

**2^ PROVA** -I miglioramenti fondiari sono opere che comportano un'immobilizzazione di capitale sul fondo con l'obiettivo di incrementarne il reddito o il valore. Il candidato, facendo riferimento ad un'azienda sita in un comprensorio di propria conoscenza con prevalente indirizzo cerealicolo, proceda alla sua descrizione analitica e, successivamente, tramite redazione del bilancio aziendale, determini il beneficio fondiario del proprietario coltivatore diretto. Per rispondere a sopravvenute esigenze di mercato, il proprietario intende valutare la convenienza economica a modificare l'indirizzo produttivo esistente convertendo parte della superficie aziendale a coltura arborea. Considerando una durata pluriennale del miglioramento, assumendo tutti i dati in modo congruo e rappresentativo, si definisca il costo di esecuzione dell'opera e il beneficio fondiario permanente post-miglioramento. In ultimo si esprima il giudizio di convenienza sia in termini di reddito che di capitale.

L'azienda in questione è ubicata nella Capitanata pugliese, composta da un unico corpo aziendale di 5 ha. La giacitura è moderatamente acclive: il suolo di medio impasto presenta una buona fertilità che viene rinnovata nel corso del tempo mediante una corretta rotazione agraria che prevede un riposo pascolativo ogni tre anni degli appezzamenti destinati alle coltivazioni. L'indirizzo produttivo è tradizionalmente cerealicolo asciutto per l'assenza di acqua irrigua. La Produzione Lorda Vendibile si compone solo di granella di grano duro e paglia. Sul fondo è ubicato un fabbricato rurale ad esclusivo uso deposito di un trattore e per un primo stoccaggio della granella che viene commercializzata all'ingrosso sul mercato locale per la produzione di paste alimentari. L'azienda è condotta da un coltivatore diretto che sopperisce ai carichi di punta di lavoro con l'aiuto dei suoi familiari soprattutto durante il periodo di raccolta del frumento.

#### Natura del miglioramento

La bassa Produzione Lorda Vendibile non consente il conseguimento di una corretta remunerazione del lavoro del conduttore e del suo nucleo familiare, anche per le ridotte dimensioni aziendali. Nella zona negli ultimi anni si è diffusa l'impianto del vigneto per la produzione di uva da tavola apirene molto richiesta sui mercati e che spunta interessanti prezzi di vendita. Il notevole fabbisogno di manodopera, soprattutto nelle fasi di diradamento dei grappoli e di raccolta che avvengono nel tardo autunno non confliggono con la coltura cerealicola.

Il miglioramento è reso possibile poiché nella zona è possibile procedere alla perforazione del suolo essendo stata rilevata una falda acquifera la cui portata oraria permette l'irrigazione a goccia con un impianto semifisso. L'impianto del vigneto verrà eseguito con palificazione in cemento e sarà seguito da un ampliamento dell'attuale deposito per un primo stoccaggio dell'uva prima di essere spedita ai centri di refrigerazione.

#### Valutazione della convenienza

La determinazione del Beneficio fondiario nell'azienda condotta da un coltivatore diretto comporta una serie di difficoltà poiché è necessario imputare a bilancio una serie di costi impliciti dovuti essenzialmente all'utilizzo di fattori produttivi non reperiti sul mercato ma apportati direttamente dalla famiglia conduttrice. Nella redazione del bilancio, al fine di limitare l'imputazione di costi impliciti, nel calcolo degli interessi sul capitale di anticipazione non si terrà conto dei salari forniti dalla famiglia coltivatrice, né degli stipendi in quanto non effettivamente erogati. La convenienza all'esecuzione del miglioramento verrà valutata nel confronto tra il beneficio fondiario ante miglioramento e quello post-miglioramento secondo la relazione

$$Bf_p > Bf_a$$

I costi del miglioramento saranno assunti limitatamente all'ampliamento del magazzino, allo scavo del pozzo ed alla installazione della rete irrigua sotterranea lungo la capezzagna di testata che alimenta le singole linee irrigue mobili a goccia poste al di sotto del tendone, e sono riferiti al termine del periodo del miglioramento che si assume in due anni, necessari per ultimare le opere descritte. I costi di impianto del vigneto sono invece inglobati nel quadro delle quote aziendali poiché esauriscono la loro funzione economica nell'ambito della durata tecnica dell'arboreto.

