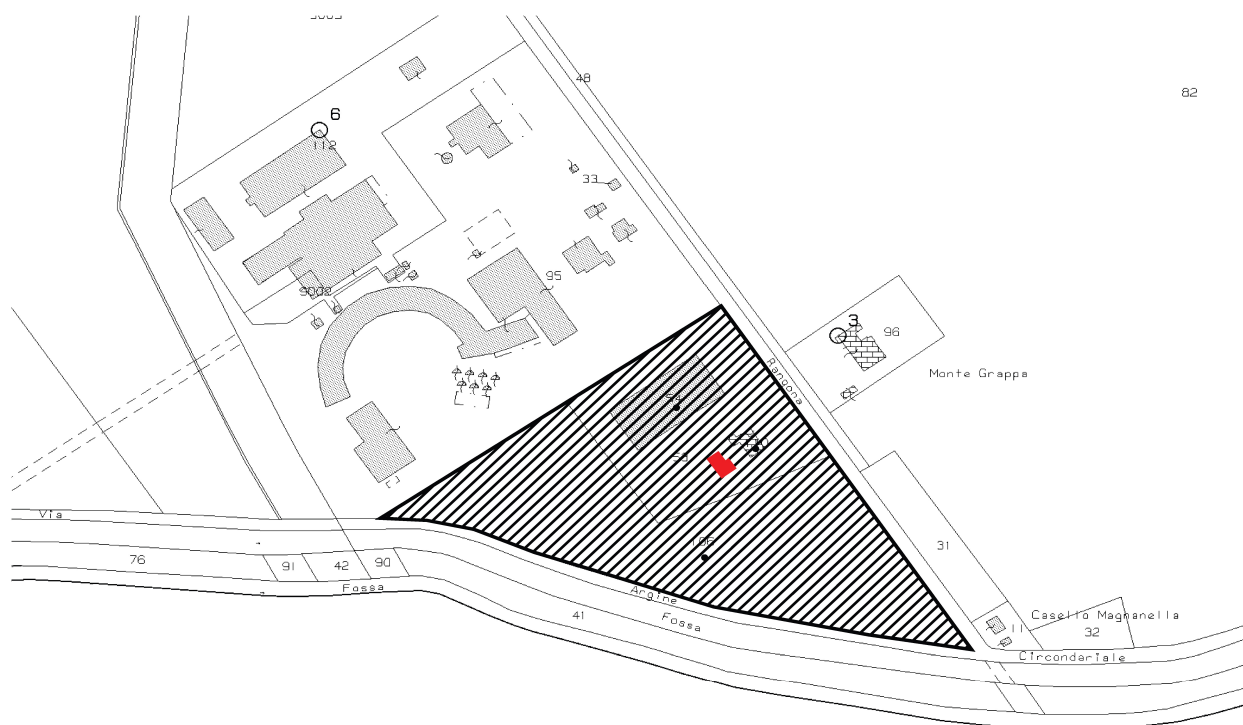
Figura 1 – individuazione dell'area oggetto di intervento



Nella Figura 1 è rappresentato il centro aziendale in proprietà.

Nella parte retrostante l'abitazione esistente si prevede di realizzare la nuova unità abitativa

Figura 2 – inserimento fabbricato di progetto



Nella Figura 2 si rappresenta l'inserimento del fabbricato di progetto all'interno dell'area non coltivata.

La nuova unità abitativa avrà una Superficie Complessiva SC di circa mq. 180.

La superficie abitativa esistente risulta di Superficie Complessiva SC pari a mq. 177

Ad intervento eseguito, si avrà una Superficie Complessiva totale pari a mq. 357, ovvero inferiore al massimo consentito dalle vigenti normative che è di mq 400 (RUE art. III.32 co 5).

Descrizione dell'investimento

Il progetto prevede la realizzazione di una ulteriore abitazione in corpo di fabbrica distaccato dall'esistente. La struttura sarà realizzata in muratura di laterizio al fine di mantenere le caratteristiche costruttive adottate per l'esistente.

Il nuovo fabbricato sarà inserito nell'area cortiliva dell'abitazione distinta al C.T. foglio 159 mappale 53.

Si ipotizza che la realizzazione di 180 mq di superficie complessiva soddisfi completamente le esigenze.

