Agronomi
Dott. Roberto Dell'Ospedale – Dott. Filippo Biondi
Agricultural engineering, forestry, environmental, food safety
Via Sirolo, 24 – 61122 Pesaro (PU)
Tel./Fax 0721 580301
agritop@hotmail.it

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA AGRONOMICA: FATTIBILITA' E SOSTENIBILITA' INTERVENTO EDILIZIO

COMMITTENTE:

SOCIETA' AGRICOLA PIRINI S.S.
VIA PROVINCIALE USO 1965
47822 SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)
P.IVA 04391460401

Pesaro, Ottobre 2022

SOMMARIO

1. RELAZIONE TECNICA INTRODUTTIVA 2
1.1. PREMESSA 2
1.2. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA 2
1.3. PROBLEMATICHE AZIENDALI CHE RENDONO NECESSARIO L'INTERVENTO 8
1.4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO 9
1.5. DIMENSIONAMENTO 10
2. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI NECESSARI AL FINE DELLA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO: COMPETITIVITÀ E SOSTENIBILITÀ 16
2.1. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO 16
2.2. CALCOLO REDDITO AZIENDALE ANTE E POST INTERVENTO 17
2.2.1. REDDITO AZIENDALE ANTE INTERVENTO 17
2.2.2. REDDITO AZIENDALE POST INTERVENTO 18
2.3. CALCOLO U.L.U. ANTE E POST INTERVENTO 21
2.4. PROSPETTO PREVISIONE REDDITIVITA' INTERVENTO 23
3. CONSIDERAZIONI FINALI 24

1. RELAZIONE TECNICA INTRODUTTIVA

A seguito di incarico professionale conferitomi dal Sig. Pirini Christian, nato a Rimini (RN) il 23/02/1975, residente a Santarcangelo di Romagna (RN) in Via Provinciale Uso n. 1965, il sottoscritto Dott. Agronomo Roberto Dell'Ospedale iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali delle Marche al n. 416, ha redatto la seguente Relazione Tecnica Agronomica per descrivere, valutare e motivare l'intervento edilizio che l'azienda Agricola SOC. AGR. PIRINI S.S intende realizzare, finalizzato alla costruzione di un fabbricato agricolo di servizio grazie al quale sarà possibile consolidare e potenziare l'attività produttiva aziendale esistente, garantire all'azienda un futuro sviluppo economico importante e promuovere la conoscenza e il commercio dei prodotti tipici del territorio, nell'ottica del km 0.
La presente Relazione Tecnica Agronomica, a corredo della documentazione di progetto elaborata e predisposta dal tecnico progettista incaricato dall'Azienda, nei successivi capitoli descriverà: il progetto complessivo, la sua connessione con l'attività agricola, il miglioramento della qualità degli ambienti di lavoro del personale aziendale attuale e di quello inquadrabile ex novo, la capacità di incremento della produzione aziendale e la sua potenzialità economica.

1.1. PREMESSA

Negli ultimi 20 anni la Politica Agricola Comunitaria, gli indirizzi di politica agricola nazionale e quindi della Regione Emilia Romagna hanno promosso, con i vari strumenti normativi e finanziari a disposizione, la multifunzionalità dell'agricoltura, convinti che essa rappresenti una delle chiavi strategiche per lo sviluppo economico del settore e soprattutto per la creazione di nuovi posti di lavoro. Per l'Unione Europea la multifunzionalità dell'azienda agricola è "*il nesso fondamentale tra agricoltura sostenibile, sicurezza alimentare, equilibrio territoriale, conservazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché garanzia dell'approvvigionamento alimentare*".
L'opinione pubblica in generale e il consumatore, condividendo questa politica, hanno saputo attuarla fattivamente modificando il proprio comportamento di acquisto e consumo dei prodotti agroalimentari, riconoscendo sempre più importanza e preferenza a prodotti tipici di un territorio, salubri e rispettosi dell'ambiente e a km0, quindi acquistati possibilmente direttamente "a casa" del coltivatore-produttore.
L'azienda agricola, intesa nella sua classicità ossia come una semplice produttrice di derrate agricole alimentari primarie, ha dovuto e saputo cambiare al fine di ampliare la propria funzionalità nel contesto socio-economico in cui è calata.
Oggi l'azienda agricola, in particolar modo quella al confine tra pianura e collina, è chiamata a contribuire alla resilienza urbana dell'ambiente e del territorio offrendo un servizio socio-economico per la collettività locale limitrofa anche solo aprendo uno spaccio aziendale, deve offrire opportunità di impiego alla collettività locale, deve orientarsi verso produzioni tipiche e di qualità, deve contribuire ad elevare il potenziale turistico del comprensorio in cui è sita vendendo direttamente i proprio prodotti e deve creare connessioni con altri soggetti che possono contribuire ad accrescere lo sviluppo rurale.

1.2. DESCRIZIONE DELL'AZIENDA

L'azienda Agricola PIRINI, geograficamente localizzata a Sud-Ovest del comune di Santarcangelo di Romagna (RN), con sede legale e centro aziendale in Strada Provinciale dell'Uso n. 1965, si riconosce come forma giuridica in Società Semplice a conduzione familiare, cioè gestita direttamente dai 3 (tre) soci amministratori Pirini Silvano (IAP), Pirini Andrea e Pirini Christian, con l'ausilio di manodopera avventizia stagionale e attualmente pluri-colturale cioè con destinazione produttiva foraggera e ortofrutticola.
Attualmente la superficie agricola aziendale è di ettari 8,7714 per una Superficie Agricola utilizzata (S.A.U.) di ettari 7,7610.