#### Determinazione del Bfa

Assumendo i necessari dati contabili e le necessarie informazioni si riporta di seguito il bilancio aziendale ante miglioramento

sup. tot	5.00.00					
tare produttive	3.00					
tare improduttive	4.00					
SAU	4.93.00					
PLV						
prodotto	sup. ha	q.li	prezzo/q.le	ricavi		
maggese	1,65					
frumento granella	3,28	60	35	6888		
paglia	3,28	50	15	2460		
totale PLV				9348		
	quote					
	valore a nuovo	reintegrazione	manutenzione	assicurazione	totale	
locale deposito	20000	0,01	0,02	0,01	800	
trattore	15000	0,1	0,06	0,02	2700	
rimorchio e attrezzi vari	2000	0,01	0,06	0,02	180	
capitale fondiario					100	
attrezzi	500	0,01	0,01	0,01	15	
					3795	
	spese varie					
fertilizzanti	800					
anticrittogamici	150					
carburanti	150					
lubrificanti	100					
noleggi	500					
salariati avventizi	100					
sementi	200					
	2000					
salari	1230					
stipendi (2% della PLV)	187					
interessi sul capitale scorte						
scorte morte:						
valore a nuovo						
trattore	15000					
rimorcio	2000					
attrezzi	500					
totale	17500					

interessi	115,5					
	Imposte e contributi					
irpef	80					
contributi	1500					
totale	1580					
interessi sul capitale di anticipazione						
Spese varie	2000					
imposte	1580					
totale	3580					
saggio di interesse	0,01					
tempo di anticipazione: 6 mesi						
interessi sul capitale di anticipazione	17,9					
Beneficio fondiario ante miglioramento						
PLV	Sa	St	Sv	Q	Imp	I
9348	1230	187	2000	3795	1580	133,4
Bfa	423					

I dati contabili confermano che il Bfp è superiore al Bfa.

	Sup. Tot	5.00.00				
	tare produttive	300				
	tare improduttive	400				
	SAU	4.93.00				
	PLV					
	prodotto	Sup. ha	q.li	prezzo/q.le	ricavi	
	maggese	1,3				
	frumento: granella	2,63	60	35	5523	
	frumento: paglia	2,63	50	15	1972,5	
	uva da tavola	1	280	50	14000	
	totale PLV				21495,5	

	quote							
	valore a nuovo	reintegrazione	manutenzione	assicurazione	totale			
locale deposito	35000	0,01	0,02	0,01	1400			
trattore	15000	0,1	0,06	0,02	2700			
rimorchio e attrezzi vari	2000	0,01	0,06	0,02	180			
pozzo	5000		0,02	0,01	150			
impianto di irrigazione fisso	7000	0,05	0,02	0,01	210			
costo di impianto	30000	0,07			2100			
capitale fondiario					300			
attrezzi	2500	0,1	0,02	0,01	75			
totale					5715			
		spese varie						
fertilizzanti		2200						
anticrittogamici		750						
carburanti		700						
lubrificanti		350						
noleggi		400						
salariati avventizi		4000						
sementi		160						
		8560						
salari		2500						
stipendi (3% della PLV)		645						
interessi sul capitale scorte								
scorte morte:								
valore a nuovo								
trattore	15000							
rimorchio	2000							
attrezzi	2500							
totale	19500							
interessi	128,7							
		imposte e contributi						
Irpef	130							
contributi	2500							
totale	2630							
Interessi sul capitale di anticipazione								
spese varie	8560							
salari	2500							

stipendi	645						
imposte	2630						
totale	14335						
tempo di anticipazione: 3 mesi							
Interessi	36						
beneficio fondiario post-miglioramento							
	PLV	Sa	St	Sv	Q	Imp	I
	21495,5	2500	645	8560	5715	2630	165
	Bfp	1281					

La valutazione dello stesso miglioramento in termini di reddito viene effettuata confrontando l'incremento di Beneficio fondiario con un impiego alternativo dello stesso capitale immobilizzato nel fondo. Si ritiene opportuno adottare un saggio commerciale del 2% che al momento è quello che retribuisce capitali finanziari investiti in altri settori:

$$Bf_p - Bf_a > K_n r$$

Si assume  $K_n$  i costi del miglioramento riferiti al termine del periodo di miglioramento.

costi del miglioramento	
adeguamento locale deposito	15000
escavazione del pozzo	5000
impianto di irrigazione fisso	7000
totale costi	27000

$$Bf_p - Bf_a > K_n r$$

Il valore della disequazione è positivo ( 318 €) confermando la convenienza del miglioramento in termini di reddito.

Valutazione del miglioramento in termini di Capitale investito. Tale determinazione si fonda sulla valutazione dell'incremento di valore del fondo a seguito dei miglioramenti effettuati confrontandoli con il capitale investito, secondo la formula:

$$V_p - V_a > K_n$$

Ove  $V_p$  è il valore del fondo dopo l'esecuzione dei miglioramenti e  $V_a$  il valore dello stesso fondo senza i miglioramenti eseguiti.

Assumendo le opportune informazioni sul mercato fondiario della zona si rileva che aziende cerealicole compravendute recentemente hanno fatto registrare valori unitari medi di 1.500 euro/mq, mentre è più vivace il mercato di aziende con vigneto che sono state compravendute a 2.500 euro/mq. Eseguiti gli opportuni calcoli .3

$$125.000.000 \text{ €} - 75.000.000 \text{ €} > 27.000.000 \text{ €}$$