L'ampliamento avverrà in corpo di fabbrica contiguo ma separato dall'esistente per far sì che venga mantenuta comunque una privacy generazionale, pur nella reciproca collaborazione nel caso di necessità durante i periodi estivi, in cui è indispensabile la presenza di personale a tutte le ore del giorno e della notte.

Il corpo di fabbrica progettato sarà ad un piano con mansarda così come l'attuale esistente.

Le finiture riprenderanno quelle dell'esistente prevedendo pareti intonacate e tinteggiate, finestre dotate di scuri, tetto a falde coperto in elementi di laterizio.

Costo delle opere

Per la valutazione dei costi si ipotizza, in base all'esperienza del tecnico compilatore, al confronto dei costi per interventi simili ed alle informazioni assunte da imprese di costruzione operanti sul territorio, un valore variabile tra i 1.200,00 ed i 1.400,00 €/mq, comprendente anche le spese tecniche e gli oneri concessori. Rimane esclusa unicamente l'IVA dovuta per legge

Per le suesposte considerazioni il costo dell'opera viene stimato in €. 220.000,00

Rispondenza ai fabbisogni specifici dell'azienda

Perseguendo la politica dell'azienda familiare il soddisfacimento delle attuali necessità comprendono quelle del reperimento di ulteriori spazi abitativi per l'aumento numerico del nucleo familiare.

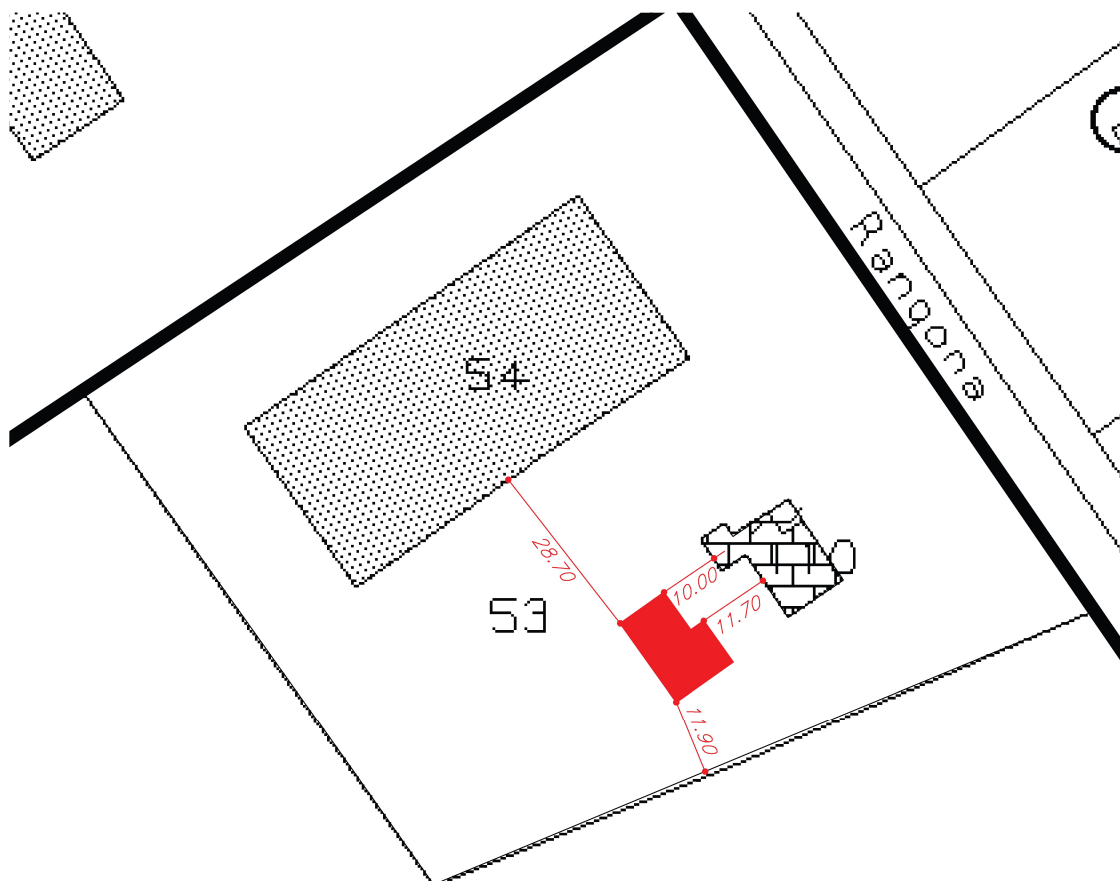
Naturalmente questo comporta la realizzazione di nuove metrature; la realizzazione di nuove unità abitative ha anche il pregio di incentivare la presenza di giovani imprenditori agricoli in zone sempre più votate a coltivazioni intensive a scapito del comparto specialistico orticolo in genere e cucurbitaceo nello specifico.

