

PERITO AGRARIO  
**Francesco Bertaccini**

# **PIANO DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA PRA**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 APRILE 2019, N. 623

Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, L.R. n. 24/2017). 2

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 13 MAGGIO 2019, N. 713

Integrazione della delibera di Giunta regionale n. 623 del 29 aprile 2019 recante "Atto di coordinamento tecnico sull'ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, Legge Regionale n° 24 del 20.12.2017)"

**Proprietà: BALZANI MANUEL**

**sede in Via Sogliano n° 62 - 47822 Santarcangelo di Romagna (RN)**

## *ASPETTI TECNICI*

Il PRA è l'insieme di elementi descrittivi ed elementi analitici che dimostrino la coerenza degli interventi edilizi con il programma di azioni riguardanti l'attività agricola. Si compone, pertanto, di una *Relazione tecnico-agronomica ed economica* in cui il richiedente illustra la situazione attuale dell'azienda, di una *Relazione di progetto* con la quale vengono descritti gli obiettivi di miglioramento e gli investimenti finalizzati al loro raggiungimento, di un *Cronoprogramma* che indichi le tempistiche di realizzazione e di una *Consistenza tecnico-economica aziendale* con cui il richiedente quantifica analiticamente il miglioramento dell'azienda.

1. *relazione tecnico-agronomica ed economica*

2. *relazione di progetto*

3. *cronoprogramma*

4. *consistenza tecnico-economica aziendale*

5. *allegato n° 1 programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola*

## 1- *Relazione tecnico-agronomica ed economica*

L'azienda agricola a nome del titolare Balzani Manuel con sede legale in Santarcangelo di Romagna (RN) Via Sogliano n° 62, è una ditta individuale con qualifica di imprenditore agricolo professionale come da normative D.Lgs. n° 99 del 22/03/2004 art. 1 comma 1 e successive modificazioni ed integrazioni. La superficie complessiva aziendale è pari ad Ha 21.59.52 di cui in proprietà Ha 2.78.33 ed in affitto Ha 19.01.19. L'impresa agricola attualmente opera nel settore dell'allevamento di equini (cavalli da sella per reining); tale allevamento rientra nelle attività agricole previste dall'art. 2135 del codice civile e nello specifico nelle attività principali volte alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico, o parte di esso, così come le coltivazioni di vegetali o allevamenti di animali che comportino un accrescimento funzionale del loro periodo di vita, che utilizzano o possono utilizzare il fondo rustico. Inoltre in base alla disciplina fiscale emanata dall'Agenzia delle Entrate, in merito all'allevamento dei cavalli purosangue da equitazione allevati da imprese agricole, il Ministero delle Finanze (risoluzione n° 317 del 13 aprile 1981) recita come segue:

- *l'allevamento dei cavalli purosangue non fuoriesce dall'attività agricola;*
- *solo nella fase successiva, quando i puledri, raggiunta la maturità, vengono ceduti a scuderie e previa selezione de cavalli avviati all'esercizio agonistico, sotto la guida di istruttori specializzati, si configura attività d'impresa diversa da quella agricola;*
- *le provvidenze erogate dall'UNIRE a favore degli allevatori, quale incentivo alla loro attività, non assumono rilevanza fiscale autonoma, quindi rientrano nella determinazione catastale del reddito agrario e le relative ritenute operate in misura del 4% dall'UNIRE, sono considerate a titolo d'imposta;*
- *i premi al traguardo sono, comunque, considerati componenti positivi di reddito d'impresa, quindi estranei all'attività agricola ed al conseguente reddito agrario prodotto.*

L'impresa agricola a nome di Balzani Manuel, alleva cavalli purosangue e tale tipo di allevamento rientra nelle caratteristiche di attività agricola, in quanto i puledri raggiunta la maturità vengono ceduti a scuderie, queste ultime eseguiranno le selezioni dei cavalli da avviare all'esercizio agonistico con istruttori specializzati.



L'impresa agricola visto il D.lgs n° 228/2001 ha le seguenti caratteristiche:

- Imprenditore Agricolo Professionale (IAP),
- Il reddito deriva totalmente dall'azienda agricola
- Dedica tutto il tempo di lavoro all'azienda agricola.
- Iscritto negli elenchi INPS della Provincia di Rimini con la qualifica di manuale coltivatore diretto con codice azienda n° 00859580 in una situazione contributiva regolare e corretta nei pagamenti e negli adempimenti INPS/INAIL
- Il titolare si definisce "Agricoltore Attivo" in quanto è titolare di Partiva Iva con codice attività n° 01.11.1 (coltivazione di cereali e foraggi),
- La ditta è regolarmente iscritta alla CCIAA con REA n° 319114, l'esercizio dell'attività agricola di cui all'art.2135 del C.C.
- L'impresa agricola è regolarmente iscritta all'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole con fascicolo digitale formalmente completo e validato, conformemente ai contenuti dell'Allegato "A" alla determina n° 19019 del 28/11/2016 così come integrata con determinazione n° 3219 del 3 marzo 2017.
- L'impresa agricola rientra all'interno della categoria delle piccole medie imprese e catalogata fra le micro imprese
- La insussistenza di condizioni economiche e finanziarie anomale e la sussistenza di un normale svolgimento dell'attività di impresa sulla base di criteri di economicità
- La totalità della PLV aziendale deriva dalle produzioni vegetali e dall'allevamento equino
- I dati relativi alla superficie ed alla tipologia di colture coltivate durante l'annata agraria 2023 sono quelli indicati nei piani colturali già trasmessi ad AGREA con domanda n° 5627241, mentre il piano colturale relativo all'annata agraria 2022, domanda n° 5505640.

L'organizzazione aziendale avviene attraverso le risorse umane fornite dall'imprenditore agricolo nel rispetto delle normative vigenti come indicato nell'allegato n° 1.