Di seguito la tabella riepilogativa della consistenza terreni:

PROV	COMUNE CATASTALE	SEZ	FOGLIO	PARTICELLA	FASCIA ALTIMETRICA	CONDUZIONE	PERIODO DA - A	SUPERFICIE (ha)
FC	SAVIGNANO SUL RUBICONE		20	41	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 31/10/2025	0,1265
FC	SAVIGNANO SUL RUBICONE		20	43	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 31/10/2025	0,0681
FC	SAVIGNANO SUL RUBICONE		20	465	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 31/10/2025	0,3518
FC	SAVIGNANO SUL RUBICONE		20	468	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 31/10/2025	5,6098
RN	POGGIO TORRIANA	A	9	80	Pianura	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	0,0709
RN	POGGIO TORRIANA	A	9	332	Pianura	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	0,1131
RN	POGGIO TORRIANA	A	9	333	Pianura	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	0,4305
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		15	589	Collina	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 31/10/2033	0,1631
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	11	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,1636
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	61	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,3431
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	112	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,0800
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	113	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,0800
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	128	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,1881
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	130	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,9409
RN	SANTARCANGELO DI ROMAGNA		28	132	Pianura	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	0,0419
								8,7714

Fonte: Fascicolo Anagrafe aggiornato al 14/12/2021 e Piano Colturale AGREA 2021 gestiti dal CAA Coldiretti

Tutti i terreni presentano un'orografia tipica dell'entroterra della Provincia di Rimini caratterizzata da un andamento tendenzialmente pianeggiante ma in cui sono presenti diversi gradi di pendenza, soprattutto nei terreni adiacenti al centro aziendale.
L'azienda non ricade in area SIC – ZPS o con particolari altri vincoli naturali e ambientali.

In funzione dello scopo del progetto di sviluppo che intendono perseguire i tre soci dell'Azienda, di tutti i terreni in conduzione sopra riportati, quelli presi a riferimento per la valutazione dell'intervento edilizio sono esclusivamente quelli ubicati nei Comuni di Santarcangelo Di Romagna e Poggio Torriana-Poggio Berni, quindi ettari 2,3531, per una Superficie Agricola utilizzata (S.A.U.) di ettari 2,0328.
Tali terreni sono situati nei pressi del centro aziendale: la maggior parte al suo interno, un fondo a 2,8 km di distanza e quelli di Poggio Torriana – Poggio Berni a 5,3 km di distanza.
Tutti i terreni sono in zona agricola di pianura, con destinazione colturale a frutteto (melo e pero), olivo e seminativo; si presentano molto curati e in buono stato fitosanitario, il frutteto è dotato di impianto di irrigazione localizzata e di

impianto rete anti cimice di ultima generazione oggetto di un contributo a valere sul PSR della Regione Emilia Romagna.
Di seguito le foto aeree, estratte dal Fascicolo Anagrafe, utili per la geo-localizzazione dei terreni aziendali:

► <u>Centro Aziendale</u>: Strada Provinciale dell'Uso n.1931 – Foglio 28 - Santarcangelo di Romagna

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CONDUZIONE	PERIODO DA - A	COLTURA	VARIETA'	SAU (ha)
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	61	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	MELO	DA MENSA	0,0291
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	61	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	MELO	DA MENSA	0,0292
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	61	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,2331
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	61	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,0371
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	61	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	SEMINATIVO		0,0113
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	112	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,0751
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	113	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,0797
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	128	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	MELO	DA MENSA	0,0288
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	128	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	MELO	DA MENSA	0,0083
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	128	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,0005

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CONDUZIONE	PERIODO DA - A	COLTURA	VARIETA'	SAU (ha)
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	128	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	SEMINATIVO		0,1331
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	130	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	MELO	DA MENSA	0,0651
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	130	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	MELO	DA MENSA	0,1095
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	130	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,0598
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	130	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	PERO	DA MENSA	0,1832
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	28	130	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 30/10/2030	SEMINATIVO		0,2977

Le particelle indicate nel prospetto e nella ortofotocarta hanno subito un frazionamento che in AGEA non è stato ancora acquisito, pertanto non è possibile al momento avere una situazione aggiornata.
Si allega pertanto l'elaborato cartografico redatto per il frazionamento/accorpamento da cui si evince la cronistoria del fondo e l'attuale situazione catastale; si fa presente che la superficie coltivata è comunque quella utilizzata in relazione per tutti i calcoli progettuali.