Inserimento del progetto nel contesto ambientale

Il posizionamento del nuovo fabbricato è stato progettato per non sottrarre terreno coltivato all'azienda agricola.

Si è previsto l'inserimento nell'attuale area cortiliva dell'abitazione, attualmente utilizzata a giardino. L'intervento comporterà unicamente la rinuncia a qualche alberatura di non particolare pregio, che sarà comunque reimpiantata in altra posizione.

Figura 3 – inserimento nella mappa catastale del fabbricato di intervento



Il posizionamento avverrà nel rispetto delle distanze minime previste dalla vigente normativa rispetto ai fabbricati e dai confini di proprietà, come riportato nel dettaglio della Figura 3.

ANALISI ECONOMICA

Costo di realizzazione dell'intervento €. 220.000,00.

Appresso viene riportata tabella per calcolare RL e RN sulla base delle colture previste per l'anno agricolo 2019/2020 appena iniziato:

	SUPERFICIE	PRODUZIONE	COSTI	PRODUZIONE	PREZZO
	Ha	q/Ha	€/Ha	TOTALE q	€/q
Grano tenero	26,1042	83	1.123,00	2.166,15	19,57
Sorgo	24,5709	100	1.113,00	2.457,09	16,95
Zucca da orto	7,9011	300	6.521,00	2.370,33	18,86
Cocomero	33,9382	800	7.244,00	27.150,56	17,49
Melone	1,6463	650	7.244,00	1.070,10	27,36
Grano duro	23,5377	80	1.168,00	1.883,02	25,21

RICAVI	Produzione q			Importi €.	
Grano tenero	2.166,65			42.401,31	
Sorgo	2.457,09			41.647,68	
Zucca da orto	2.370,33			44.704,42	
Cocomero	27.150,56			474.863,29	
Melone	1.070,10			29.277,94	
Grano duro	1.883,02			47.470,93	

COSTI	Superficie Ha			Importi €.	
Grano tenero	26,1038			29.314,57	
Sorgo	24,5709			42.089,95	
Zucca da orto	7,9011			27.347,41	
Cocomero	33,9382			245.848,32	
Melone	1,6463			11.925,80	
Grano duro	23,5377			27.492,03	

RICAVO LORDO	€ 680.365,77				
COSTI TOTALI	€ 384.018,08				
RICAVO NETTO	€ 296.347,69				

Prezzi estrapolati da pubblicazione a cura di Fedagri e Confcooperative (prof. Francesco Rinaldi Ceroni e prof. Maria Elisa Marcon) del 2015 e da ricerche di mercato nella provincia di Ferrara con l'ausilio di associazioni di categoria

Concludendo è ipotizzabile l'ammortamento della spesa nell'arco temporale di 10 anni senza che l'esborso incida significativamente nella normale conduzione dell'attività.

Bisogna anche considerare che l'attività risulta, almeno negli ultimi cinque anni, in continua espansione con un aumento del fatturato del 10% all'anno.

La presenza continua di personale durante i mesi estivi risulta indispensabile per le tempistiche relative alla lavorazione, all'imballaggio ed alla spedizione delle cucurbitacee (cocomeri e meloni) che costituiscono la principale coltivazione dell'azienda.

La spedizione dei prodotti deve infatti sottostare alle esigenze dei mercati ortofrutticoli; per questo motivo le spedizioni avvengono a tutte le ore del giorno e della notte.

Il Legale Rappresentante

Il Tecnico

Si allega alla presente:

- Allegato 1: certificati catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda;**
- Allegato 2: planimetrie catastali degli appezzamenti e dei fondi costituenti l'azienda;**
- Allegato 3: documentazione fotografica dei fabbricati dell'azienda.**
- Allegato 4: planimetria di inserimento fabbricato di progetto**

Si allega inoltre:

- Schema di convenzione tra il richiedente e l'Amministrazione Comunale;**
 - Piano colturale dell'azienda relativo al 2019-12-19**
 - Attestazione della veridicità degli elementi forniti;**
 - C.I. Legale Rappresentante**
-