L'intera superficie aziendale ricade in parte in pianura ed in parte nella prima collina, terreno con soprassuolo tipico della Romagna Orientale (Romagnola), avente un franco di coltivazione di una profondità media, privo di rocce/sassi e ciottoli che affiorano in superficie, terreno fertile, di grana medio fine, di medio impasto tendenzialmente argilloso privo di disponibilità di acqua. I vari appezzamenti di terreno hanno giacitura pianeggiante per una superficie di Ha 2.78.33 in proprietà



e di Ha 12.02.12 in affitto, giacitura collinare di Ha 6.99.07 in affitto. L'intera superficie agricola utilizzata (SAU) è così coltivata: seminativi su Ha 16.12.99 (di cui grano Ha 4.67.43 ed erba medica da foraggio Ha 11.45.56), olivi Ha 1.08.73; la restante superficie è adibita a tare, corte colonica, fabbricati, siepi e boschi.

Il fondo rustico formato da più copri poderali, oggetto della presente PRA, è ubicato nella pianura del Comune di Santarcangelo di Romagna per una superficie complessiva di Ha 12.66.29 e in Comune di Gambettola con una superficie di Ha 2.14.16 ben raggiungibile dalle strade locali di buona percorribilità, rientra in un'area con giacitura pianeggiante, consona a coltivazioni agrarie in particolare erbacee. Gli appezzamenti di terreno hanno forma regolare con una buona viabilità interna, posizionati ad una altitudine di circa mt. 30 sul livello del mare. Trattasi di terreno con un soprassuolo tipico della pianura, avente un franco di coltivazione di elevata profondità, terreno fertile, di grana media tendenzialmente grossa, di medio impasto tendenzialmente sabbioso con fonte di attingimento acqua anche ad uso irriguo. E' collocato in una area climatologica di pianura vicina al litorale del mare Adriatico, ricca di piogge nei mesi autunnali e primaverili, mentre i mesi estivi è relativamente mite, calda nelle ore centrali del giorno e fresca nelle ore serali, in tale periodo estivo sono frequenti temporali con quantità di pioggia medie. L'intero territorio ove è ubicato il fondo si addice alle coltivazioni in atto, con rete scolante efficiente, uno suolo privo di ristagni di acqua. La superficie agricola utilizzata è quasi la totalità della complessiva.

La porzione di fondo rustico sito in Comune di Borghi avente una superficie complessiva di Ha 6.99.07 rientra in un'area con giacitura collinare, consona a coltivazioni agrarie in particolare foraggere. Gli appezzamenti di terreno hanno forma irregolare con una buona viabilità interna, posizionati ad una altitudine di circa mt. 300 sul livello del mare. Trattasi di terreno con un soprassuolo tipico della collina, avente un franco di coltivazione di media profondità, terreno fertile, di grana media tendenzialmente fine, di medio impasto tendenzialmente argilloso. E' collocato in una area climatologica di collina ed è tipica di quella dell'Appennino Romagnolo Orientale, ricca di piogge nei mesi autunnali e primaverili, mentre i mesi estivi è siccitoso, calda nelle ore centrali del giorno e fresca nelle ore serali, in tale periodo estivo sono frequenti temporali con quantità di pioggia medio/scarsa. L'intero territorio ove è ubicato il fondo si addice alle coltivazioni in atto, con rete scolante efficiente, uno suolo privo di ristagni di acqua e di movimenti franosi.

In merito alle caratteristiche pedoclimatiche l'azienda comprende terreni con due diverse tipologie di suolo:

I terreni appartenenti ai suoli morfologicamente rilevati della pianura alluvionale, ad alterazione biochimica con riorganizzazione interna dei carbonati; sono pianeggianti, con pendenza che varia tipicamente da 0,1 a 0,5%, molto profondi, a tessitura media con buona disponibilità di ossigeno,

calcarei, moderatamente alcalini. Localmente sono, negli orizzonti superficiali e nella parte superiore di quelli profondi, non calcarei e neutri o debolmente alcalini. Si sono formati in sedimenti fluviali a tessitura media, solitamente organizzati in strati o con laminazioni.

I terreni appartenenti ai suoli nel basso appennino, ad alterazione biochimica con riorganizzazione interna dei carbonati; suoli subordinati poco evoluti d'erosione per ruscellamento. Costituiscono una fascia discontinua, di ampiezza decrescente da oriente ad occidente, che sono terrazzi intrappenninici, e dai relativi alvei fluviali. Sono moderatamente ripidi o ripidi, con pendenza che varia tipicamente da 10 a 35%; a buona disponibilità di ossigeno; calcarei, moderatamente alcalini. Hanno una elevata variabilità soprattutto per la profondità (da superficiali a molto profondi) e la tessitura (media o fine). Si sono formati in materiali derivati da rocce generalmente a componente carbonatica, tenere e facilmente alterabili; i litotipi sono costituiti da arenarie e peliti stratificate e da depositi prevalentemente argillosi e marnosi, con assetto caotico, inglobanti principalmente rocce calcaree ed arenacee o da depositi peltico-sabbiosi; molto localizzate rocce evaporitiche.

*tabella superficie poderi*

<i>tipo di possesso</i>	<i>decorrenza contratto</i>	<i>Comune</i>	<i>superficie Ha</i>	<i>Canone annuo</i>
Proprietà		Santarcangelo di Romagna	2.78.33	
Affitto	01/04/2019	Borghi	6.17.03	€ 200,00
Affitto	01/02/2020	Borghi	0.82.04	€ 100,00
Affitto	22/08/2019	Gambettola	2.14.16	€ 500,00
Affitto	22/08/2019	Santarcangelo di Romagna	1.30.00	€ 300,00
Affitto	01/04/2020	Santarcangelo di Romagna	5.66.97	€ 1.000,00
Affitto	01/03/2020	Santarcangelo di Romagna	2.90.99	€ 450,00

L'intero territorio ove è ubicato il fondo si addice alle coltivazioni in atto nel podere e all'allevamento di equini.