► **Fondo a 2,8 km dal Centro Aziendale**: Via Canonica n.2187, 47822 Canonica di Santarcangelo di Romagna (RN)

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	CONDUZIONE	PERIODO DA - A	COLTURA	VARIETA'	SAU (ha)
SANTARCANGELO DI ROMAGNA	15	589	Affitto	Dal 01/11/2018 Al 31/10/2033	OLIVO	DA OLIO	0,1618

Fondo a 5,3 km dal Centro Aziendale: Via Due Possessioni n.14, 47824 Poggio Berni (RN)

COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	CONDUZIONE	PERIODO DA - A	COLTURA	VARIETA'	SAU (ha)
POGGIO TORRIANA	A	9	80	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	OLIVO	DA OLIO	0,0162
POGGIO TORRIANA	A	9	80	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	SEMINATIVO		0,0444
POGGIO TORRIANA	A	9	332	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	OLIVO	DA OLIO	0,0180
POGGIO TORRIANA	A	9	332	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	SEMINATIVO		0,0445
POGGIO TORRIANA	A	9	333	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	OLIVO	DA OLIO	0,1134
POGGIO TORRIANA	A	9	333	Affitto	Dal 22/11/2021 Al 31/12/2033	SEMINATIVO		0,2539

Per la coltivazione delle colture praticate l'Azienda è dotata di un parco macchine assortito comprendente trattrici (n. 2), macchine operatrici per facilitare la raccolta manuale della frutta e diversi attrezzi standard per la coltivazione dei terreni.
Tutto il parco macchine e attrezzi è regolarmente registrato presso il portale Utenti Motori Agricoli (UMA) della Regione Emilia Romagna, tramite il quale l'Azienda richiede la regolare assegnazione annuale del gasolio agricolo agevolato necessario per l'esecuzione delle pratiche agronomiche colturali.
Di seguito la tabella riepilogativa della dotazione macchine e attrezzi:

Tipologia Macchina/Attrezzo	Targa	Carburante	Telaio	Anno di immatricolazione
MACCHINE				
Trattore MF LANDINI CL 6830	FO 037/442	GASOLIO	320B04929	30/04/1992
Trattore KUBOTA M5101N	BG112Z	GASOLIO	KBTMHEDCCJ8050660	25/03/2019
ATTREZZATURE				
Rimorchio MENCI GEREMIA	RA008486	.	92027	16/07/2019
Carro botte con atomizzatore	AL855T	.	LEA2036A	22/03/2019
Carro raccolta frutta BILLO		GASOLIO	928	
Muletto AUSA CH 130 X4		GASOLIO		
Muletto ROBUSTUS SE320		ELETTRICO		
Transpallet				
Motozappa LOMBARDINI 530				
Trincia CALDERONI				
Erpice rotante PERUGINI				
Erpice a denti ANGELONI				
Frangizolle SPEDO				
Fresa PERUGINI				
Fresa intefilare CALDERONI				
Aratro monovomere PULCINELLI				
Cisterna per trattamenti				

Fonte: portale Utenti Motori Agricoli (UMA) gestito dal CAA Coldiretti

Oltre alla suddetta dotazione l'Azienda possiede anche altre attrezzature specifiche per le colture orto-frutticole, quali bins per la raccolta e stoccaggio del prodotto fresco, tubi di irrigazione, teli di pacciamatura, ecc.

Per quanto riguarda i fabbricati l'Azienda allo stato odierno detiene una struttura temporanea realizzata in profilati metallici curvi e telone di copertura in pvc, regolarmente dichiarata tramite opportuna procedura SUAP-ER al Comune di Santarcangelo di Romagna depositata in data 09/08/2021 con Prot. 12808, localizzata nel centro aziendale in Strada Provinciale dell'Uso n. 1931, di una superficie di 147,60 mq.

Pur se di dimensioni modeste e non potendo offrire un'adeguata organizzazione degli spazi, attualmente l'Azienda utilizza questa unica struttura in sua dotazione per la molteplicità di funzioni necessarie ad una normale azienda agricola, quindi: ricovero macchine e attrezzi, officina, deposito bins e cassette, ecc.
Rispetto alla struttura temporanea, a Nord e Sud di essa sono presenti due piazzali sterrati: il primo a Nord e confinante con la Strada Provinciale dell'Uso di circa 530 mq, il secondo a Sud della struttura temporanea di circa 400 mq. Entrambi ad oggi sono utilizzati come deposito stagionale di attrezzi, bins e altre attrezzature di campagna.
A completamento della descrizione aziendale, si rileva che l'Azienda Agricola ad oggi non può operare una selezione del prodotto fresco derivante dalla campagna e non effettua vendita diretta dei propri prodotti, per ovvie ragioni di mancanza degli spazi necessari.

1.3. PROBLEMATICHE AZIENDALI CHE RENDONO NECESSARIO L'INTERVENTO

Nonostante l'Azienda agricola sia abbastanza giovane, poiché costituitasi nel 2018, fin dal primo anno ha iniziato la propria attività con determinazione, entusiasmo e dinamismo, realizzando immediatamente l'impianto del frutteto nei terreni del Centro Aziendale e poco dopo prendendo in affitto i terreni a Savignano, con l'intento di sviluppare altro frutteto, idea che è naufragata per il mancato sostegno della proprietà; l'idea però non è mai stata abbandonata dai tre soci dell'Azienda.
Nell'arco di questi quattro anni l'impianto di frutteto, realizzato con piante già abbastanza sviluppate, è entrato in produzione efficientemente e i miglioramenti e gli investimenti attuati nel tempo (impianto irrigazione a goccia, rete anti cimice) hanno rafforzato e potenziato la capacità di resa dell'impianto.
La storia famigliare dei tre soci vede una lunga tradizione nel settore ortofrutticolo e proprio la conoscenza del settore li ha spinti a voler specializzare l'Azienda agricola di famiglia nella produzione di frutta e ortaggi.
Oggi però, a quattro anni di distanza e davanti ad un trend in crescita della produttività aziendale, l'Azienda si trova dinnanzi ad una scelta: accettare la realtà attuale di non possedere un adeguata struttura, quindi accontentarsi dei risultati raggiunti e rinunciare ad un possibile incremento e sviluppo della propria attività oppure investire, in un'unica soluzione, nella realizzazione di un fabbricato che garantirebbe il proseguimento dello sviluppo aziendale.
I servizi agricoli attualmente presenti non sono sufficienti a garantire una ottimizzazione delle capacità produttive, in particolar modo si rende necessaria, ancorché indispensabile, una soluzione strutturale che permetta la corretta organizzazione e gestione aziendale e che, in primis, risolva definitivamente ed efficacemente la promiscuità degli ambienti in cui sono ammassate le dotazioni tecniche, e in secondo luogo garantisca un solido punto di partenza dello sviluppo imprenditoriale.
Gli spazi a disposizione in cui si deve operare sono oggettivamente limitati per la mole di lavoro che può essere sviluppato e la quantità di prodotto che può essere lavorato, pertanto si rende necessaria la realizzazione:

- ✓ di un <u>adeguato ricovero macchine e attrezzi meccanici</u> utili alla coltivazione dei fondi: ad oggi le macchine e gli attrezzi sono depositati in parte all'interno della struttura temporanea e in parte all'esterno nei piazzali adiacenti.
  La prima problematica riguarda la disposizione degli stessi che ad oggi è in funzione del minimo ingombro in un ambiente ristretto, a discapito di una basilare ergonomia, sicurezza ed efficienza.
  La seconda problematica è la necessità di lasciare nel piazzale scoperto, quindi esposti alle intemperie e all'inevitabile usura da agente atmosferico, alcuni attrezzi ingombranti utilizzati frequentemente.
- ✓ di un <u>adeguata area officina per la manutenzione ordinaria delle macchine e degli attrezzi meccanici</u>: ad oggi l'area officina non ha un banco lavoro ma solo una parete attrezzata in un angolo della struttura temporanea e confinante con l'area deposito bins e cassette.
- ✓ di un <u>adeguato ambiente per il deposito dei mezzi tecnici quali concimi e fertilizzanti</u>: ad oggi sono chiusi all'interno di un armadio all'interno della struttura temporanea.
- ✓ di un <u>adeguato locale spogliatoio e servizi igienici per il personale</u> aziendale in organico, sia fisso sia stagionale: ad oggi quest' area non è presente perché impossibile ricavarla nella struttura temporanea.
- ✓ di un <u>adeguata area deposito bins e cassette</u> utili per la raccolta e lavorazione del prodotto fresco: ad oggi il numero ristretto di bin e cassette, sono depositati in parte all'interno della struttura temporanea, in mezzo alle macchine e attrezzi agromeccanici o a ridosso del muro perimetrale e in parte all'esterno nei piazzali adiacenti.
  La prima problematica riguarda la promiscuità con le altre attrezzature agromeccaniche.
  La seconda problematica è l'esposizione allo scoperto, quindi alle intemperie e all'inevitabile usura da agente atmosferico.

- ✓ di un adeguata area per la cernita e lavorazione del prodotto fresco nonché di celle frigo per la conservazione della frutta e degli ortaggi: ad oggi queste aree non sono presenti perché impossibile ricavarle né nella struttura temporanea né nei piazzali esterni.

Da ultimo l'Azienda, prendendo spunto da quanto già realizzato da altre aziende agricole locali e considerata la propria posizione territoriale vicino a diversi insediamenti, vorrebbe realizzare un proprio spaccio aziendale per la vendita diretta dei prodotti in modo da crearsi una clientela e poter spuntare un maggior prezzo di vendita in quando si tratterebbe di vendita al dettaglio, nell'ottica del km0.
Le suddette superfici necessarie allo svolgimento di tutte le attività appena descritte sono state calcolate e sono indicate in dettaglio nei successivi capitoli della presente relazione.

1.4. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento edilizio che l'Azienda intende realizzare è la costruzione di un fabbricato polifunzionale edificato su due livelli più soppalco in cui saranno ricavati spazi funzionali per l'espletamento delle diverse attività descritte nel rispetto delle prescrizioni previste per una efficace sicurezza sul lavoro e nel rispetto dei requisiti igienico sanitari.
Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche di costruzione si rimanda alla documentazione tecnica redatta dai progettisti.
Il progetto prevede la creazione delle seguenti aree destinate a specifiche attività:

Piano Interrato:
- Ricovero mezzi e attrezzature agricole;
- Officina;
- Magazzino mezzi tecnici;
- Stoccaggio concimi;
- Deposito cassette/bins;
- Area preparazione colture per trapianto;
- Ripostiglio;
- Area lavoro e transito.

Piano Terra:
- Zona ricevimento prodotti agricoli;
- Zona lavorazione prodotti agricoli (cernita/confezionamento);
- Areaa stoccaggio confezioni ed imballi;
- Arfea movimentazione e carico;
- Celle frigo;
- Area stoccaggio temporaneo prodotto finito;
- Zona servizi e spogliatoi;
- Vano centrale termica;
- Punto vendita aziendale;

Soppalco:
- Uffici e d archivio.

Complessivamente il progetto di costruzione del nuovo fabbricato conta una superficie complessiva di mq. 1.330,60.
Il costo di realizzazione dell'intervento edilizio è stato stimato in euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila/00) che sarà sostenuto dall'Azienda in parte mediante autofinanziamento dei soci e in parte ricorrendo a strumenti di credito bancario.