In azienda vengono allevati cavalli da sella e principalmente di due razze,

- *Quarter Horse* (registro razza "American Quarter Horse Association")



- *Paint Horse* (registro razza “ American Paint Horse Association”)

aventi caratteristiche morfologiche di un garrese ben definito, petto ampio, dorso breve e ben diritto e muscoloso, groppa muscolosa, arti robusti di una lunghezza media, zoccoli piccoli, ben conformati e forti, statura che varia da 140 a 165 cm. Il peso è attorno ai 500 kg. Questi cavalli sono conosciuti soprattutto per la loro indole tranquilla e affidabile, non scontrosa, buona disponibilità all’addestramento, forte, indipendente.

L’organizzazione aziendale avviene direttamente dal titolare dell’impresa agricola che svolge tutte le pratiche colturale e le attività di allevamento con l’ausilio di qualche conto terzista ed un operaio avventizio, necessario per qualche ora al giorno per svolgere alcune attività di allevamento che necessitano minimo due persone, di seguito si indica la consistenza aziendale indicata nel piano colturale e la situazione stalla:

*piano colturale anno 2022*

<i>tipo di coltura specie e varietà</i>	<i>superficie Ha</i>
grano	4.67.70
foraggiere (medica)	11.95.71
coriandolo da seme	0.20.24
olivi	0.95.41
pascolo	0.19.73
siepe e boschetti	0.33.18
corte colonica e fabbricati	2.65.10
tare, fossi, capezzagne e incolti	0.62.45
<b>totale</b>	<b>21.59.52</b>

*piano colturale anno 2023*

<i>tipo di coltura specie e varietà</i>	<i>superficie Ha</i>
grano	4.67.43
foraggiere (medica)	11.45.56
orto familiare	0.18.58
olivi	1.08.73
pascolo	0.18.80
siepi e boschetti	0.33.18
corte colonica fabbricati	2.65.46
tare, fossi, capezzagne e incolti	1.01.78
<b>totale</b>	<b>21.59.52</b>

*situazione stalla 2022*

<i>tipo di equino</i>	<i>n° equini</i>
fattrice	7
puledri maschi e femmine	6
stallone	1



cavalli da sella	6
<b>totale</b>	<b>16</b>

*situazione stalla 2023*

<i>tipo di equino</i>	<i>n° equini</i>
fattrice	10
puledri maschi e femmine	9
stallone	1
cavalli da sella	6
<b>totale</b>	<b>26</b>

L'azienda agricola, viste le sue dimensioni ed il piano colturale e la situazione stalla allevamento di equini, necessita di n° 1,00 U L circa per la conduzione e viene eseguita direttamente dal titolare.

L'azienda è dotata delle seguenti infrastrutture:

- edificio ad uso stalla per equini
- box n° 35
- arena a cielo aperto in sabbia per preparazione cavalli alla sella,

Il centro aziendale ubicato in Comune di Santarcangelo di Romagna Via Tana è formato dai fabbricati ad uso allevamento equini così suddivisi:

*edifici rurali e loro tipologia*

<i>tipologia di fabbricato</i>	<i>dimensioni mt. superficie mq</i>	<i>anno di costruzione - stato</i>
edificio uso allevamento equini	lung. 30,72 x larg. 11,65	anno 1967 in buono stato
edificio uso allevamento equini	lung. 30,72 larg. 11,65	anno 1967 in buono stato
box interni alle stalle di cui sopra	numero 35	anno 2012 in buono stato
arena a cielo aperto in sabbia	lung. 53,15 x larg. 27,15	anno 2012 in stato mediocre
arena a cielo aperto	lung.35,35 x larg. 17,40	anno 2012 in pessimo stato

Il parco macchine aziendale è consono ad effettuare tutte le pratiche colturali ed a tutte le necessità aziendali compreso quella dell'allevamento di equini, inoltre è titolare di posizione Utenti Motori Agricoli (UMA) e di seguito si espone il

*parco macchine*

<i>tipologia di macchina/attrezzo</i>	<i>anno di costruzione</i>	<i>stato</i>
trattrice agricola a ruote Hp 70 SAME	2011	discreto
trattrice agricola a ruote Hp 103 LAMBORGHINI	2015	buono
rimorchio portata ql. 90	2019	buono
rimorchio portata ql. 50	2013	discreto
barra falciante portata larghezza lavoro mt. 2,80	2012	discreto
barra falciante portata larghezza lavoro mt. 1,80	2010	discreta

ranghinatore portato larghezza lavoro mt. 7,00	2015	buono
ranghinatore portato larghezza lavoro mt. 2,80	2008	discreto
rotoballe trainato	2016	discreto
erpice rotante portato	2008	buono
riper portato	2012	buono

Attualmente l'attività agricola dell'impresa è quella della coltivazione dei terreni a seminativi (foraggiere e cereali) a rotazione, che in gran parte vengono riutilizzati in azienda per l'alimentazione degli animali in stalla. Da qualche anno l'imprenditore titolare dell'impresa agricola omonima ha iniziato ad allevare cavalli di razze di pregio che poi da adulti sono pronti ad attività specifica da sella denominata "reining". Tali equini ben addestrati hanno una forte richiesta di mercato pertanto vengono commercializzati nei mercati internazionali. In azienda sono già presenti n° 10 fattrici di razze pregiate denominate *Quarter Horse* iscritte al registro "American Quarter Horse Association" e *Paint Horse* iscritte al registro "American Paint Horse Association", pertanto di seguito si descrivono tutte le attività necessarie per allevare un buon cavallo da sella "reining" pronto da commercializzare:

- produzione di foraggi con ottime caratteristiche con percentuali elevate di graminacee, essiccazione prolungata e valori nutritivi buoni,
- fecondazione delle fattrici con stallone entrambi di purosangue delle razze sopra citate
- il periodo di gravidanza dalla fecondazione al parto è di circa mesi 11 e la cavalla rimane in stalla pertanto va accudita giornalmente,
- alla nascita il puledro rimane con la madre per l'allattamento e relativa crescita per un periodo di tempo che va da mesi 6 a 10 circa,
- il puledro viene allevato in stalla ed in paddock per poi iniziare le attività di addestramento nei vari spazi creati in azienda.