1.5. DIMENSIONAMENTO

PIANO INTERRATO

Il dimensionamento di questa porzione di fabbricato è stato calcolato in base al reale fabbisogno di spazio da destinare alle canoniche funzioni di supporto alla gestione dell'azienda agricola.

Il calcolo è stato eseguito utilizzando parametri standard desunti da manuali tecnici e stime in base all'ordinarietà ed alla comparazione di progetti simili già realizzati, il tutto in funzione alla futura attività agricola.

In particolar modo lo spazio destinato al ricovero attrezzi ed officina è stato calcolato in funzione all'attuale parco macchine.

Il piano colturale futuro prevede un incremento ed una maggiore differenziazione della produzione agricola con conseguente aumento dell'utilizzo di mezzi tecnici come antiparassitari e concimi, necessità di aree tecniche per la preparazione delle essenze utilizzate per la propagazione delle colture, necessità di aree di lavoro per gestire la logistica e l'organizzazione quotidiana, ma soprattutto vi sarà un incremento di attrezzature a supporto della raccolta come cassette e bins in relazione alla tipologia di prodotto raccolto ed alla tipologia di lavorazione e vendita.

Macchine agricole – superfici di ingombro

Tipologia Macchina/Attrezzo	*Mq**
Trattore MF LANDINI CL 6830	8
Trattore KUBOTA M5101N	8
Rimorchio MENCI GEREMIA	10
Carro botte con atomizzatore	10
Carro raccolta frutta BILLO	14
Muletto AUSA CH 130 X4	8
Muletto ROBUSTUS SE320	8
Transpallet	2
Motozappa LOMBARDINI 530	4
Trincia CALDERONI	6
Erpice rotante PERUGINI	8
Erpice a denti ANGELONI	8
Frangizolle SPEDO	4
Fresa PERUGINI	6
Fresa intefilare CALDERONI	6
Aratro monovomere PULCINELLI	3
Cisterna per trattamenti	6
Attrezzatura Minuta	20

Totale superficie d'ingombro deposito attrezzi	144,00
Zona libera movimentazione mezzi e ingresso e uscita	174,00
Officina	67

**Dati ottenuti da Prontuario di agricoltura Francesco Ribaudo*

In relazione alla dimensione aziendale ed al piano colturale che sarà gestito in base all'ordinarietà del metodo di coltivazione, in fase di progettazione si è stimato il seguente fabbisogno di spazi specifici:

Descrizione Area	Mq
Magazzino mezzi tecnici (fitofarmaci, ecc.)	38
Area stoccaggio concimi	39
Area stoccaggio temporaneo piantine orticole - preparazione materiale di propagazione	35
Deposito cassette e bins *	86
Ripostiglio	54

*il bins attualmente in dotazione all'Az. Agr. è di forma quadrata e misura 1,10 m/lato, è alto 0,58 m e ha una capacità di 140 kg; le cassette hanno forma rettangolare con misure cm 60x40 con un'altezza di cm 30 per una capacità di carico media pari a kg 12.
La capacità produttiva a regime ex post (impianto frutteto a regime, ortaggi e erbacee orticole in rotazione annuale) oscilla, in funzione dei cicli produttivi e della rotazione colturale agronomica, tra 800 e 1.000 quintali; pertanto si stima una presenza media di circa 1.000 cassette e 80 bins.

Pertanto per la gestione dell'attività ordinaria, l'azienda necessita della seguente superficie complessiva:

Descrizione Area	Mq
Gestione mezzi e attrezzature agricole	385,00
Gestione spazi attività lavorative	252
Superficie totale spazi accessori	**637,00**

PIANO TERRA

Questa porzione di edificio rappresenterà il fulcro della futura attività agricola in quanto in questa sede si volgeranno tutte le attività di lavorazione, confezionamento e vendita delle produzioni aziendali.
La gestione della filiera produttiva è caratterizzata da diversi passaggi i quali necessitano di spazi predefiniti e dimensionati in relazione al potenziale produttivo aziendale.
La filiera produttiva sarà così organizzata: il prodotto viene ricevuto in un'area collegata all'esterno; qui subirà una prima cernita ed un trattamento di lavaggio per eliminare le impurità presenti dal campo (terra, foglie secche, ecc.).

Il prodotto così trattato sarà indirizzato in parte direttamente alla zona di lavorazione e confezionamento, in parte sarà posto in cella frigo in attesa di essere lavorato. Il prodotto lavorato e confezionato sarà posto ancora in cella in attesa di essere spedito o posto in vendita presso il punto vendita aziendale.
Tutti gli ambienti sono stati dimensionati in relazione al potenziale produttivo aziendale ed alle norme relative all'igiene e sicurezza dei prodotti alimentari ed alla sicurezza dei luoghi di lavoro.

Area lavorazione e stoccaggio prodotti agricoli

Il calcolo delle superfici necessarie è stato eseguito in relazione al piano colturale utilizzando parametri funzionali desunti da manuali tecnici.

Produzione agricola

Coltura	Superficie (Ha)	Prod. Unit. Q*	Prod. Aziendale. q	Produzione in relazione a legge di orientamento (+ 50%) q
PERO DA MENSA	0,6685	240	160,00	240,00
MELO DA MENSA	0,2700	320	86,00	129,00
OLIVO	0,1618	30	4,85	7,28
BIETOLA DA COSTA	0,1466	200	29,32	43,98
FINOCCHIO	0,1466	240	35,18	52,77
RADICCHIO	0,1466	160	23,46	35,19
PEPERONE	0,1466	400	58,64	87,96
SPINACIO	0,1466	160	23,46	35,19
FAGIOLINO	0,1466	110	16,13	24,20
POMODORI	0,1466	600	87,96	131,94
RAVANELLO	0,1466	250	36,65	54,83
CIPOLLA	0,1466	360	52,78	79,17
MELONE (Torriana)	0,1714	320	54,85	82,28
RADICCHIO e INSALATA (Torriana)	0,1714	260	44,56	66,84

COCOMERO (Torriana)	0,1714	320	54,85	82,28
CIPOLLA (Torriana)	0,1714	360	61,70	92,55
ZUCCHINE (extra rotazione)	0,0500	320	16,00	24,00
MELANZANE (extra rotazione)	0,0500	650	32,50	48,75
PATATE (extra rotazione)	0,0500	400	20,00	30,00
TOTALE			898,89	1.348,21

**Disciplinare di produzione integrata per anno 2021 – Determina dirigenziale n. 3039 del 22/02/2021 Regione Emilia Romagna.*

In fase di progettazione, si sono indicati degli spazi che, rispetto al reale fabbisogno, presentano leggere modifiche nella loro superficie utile; questo è dovuto al fatto che i progettisti hanno dovuto adeguare la modularità del prefabbricato alle esigenze aziendali.

A) Zona ricevimento: 0,06 * mq/q = q 1.348,21 x 0,07 = mq 80,89

In questa sede troverà spazio la zona ricevimento dei prodotti agricoli e la zona destinata al loro lavaggio.

Descrizione Area	Mq
Ricevimento dei prodotti agricoli	44,00
Area lavaggio	25,00
Superficie totale spazi zona ricevimento	69,00

B) Zona lavorazione: 0,30* mq/q = q 1.348,21 x 0,23 = mq 310,08

Area destinata alla lavorazione di tutto il prodotto agricolo aziendale ed extra aziendale. Nell'area di lavorazione troveranno sede le diverse attrezzature per la lavorazione come tavoli di cernita, confezionatrici, imballatrici ecc.. gli spazi sono dimensionati per il lavoro di una squadra composta fino a 3/4 persone nel rispetto dei parametri per la sicurezza sul lavoro. In questa superficie è considerata anche l'area per il carico e la spedizione ed il magazzino per i mezzi tecnici (imballi, etichette, ecc.); inoltre sono considerati anche gli spazi antistanti alle celle frigo destinati allo stoccaggio temporaneo del prodotto finito e la zona smistamento.

Descrizione Area	Mq
Lavorazione - confezionamento	25,00
Area movimentazione – carico – stoccaggio imballi	204,00
Anti cella smistamento prodotti freschi e lavorati	37,00
Anti cella stoccaggio temporaneo prodotto finito	37,00
Superficie totale spazi zona ricevimento	303,00

C) Celle frigo: 0,20* mq/q = q 1.348,21 x 0,12 = mq 161,78

Le celle accoglieranno sia il prodotto fresco stoccato in attesa di essere lavorato sia quello finito già confezionato ed in attesa di essere spedito e/o venduto.

Descrizione Area	Mq
Cella prodotto fresco	80,00
Cella prodotto lavorato/confezionato	75,00
Superficie totale spazi zona ricevimento	155,00

Dimensioni di progetto area lavorazione e stoccaggio: mq 527,00
Reale fabbisogno aziendale mq 552,75
**Dati ottenuti da Prontuario di agricoltura Francesco Ribaudo ed elaborati*

Punto vendita aziendale

Il punto vendita aziendale rappresenterà la vetrina delle produzioni aziendali; la vendita diretta rappresenterà per l'azienda un'importante attività per ottenere un incremento di valore alle produzioni aziendali ed a quelle extra aziendali nel rispetto della Legge di orientamento per l'agricoltura (DL n. 228 del 18/05/2001).
In relazione al quantitativo potenzialmente commercializzato e nel rispetto dei parametri per il lavoro in sicurezza e per la fruibilità da parte di utenti terzi, si è calcolata una superficie pari a mq 48,00.

Servizi

Il piano terra sarà completato dalla presenza di servizi per il personale; in questa area troveranno sede i servizi igienici, lo spogliatoio. I locali progettati, comprensivi di disimpegno prevedono una superficie di circa 38,00 mq

Descrizione Area	Mq
Disimpegno	10,42
Wc	4,86
Wc disabile	6,30
Anti Wc	11,40
Spogliatoio	5,20
Superficie totale spazi zona ricevimento	38,18

Dimensionamento PIANO TERRA

Considerando quanto esposto ed aggiungendo l'area destinata a servizi igienici e spogliatoio degli addetti, la superficie calcolato è pari a:

Descrizione Area	Mq
Area lavorazione e stoccaggio	527
Punto vendita aziendale	48,00
Spazi accessori e pertinenze (scale, servizi igienici, spogliatoio, ecc.)	38,18
Superficie totale spazi accessori	**613,18**

SOPPALCO: Uffici amministrativi e tecnici

Il progetto di sviluppo aziendale, prevede un notevole aumento dell'attività burocratica, con una diversificazione dei settori sia tecnici che commerciali; pertanto si procede un aumento del personale amministrativo per la gestione di:

- Rapporti con la grande distribuzione;
- Rapporti con privati, piccola distribuzione e ristorazione;
- Rapporti con il pubblico;
- Gestione tecnica aziendale;

I locali, per una superficie pari a **mq 46,55** sono stati progettati in funzione delle dimensioni previste in merito alle esigenze lavorative degli operatori amministrativi (illuminazione, aereazione, servizi igienici, ecc.) secondo le norme previste dai diversi regolamenti urbanistici e sanitari.