L'allevamento dei cavalli ha necessità di diversi alimenti ed in particolare di fieno per una quantità di ql. 1.430 che corrisponde a n° 338 balle di forma rotondeggiante e ql. 1.872, di paglia che corrisponde a n° 624 balle di forma rotondeggiante, tali prodotti provengono da produzioni aziendali sia dai terreni condotti direttamente in proprietà ed in affitto e sia da alcuni poderi coltivati con contratto di raccolta.

Da tutti i dati sopra riportati si evince che trattasi di impresa agricola di primaria importanza nella produzione di cavalli da sella di pregio allenati in via di espansione e di seguito si indica la produzione lorda vendibile complessiva compreso dell'utile stalla detraendo le spese aziendali che di seguito si indica:



## REDDITIVITA' AZIENDALE anno 2022

PLV	€ 37.323,90	COSTI	€ 49.919,28
		UTILE	- € 12.595,38

### 2- relazione di progetto

Come si evince dai dati riportati nella presente relazione tecnica descrittiva dello stato attuale della impresa agricola, per continuare l'attività di allevatore dei cavalli da sella già ben descritti sono necessarie la progettazione e conseguentemente la costruzione di diverse strutture, in particolare edifici per il ricovero dei foraggi, degli animali (compreso la sala parto) e per attività di servizio del personale che opera in azienda (ufficio, servizi igienici, spogliatoi e deposito), inoltre è necessario costruire diverse strutture tecniche consone all'allevamento dei cavalli .

Pertanto necessita di una strategia di sviluppo con investimenti dedicati che rientrano nel "Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola" che evidenziano che l'impresa agricola è inserita in un contesto di

• innovazione

• ambientale

in quanto tutti gli investimenti che si vanno a realizzare hanno l'obiettivo finalizzato al miglioramento delle prestazioni e della sostenibilità globale dell'azienda, dei processi produttivi, dal punto di vista economico, ambientale, intesa come sostenibilità dei processi produttivi da un punto di vista economico, ambientale con introduzione di nuove tecnologie, non presenti in azienda. Inoltre tutte le opere in progetto hanno come obiettivo il miglioramento della competitività dell'azienda agricola, gli interventi edilizi sono coerenti con l'attività produttiva programmata dalla impresa agricola evidenziando le differenze fra il bilancio ex ante ed ex post.

- *innovazione*

tutti gli investimenti che si sono progettati che di seguito si descrivono sono innovazioni poichè in azienda non sono presenti in quanto l'allevamento dei cavalli da sella di pregio seguono un processo di nuova generazione dedicato al tipo di allevamento di cavalli da sella di pregio addestrati per l'attività specifica da sella denominata "reining" che hanno necessità di allenamenti specifici e necessitano di strutture dedicate e coperte in quanto tale attività viene effettuata tutti i giorni dell'anno anche durante le intemperie. Inoltre vengono costruiti box e quanto altro necessario ai periodi di fecondazione e gestazione del feto con sistemi innovativi.



- ambientali

tutti gli investimenti che si sono progettati che di seguito si descrivono vengono realizzati con tecniche costruttive che salvaguardia l'intera area in quanto trattasi di manufatti che non richiedono la realizzazione di fondazioni profonde e che non prevedono ulteriori impermeabilizzazione dei suoli se non strettamente legati alle superfici coperte dagli edifici stessi.

*descrizione strutture previste*

Il progetto prevede la realizzazione di diverse strutture tra parte di edifici e parte di strutture tecniche che di seguito si descrivono:

- costruzione di fienili, realizzati con strutture in tubolari metallici di forma semicircolare, coperti con teloni in pvc di colore verde, necessari allo stoccaggio del fieno e dalla paglia sia quelli prodotti in azienda e sia quelli acquistati. A progetto ultimato si prevede una situazione stalla con una capienza media di n° 90 cavalli compresi i puledri, pertanto necessitano i seguenti quantitativi:

- ✓ fieno ql. 5.000 in n° 1.200 balle circolari

- ✓ paglia ql 6.500 in n° 2.200 balle circolari

Parte di tali quantitativi si stima che necessitino di n° 2 fienili necessari allo stoccaggio del prodotto per il periodo invernale, aventi entrambi le seguenti dimensioni: lunghezza mt. 22,80, larghezza mt. 10 ed una altezza di mt. 6,80 al colmo;

- costruzione di un edificio di servizio all'azienda agricola realizzato con strutture portanti in C.A. manto di copertura in tegole e murature laterali in laterizi, infissi in alluminio pre-verniciato pavimentazione, accessori bagni in ceramica del tipo economico avente le seguenti dimensioni: lunghezza mt. 18 e larghezza di mt. 10 da adibire alle seguenti esigenze aziendali:

- ✓ bagni e spogliatoi per gli addetti all'allevamento;

- ✓ bagni per la clientela;

- ✓ vano ad uso ufficio amministrativo dell'azienda;

- ✓ vano deposito per attrezzi vari e finimenti cavalli;

- costruzione di tettoie con strutture e pareti laterali in legno su due fabbricati già esistenti adibiti a stalla, necessari alla realizzazione di n° 18 box per cavalli e n° 2 portici in aderenza ai fabbricati esistenti ad uso carico e scarico fieno e paglia;