Descrizione Area	Mq
Ufficio	14,13
Archivio	28,86
Disimpegno	3,39
Superficie totale spazi zona ricevimento	**46,38**

2. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI NECESSARI AL FINE DELLA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO: COMPETITIVITÀ E SOSTENIBILITÀ

2.1. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

In relazione alle problematiche esposte nel precedente capitolo, la realizzazione della nuova struttura permetterà di raggiungere i seguenti obiettivi:

1) Permettere una riconversione colturale e varietale per differenziare le produzioni e seguire le esigenze del mercato.
2) Ridurre i costi di produzione, migliorare la qualità delle produzioni, migliorare le condizioni di lavoro e/o gli standard di sicurezza.
3) Aumentare il valore aggiunto dei prodotti agricoli attraverso la lavorazione, la trasformazione e la vendita diretta delle produzioni aziendali.

Di seguito le considerazioni a riguardo:

1) La realizzazione della nuova struttura e le attività, come indicato al precedente capitolo, permetteranno di attuare una sostanziale riconversione colturale dei terreni, ad oggi investiti a seminativi, per destinarli a produzioni orticole di vario genere nell'ottica di compiere più cicli produttivi occupando il terreno per l'intera annata agraria. E' già stato studiato con i soci dell'Azienda un piano di riorganizzazione dei terreni in micro-appezzamenti classificati (vedasi cap. 2.3), e per ognuno dei quali un piano di coltivazione annuale finalizzato a garantire l'approvvigionamento del prodotto fresco allo spaccio aziendale. Benché i terreni presi a riferimento per valutare e analizzare la fattibilità dell'intervento siano quelli localizzati a Santarcangelo e Poggio Torriana-Poggio Berni, non sarebbe corretto ignorare completamente i 5,7282 ettari di SAU a Savignano, che ad oggi vedono la scadenza dell'affitto al 31/10/2025 ma, come fanno ben intendere i rapporti con la proprietà, potrebbe essere rinnovato.
2) La realizzazione della nuova struttura permetterà di implementare ex novo le fasi di lavorazione, cernita e conservazione del prodotto fresco e l'organizzazione degli spazi di lavoro, studiata con i tecnici progettisti, garantisce l'ottimizzazione di ciascuna attività con un notevole risparmio di costi, permettendo inoltre di migliorare le condizioni di sicurezza dei lavoratori.
3) La realizzazione della nuova struttura permetterà la valorizzazione del prodotto in termini di reddito in quanto le operazioni di stoccaggio al freddo, la vendita diretta, il confezionamento dei nuovi prodotti in base alle richieste del mercato, permetteranno di aumentarne considerevolmente il valore aggiunto, incrementando di conseguenza il reddito di impresa.

Da ultimo un altro aspetto da non sottovalutare è che l'attuazione del progetto complessivo permetterà anche un aumento della manodopera richiesta per l'adeguamento della nuova situazione.
A seguito della realizzazione della nuova struttura si prevede di effettuare nuove assunzioni valutabili approssimativamente in 3 addetti per poter garantire la presenza di un adeguato numero di personale in campagna e nel centro aziendale sia per la lavorazione del prodotto fresco sia per la conduzione dello spaccio aziendale.

2.2. CALCOLO REDDITO AZIENDALE ANTE E POST INTERVENTO

2.2.1. REDDITO AZIENDALE ANTE INTERVENTO

I dati economici sono stati desunti dalla situazione contabile 2020 depositata per la redazione delle dichiarazioni IVA 2021.

PLV 2020

Coltura	PLV €
Mele Golden	34.366,02
Mele Fuji	
Pere Abate	
Pere Williams	
Pere Kaiser	
Pere Angelica	
Olive	
Zucchine Chiare	37.155,70
Zucchine scure	
Zucche	
Erba medica	1.512,60
TOTALE	73.034,32

Spese 2020

Voci di spesa	Importo di spesa €
Materiali di consumo	230,22
Imballaggi	19,67
Materie prime	3.895,07
Carburanti	778,00
Manutenzione mezzi	127,82
Manutenzione impianti	240,93
Lavorazioni da terzisti	202,44
Costi professionali per attività	5.000,00
Altri costi per servizi e spese amministrative	2.958,42
Spese varie	740,38
Salari	15.888,00
Imposte (2% PLV)	1.460,69
Oneri finanziari (10% PLV)	7.303,43
Quote assicurazione, ammortamento, manutenzione (8% PLV)	5.842,75
TOTALE	44.468,82

Calcolo reddito netto aziendale ANTE Intervento

	€
TOTALE PLV	73.034,32
TOTALE COSTI	-44.468,82
REDDITO NETTO	28.565,50

2.2.2. REDDITO AZIENDALE POST INTERVENTO

PLV

Per il calcolo della PLV si sono utilizzati i valori ISMEA relativi ai prezzi medi franco azienda delle produzioni ortofrutticole per la piazza di Bologna per il 2021.
L'investimento aziendale è orientato per la lavorazione dei prodotti aziendali ortofrutticoli al fine sia di una vendita diretta presso il punto vendita aziendale che di una vendita a terzi ottenendo comunque un valore aggiunto dovuto alla lavorazione con la quale si ottiene un prodotto scelto e confezionato.
Una parte del prodotto aziendale sarà comunque venduto all'ingrosso.
In fase di redazione del piano di sviluppo aziendale si stima che il 30% sia venduto all'ingrosso mentre il 70% della lavorazione sia venduto lavorato e confezionato.