- costruzione di un impianto denominato arena coperta realizzato con un fondo sabbioso, le strutture metallica a traliccio e la copertura e laterali in PVC, di forma rettangolare avente una lunghezza di mt. 35,35 ed una larghezza di mt. 17,40, ove viene effettuata la

- preparazione del puledro ad eseguire l'attività di reining nei periodi freddi e piovosi in quanto il fondo sabbioso non deve essere troppo umido;
- costruzione di un impianto denominato arena coperta, realizzato con un fondo sabbioso, di forma rettangolare, le strutture con travi tubolari in acciaio e la copertura e laterali con telo in PVC, avente una lunghezza di mt. 65,15 ed una larghezza di mt. 24,70 ove viene effettuata la preparazione del puledro ad eseguire l'attività di reining durante tutti i periodi dell'anno;
  - costruzione di un impianto denominato giostra a cielo aperto realizzato con un fondo sabbioso, di forma circolare avente un raggio di mt. 16, ove i cavalli effettuano attività motorie di parto e di riabilitazione;
  - in corso di costruzione n° 31 paddock con recinti esterni, autorizzati con precedente permesso di costruire n. 1 del 07.02.2022.

*Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, nonché degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale*

E' prevista la realizzazione di un sistema di raccolta dei reflui assimilati a quelli domestici (bagni, spogliatoi e doccia) che previo trattamento in vasca tipo imhoff verranno convogliati alla pubblica fognatura. E' inoltre prevista la raccolta delle acque bianche meteoriche dai canali di gronda convogliate in vasca di accumulo interrata dalla capienza di 16 mc con le acque in eccesso scaricate nel fosso stradale lungo la via Tana. Nello stesso fosso stradale verranno convogliate altre acque raccolte nei piazzali esistenti e quelle provenienti dalle coperture dei fienili.

Al fine di salvaguardare la ricarica della falda e la relativa quantità delle acque, nonché di garantire la salvaguardia della qualità ambientale dei territori di pertinenza fluviale, è stata verificata la superficie permeabile (Superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie territoriale).

La superficie dell'azienda agricola oggetto d'intervento è pari a mq. 27.833 e il progetto prevede le seguenti superfici impermeabili per complessivi mq. 4.452,61 (sup. coperte fabbricati di mq. 4.310,56, letamaia di mq. 114,05 e marciapiedi di mq. 28,00) e le superfici permeabili per complessivi mq. 23.380,39 (verde di mq. 13.927,52, recinti cavalli in terra battuta di mq. 5.758,57 e piazzale e camminamenti in stabilizzato di mq. 3.694,30), pertanto viene rispettato quanto sopra menzionato (Superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie territoriale).



Inoltre, si precisa che, alla realizzazione dei fabbricati seguirà un adeguato intervento di riqualificazione ambientale mediante la piantumazione di nuove siepi con funzione di schermatura dei fienili e della letamaia dal resto dell'area, la sistemazione della pavimentazione dell'area cortilizia e la realizzazione di un area destinata a parcheggio con sottofondo in materiale inerte e sovrastante ghiaino di finitura.

### **3- cronoprogramma**

In merito all'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione relative agli interventi di natura edilizia quali:

allestimento cantiere; scavi e fondazioni; strutture verticali ed orizzontali; sottofondi; impermeabilizzazioni; tramezzature interne ed esterne; intonaci; pavimenti; impiantistica; fine lavori e chiusura pratica edilizia; si considera di realizzarli nei tre anni successivi al rilascio del Permesso di Costruire e comunque non oltre ai 12 mesi successivi alla data di inizio lavori.

La spesa economica relativa agli interventi edilizi è quantificata in euro 550.000.

L'esecuzione dei manufatti avverrà in varie fasi successive e inizieranno con la realizzazione dell'arena coperta e l'ampliamento delle stalle al fabbricato "A" la cui esecuzione inizierà subito dopo il rilascio del Permesso di Costruire, l'altra arena coperta di dimensioni più contenute e l'ampliamento delle stalle al fabbricato "B" verranno eseguite comunque entro il primo anno dal rilascio del Permesso di Costruire, l'anno successivo si andranno a realizzare i due fienili ed entro il terzo anno si realizzerà il fabbricato adibito a deposito e uffici e si completeranno i lavori.

### **4- consistenza tecnico economica a progetto ultimato**

*situazione aziendale ad investimenti realizzati*

A progetto ultimato non si prevede una aumento di superficie agricola utilizzata, pertanto le superfici coltivate di foraggio e di cereali rimarranno le medesime di quelle già indicate nella descrizione aziendale, mentre si prevede un forte aumento dei capi allevati in stalla che di seguito si vanno ad indicare:

*piano colturale e relative produzioni anno 2024*

<i>tipo di coltura specie e varietà</i>	<i>superficie Ha</i>	<i>quantità ql</i>
grano	4.87.94	340,00
foraggiere (medica)	11.95,71	1.138,00
olivo	0.95.41	25,00
orto familiare	0.18. 58	0,00
pascolo	0.18.80	0,00



siepi e boschetti	0.33.18	0,00
corte colonica fabbricati	2.65.46	0,00
tare, fossi, capezzagne e incolti	0.44.24	0,00
<b>totale</b>	<b>21.59.52</b>	

*situazione stalla 2024*

<i>tipo di equino</i>	<i>n° equini</i>
fatrice	20
puledri sia maschi e femmine/maschi	55
stallone	2
cavalli da sella	18
<b>totale</b>	<b>95</b>

L'azienda agricola, viste le sue dimensioni ed il piano colturale, la situazione stalla e l'allevamento di equini per la conduzione necessita n° 1,62 U L circa e viene eseguita direttamente dal titolare coadiuvato con l'assunzione di una unità lavorative con contratto di bracciante agricolo avventizio.

*descrizione attività svolte in ogni struttura in progetto*

- costruzione di fienili, realizzati con strutture in tubolari metallici di forma semicircolare, coperti con teloni in pvc di colore verde, necessari allo stoccaggio del fieno e dalla paglia sia quelli prodotti in azienda e sia quelli acquistati. A progetto ultimato si prevede una situazione stalla con una capienza media di n° 90 cavalli compresi i puledri, pertanto necessitano i seguenti quantitativi:

✓ fieno ql. 5.000 in n° 1.200 balle circolari

✓ paglia ql 6.500 in n° 2.200 balle circolari

Parte di tali quantitativi si stima che necessitino di n° 2 fienili necessari allo stoccaggio del prodotto per il periodo invernale, aventi entrambi le seguenti dimensioni: lunghezza mt. 22,80, larghezza mt. 10 ed una altezza di mt. 6,80 al colmo;

- costruzione di un edificio di servizio all'azienda agricola realizzato con strutture portanti in C.A. manto di copertura in tegole e murature laterali in laterizi, infissi in alluminio pre-verniciato pavimentazione, accessori bagni in ceramica del tipo economico avente le seguenti dimensioni: lunghezza mt. 18 e larghezza di mt. 10 da adibire alle seguenti esigenze aziendali:

✓ bagni e spogliatoi per gli addetti all'allevamento;

✓ bagni per la clientela;

- ✓ vano ad uso ufficio amministrativo dell'azienda;
- ✓ vano deposito per attrezzi vari e finimenti cavalli;
- costruzione di tettoie con strutture e pareti laterali in legno su due fabbricati già esistenti adibiti a stalla, necessari alla realizzazione di n° 18 box per cavalli e n° 2 portici in aderenza ai fabbricati esistenti ad uso carico e carico fieno e paglia;
- costruzione di un impianto denominato arena coperta realizzato con un fondo sabbioso, le strutture metallica a traliccio e la copertura e laterali in PVC, di forma rettangolare avente una lunghezza di mt. 35,35 ed una larghezza di mt. 17,40, ove viene effettuata la preparazione del puledro ad eseguire l'attività di reining nei periodi freddi e piovosi in quanto il fondo sabbioso non deve essere troppo umido;
- costruzione di un impianto denominato arena coperta realizzato con un fondo sabbioso, di forma rettangolare, le strutture con travi tubolari in acciaio e la copertura e laterali in PVC, avente una lunghezza di mt. 65,15 ed una larghezza di mt. 24,70 ove viene effettuata la preparazione del puledro ad eseguire l'attività di reining durante tutti i periodi dell'anno;
- costruzione di un impianto denominato giostra a cielo aperto realizzato con un fondo sabbioso, di forma circolare avente un raggio di mt. 16, ove i cavalli effettuano attività motorie di parto e di riabilitazione;
- in corso costruzione di n° 31 paddock con recinti esterni autorizzati con precedente permesso di costruire n. 1 del 07.02.2022.

### *Programma investimenti per cui si richiede il titolo abilitativo*

Tutti gli investimenti previsti in progetto vengono realizzati nel fondo rustico ubicato in Comune di Santarcangelo di Romagna e di seguito si vanno ad elencare:

- fienili n° 2
- box esterni alle stalle esistenti
- arena coperta n° 2
- paddock esterno in corso di costruzione
- edificio di servizi agricoli

A progetto ultimato ai fini produttivi anno 2024, con la realizzazione di tutti gli investimenti programmati, si ottiene una maggior produzione di animali pronti alla commercializzazione dei cavalli da sella per il reining, come di seguito indicato:

- cavalli allevati in azienda pronti alla commercializzazione anno 2024 n° 18

L'azienda con l'allevamento nell'anno 2024 a progetto ultimato ottiene ha un utile lordo stalla pari ad € 84.600,00

L'intero investimento progettato è ben supportato dai dati economici in quanto si stima una

- produzione lorda vendibile (PLV) pari ad	€ , 93.990,00	
- contributi domanda unica	€ <u>2.788,85</u>	
	totale attivo	€ 96.778,85
- spese relative all'allevamento dei cavalli e di produzione delle colture vegetali sono pari ad		€ <u>64.018,88</u>
- <i>utile lordo operativo</i>		€ 32.759,97

più che sufficienti per la copertura finanziaria dell'intero progetto.

L'azienda agricola a progetto ultimato apporta un aumento di manodopera pari a n° unità, di seguito si evidenzia il tipo di dipendenti necessari alla conduzione dell'impresa con manodopera aziendale delle seguenti caratteristiche:

- dipendenti a tempo determinato operai avventizi n° 1

### *Orientamenti produttivi*

L'azienda opera esclusivamente nel settore di allevamento di cavalli da sella equitazione di tipologia reining, pertanto l'imprenditore ha necessità di realizzare ed ampliare tutte le strutture già ben elencate, fondamentali ad aumentare il quantitativo di cavalli allevati con tecniche all'avanguardia, vista la razza di pregio degli equini.

### *Condizioni di commercializzazione*

L'intera produzione agricola viene commercializzata direttamente nei mercati nazionali ed internazionali.

### *Ampliamento superficie aziendale*

Alla data attuale non è previsto l'ampliamento della superficie aziendale.



### *Piano di finanziamento*

L'intero progetto predisposto dall'impresa agricola Balzani Manuel sopra indicato avviene in autofinanziamento, in quanto le opere relative agli investimenti necessari ad aumentare la produzione di cavalli ed ottenere un maggior ricavo si costruisce appena il permesso di costruzione è operativo, perciò gli investimenti che si andranno a realizzare nei periodi successivi saranno finanziate con gli utili aziendali.

### *Valutazione economica a progetto ultimato*

La valutazione economica dell'intero progetto come già evidenziata, è positivo in quanto le opere necessarie ad aumentare la produzione di cavalli da sella viene realizzata durante il prossimo anno pertanto si è considerato che l'azienda agricola vada a regime durante l'anno 2025, perciò il margine operativo che si ottiene al 31/12/2025 di € 29.971,12, pertanto anche dal punto di vista economico il progetto è più che sostenibile.

La consistenza tecnico-economica aziendale con il raffronto della redditività dell'azienda, ricavata dal rapporto tra reddito di riferimento e unità lavorativa uomo (ULU) nell'anno di riferimento, tra la situazione di partenza (ex ante) e quella di arrivo (ex post) per verificarne l'incremento, è illustrata nell'allegato 1.

Dall'analisi di tale allegato è rilevabile come l'azienda proponente il PRA presenti una redditività superiore all'indice economico di riferimento sia in situazione aziendale di partenza che in arrivo, l'incremento è fornito dall'aumento dei capi allevati, introducendo attività di panificazione per lo sviluppo aziendale.

### *Inserimento ambientale paesaggistico*

Trattasi di vasta area agricola con giacitura pianeggiante, appezzamenti di terreno con forma regolare, buon franco di coltivazione medio profondo coltivati a seminativo e orticole anche con serre, privo di boschetti siepi, specchi di acqua e alberature anche frutticole con rete scolante in buono stato che sfocia in fossi consorziali.

*Valutazione in termini di sicurezza e ambientali*

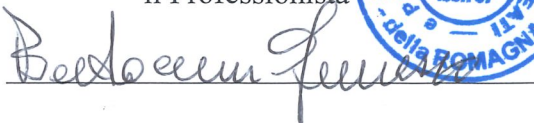
Tutte le opere che si vanno a realizzare comprese tutte le impiantistiche vengono effettuate rispettando tutte le normative in materia di sicurezza su tutti i livelli con pareri favorevoli degli Enti competenti.

**5- programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola**

Dal programma di riconversione si evince che l'impresa agricola, per continuare l'attività di allevatore dei cavalli da sella già ben descritti è indispensabile le opere progettate che rientrano nelle necessità di una strategia di sviluppo indicati nel "Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'Attività Agricola", gli investimenti che si realizzano ottemperano l'obiettivo finalizzati al miglioramento delle prestazioni e della sostenibilità globale dell'azienda, dei processi produttivi, dal punto di vista economico, ambientale, intesa come sostenibilità dei processi produttivi da un punto di vista economico e ambientale con introduzione di nuove tecnologie, non presenti in azienda. Inoltre tutti le opere in progetto hanno come obiettivo il miglioramento della competitività dell'azienda agricola, gli interventi edilizi sono coerenti con l'attività produttiva programmata dalla impresa agricola evidenziando le differenze fra il bilancio ex ante ed ex post, con un aumento di redditività pari ad € 42.556,50 tali elementi sono ben evidenziati nell' allegato 1 che fa parte integrante della presente relazione

Cesena 27/07/2023

il Professionista

  
Barbara Ferrarini



il Titolare

\_\_\_\_\_

allegati:

- programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola modello "allegato 1"





PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
 CONSISTENZA TECNICO-ECONOMICA AZIENDALE

L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

**A) RICHIEDENTE**

Dati del conduttore		Dati dell'impresa	
Nome:	Manuel	CUAA:	
Cognome:	Balzani	P.IVA:	03965580404
Data di nascita:		Nome della ditta:	Balzani Manuel
Comune di residenza:		Sede del centro aziendale:	Via Sogliano n° 62
Provincia:		Comune:	Santarcangelo di Romagna
Indirizzo:		Provincia:	Rimini













PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
 CONSISTENZA TECNICO-ECONOMICA AZIENDALE

L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

B2.4) Totale Produzione Lorda Vendibile ex ante

Produzioni	Valore (Euro)
Produzione vegetale	9.123,90
Produzione animale	28.200,00
Attività connesse	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>37.323,90</b>

B2.5) Totale ULU ex ante

Descrizione	Giornate	Giornate corrette	ULU (giornate/225)
Fabbisogni produzioni vegetali (v. Tab. D2.1)	129,07	116,16	0,52
Fabbisogni produzioni animali (v. Tab. D2.2)	95,50	105,00	0,47
Fabbisogni attività connesse	0,00	0,00	0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>0,99</b>

Note:

con l'attività di allevamento di cavalli da sella già addestrati per determinate operazioni e allenamenti degli animali sono necessarie due persone, petannto si è dovuto assumere una persone, anchese con il conteggio determinato dalle tabelle regionali non sarebbe necessario



PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
CONSISTENZA TECNICO-ECONOMICA AZIENDALE

L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

**B3) COSTI derivanti dall'analisi della contabilità aziendale attribuita all'annualità di riferimento \_\_\_\_\_**

<b>Produzione vegetale</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Sementi	1.500,00
Concimi	1.100,00
Antiparassitari, anticrittogamici e diserbanti	950,00
Irrigazione	
Assicurazioni	
<b>TOTALE 1</b>	<b>3.550,00</b>
<b>Produzione animale</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Foraggi	0,00
Mangimi	3.900,00
Lettimi	0,00
Veterinario e medicinali	850,00
Fecondazione artificiale	2.500,00
Assicurazioni	
<b>TOTALE 2</b>	<b>7.250,00</b>
<b>Spese generali</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Acqua	
Energia elettrica	5.430,62
<b>TOTALE 3</b>	<b>5.430,62</b>

<b>Meccanizzazione</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Carburanti e lubrificanti	5.041,40
Manutenzione e assicurazione	500,00
Noleggi senza conducente	
Noleggi con conducente	736,06
<b>TOTALE 4</b>	<b>6.277,46</b>
<b>Lavoro annuale aziendale</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Salari a lavoratori fissi	
Salari a lavoratori avventizi	8.870,00
Compensi per lavori direttivi	
<b>TOTALE 5</b>	<b>8.870,00</b>
<b>Ratei pagati per mutui e prestiti</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Di durata inferiore ai 5anni (importo prestito _____)	
Di durata superiore ai 5anni (importo prestito <sup>250.000,00</sup> _____)	15.991,20
<b>TOTALE 6</b>	<b>15.991,20</b>
<b>Spese per affitto terreni, fabbricati e manufatti e contributi consortili</b>	
<b>TOTALE 7</b>	<b>2.550,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>49.919,28</b>





PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
CONSISTENZA TECNICO-ECONOMICA AZIENDALE

L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

C) SITUAZIONE DI ARRIVO (EX POST)

C1) Lavoro

Componenti la famiglia				
relazione di parentela	anno di nascita	sesto	giornate lavorate in azienda	tipo di lavoro fuori azienda o condizione non professionale
conduttore	1989	M	225	nessuno

Manodopera non familiare			
Tipo di manodopera	Numero persone	totale giornate lavorate in azienda	compensi lordi corrisposti (Euro)
1. salariati fissi	0	0	0
2. salariati avventizi	1		
3. altri	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1</b>		

Totale lavoro in azienda			
tipo di lavoro	totale giornate lavorative	unità lavorative uomo (ULU)	%
1. familiare	225	1,00	67%
2. salariato	110	0,49	33%
<b>TOTALE</b>	<b>225</b>	<b>1,49</b>	<b>100</b>









PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
 CONSISTENZA TECNICO-ECONOMICA AZIENDALE

L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

C2.4) Totale Produzione Lorda Vendibile ex post

Produzioni	Valore (Euro)
Produzione vegetale	9.390,00
Produzione animale	84.600,00
Attività connesse	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>93.990,00</b>

C2.5) Totale ULU ex post

Descrizione	Giornate	Giornate corrette	ULU (giornate/225)
Fabbisogni produzioni vegetali (v. Tab. D2.1)	129,48	116,53	0,52
Fabbisogni produzioni animali (v. Tab. D2.2)	306,50	245,20	1,10
Fabbisogni attività connesse	0,00	0,00	0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>1,62</b>

Note:

L'attività principale dell'impresa agricola è quella di allevare cavalli da sella di razze di pregio che da adulti sono stati allevati ed allenati, pronti alla attività specifica da sella denominata "reining" ed essendo ben addestrati, sono richiesti e ben remunerati dal mercato nazionale ed internazionale; per svolgere tale attività è necessario l'aiuto di una persona per qualche ora al giorno pertanto il titolare ha assunto una unità lavorativa avventizia, che non è necessaria per tutto l'arco della giornata.

L'azienda ha necessità di ampliarsi in quanto il mercato richiede cavalli di questa tipologia ed inoltre al momento non è redditizia perciò aumentando i capi si ha una maggior redditività con utili rilevanti





PROGRAMMA DI RICONVERSIONE O AMMODERNAMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA  
CONSISTENZA TECNICO-ECONOMICA AZIENDALE

L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

**C3) COSTI**

<b>Produzione vegetale</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Sementi	1.500,00
Concimi	1.100,00
Antiparassitari, anticrittogamici e diserbanti	950,00
Irrigazione	
Assicurazioni	
<b>TOTALE 1</b>	<b>3.550,00</b>
<b>Produzione animale</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Foraggi	
Mangimi	14.250,00
Lettimi	
Veterinario e medicinali	2.100,00
Fecondazione artificiale	5.000,00
Assicurazioni	
<b>TOTALE 2</b>	<b>21.350,00</b>
<b>Spese generali</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Acqua	
Energia elettrica	5.430,62
<b>TOTALE 3</b>	<b>5.430,62</b>

<b>Meccanizzazione</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Carburanti e lubrificanti	5.041,00
Manutenzione e assicurazione	500,00
Noleggi senza conducente	
Noleggi con conducente	736,06
<b>TOTALE 4</b>	<b>6.277,06</b>
<b>Lavoro annuale aziendale</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Salari a lavoratori fissi	
Salari a lavoratori avventizi	8.870,00
Compensi per lavori direttivi	
<b>TOTALE 5</b>	<b>8.870,00</b>
<b>Ratei pagati per mutui e prestiti</b>	
Voci di spesa	Importo (Euro)
Di durata inferiore ai 5anni (importo prestito _____)	
Di durata superiore ai 5anni (importo prestito <u>250.000,00</u> )	15.991,20
<b>TOTALE 6</b>	<b>15.991,20</b>
<b>Spese per affitto terreni, fabbricati e manufatti e contributi consortili</b>	
<b>TOTALE 7</b>	<b>2.550,00</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>64.018,88</b>

## D) CALCOLO DELLA REDDITIVITA' DI RIFERIMENTO

### D1) Redditività di riferimento *ex ante*

Totale PLV	Totale COSTI	Reddito di riferimento	Totale ULU	Redditività di riferimento <i>ex ante</i> (euro/ULU)
37.323,90	49.919,28	- 12.595,38 (+ 22.500,00)	0,99	- 12,469,43 (+ 22.725,00)

### D2) Redditività di riferimento *ex post*

Totale PLV	Totale COSTI	Reddito di riferimento	Totale ULU	Redditività di riferimento <i>ex post</i> (euro/ULU)
93.990,00	64.018,88	+ 29.971,12 (+22.500,00)	1,62	+18.500,69 (+36.450,00)

### D3) Incremento di Redditività di riferimento

Redditività di riferimento <i>ex post</i>	Redditività di riferimento <i>ex ante</i>	Incremento
€ 29.971,12	€ - 12.595,38	€ + 42.566,50

#### Note:

Il reddito agricolo medio per unità lavorativa è pari ad € 22.500,00 mentre il reddito agricolo medio riferito alle aziende agricole è pari ad € 35.300,00.

La redditività relativa all'anno 2022 ante è negativa in quanto l'allevamento di cavalli da sella aziendale è sottodimensionato, i costi di produzione in particolare quelli fissi sono elevati e gli equini in stalla sono pochi in quanto alla data attuale mancano le strutture.