Nel primo caso è stato applicato come prezzo il valore medio di ISMEA, mentre nel secondo caso è stato considerato un mark up pari a 2,5 volte il valore di ISMEA.

Coltura	Prod. Aziendale. Kg	Produzione in relazione a legge di orientamento (+ 50%) q	Prezzo Unitario €/q Vendita ingrosso (30% produzione)	Incasso vendita ingrosso €	Prezzo unitario €/q Vendita diretta e lavorato (70% Produzione)	Incasso vendita diretta €	Incasso totale €
PERO DA MENSA	160,00	240	116,00	8.352,00	290,00	48.720,00	57.072,00
MELO DA MENSA	86,00	129	85,00	3.289,50	212,50	19.188,75	22.478,25
OLIVO	4,85	7,28	35,00	76,44	87,50	445,90	522,34
BIETOLA DA COSTA	29,32	43,98	58,20	767,89	145,50	4.479,36	5.247,25
FINOCCHIO	35,18	52,77	58,50	926,11	146,25	5.402,33	6.328,44
RADICCHIO	23,46	35,19	79,80	842,45	199,50	4.914,28	5.756,73
PEPERONE	58,64	87,96	84,80	2.237,70	212,00	13.053,26	15.290,96
SPINACIO	23,46	35,19	77,30	816,05	193,25	4.760,33	5.576,38
FAGIOLINO	16,13	24,20	211,10	1.532,58	527,75	8.940,08	10.472,66
POMODORI	87,96	131,94	106,70	4.223,40	266,75	24.636,50	28.859,90
RAVANELLO	36,65	54,83	167,50	2.755,21	418,75	16.072,04	18.827,25
CIPOLLA	52,78	79,17	39,60	940,54	99,00	5.486,48	6.427,02
MELONE (Torriana)	54,85	82,28	85,50	2.110,48	213,75	12.311,15	14.421,60
RADICCHIO e INSALATA (Torriana)	44,56	66,84	79,80	1.600,15	199,50	9.334,21	10.934,40
COCOMERO (Torriana)	54,85	82,28	39,20	967,61	98,00	5.644,41	6.612,02
CIPOLLA (Torriana)	61,70	92,55	39,60	1.099,49	99,00	6.413,71	7.513,20
ZUCCHINE (extra rotazione)	16,00	24,00	68,10	490,32	170,25	2.860,20	3.350,52

Coltura	Prod. Aziendale. Kg	Produzione in relazione a legge di orientamento (+ 50%) q	Prezzo Unitario €/q Vendita ingrosso (30% produzione)	Incasso vendita ingrosso €	Prezzo unitario €/q Vendita diretta e lavorato (70% Produzione)	Incasso vendita diretta €	Incasso totale €
MELANZANE (extra rotazione)	32,50	48,75	51,10	747,34	127,75	4.359,47	5.106,81
PATATE (extra rotazione)	20,00	30,00	40,80	367,20	102,00	2.142,00	2.509,20
Totale							239.635,36

Spese Post Intervento

Le spese sono state calcolate sinteticamente utilizzando percentuali di calcolo ordinarie per questa tipologia di azienda.

Voci di spesa	Importo di spesa €
Spese di gestione (25% PLV)	59.908,84
Salari (20% PLV)	47.927,07
Stipendi (3% PLV)	7.189,06
Imposte (2% PLV)	4.792,71
Oneri finanziari (10% PLV)	23.963,54
Quote assicurazione, ammortamento, manutenzione (8% PLV)	19.170,83
TOTALE	162.952,05

Calcolo reddito netto aziendale POST Intervento

	€
TOTALE PLV	239.635,36
TOTALE COSTI	-162.952,05
REDDITO NETTO	76.683,31

2.3. CALCOLO U.L.U. ANTE E POST INTERVENTO

Il calcolo delle U.L.U. (Unità Lavorativa Uomo) è stato effettuato prendendo a riferimento i parametri di cui alla TABELLA DI RICHIESTA DI MANODOPERA AZIENDALE - Estratto determinazione 16 luglio 2010. N.7780 Pubblicato su Bollettino Ufficiale Regione Emilia-Romagna 29 Luglio 2010, n.98 e applicati alle colture della situazione ANTE e alle colture della situazione POST.
Di seguito le tabelle di calcolo:

- **Situazione ANTE**: fonte Piano colturale AGREA 2020

Coltura	Superficie (Ha)	Giornate pro-coltura (gg)	Fabbisogno Manodopera (gg)	Correttivo a) (-5%)	Correttivo b) (+20% burocrazia)	TOTALE
ZUCCHINO DA ORTO	0,4421	80,00	35,37	- 1,77	7,07	40,67
PERO DA MENSA	0,6685	55,00	36,77	- 1,84	7,35	42,28
MELO DA MENSA	0,2700	55,00	14,85	- 0,74	2,97	17,08
OLIVO	0,1618	50,00	8,09	- 0,40	1,62	9,31
TOTALE	1,54	240,00	95,08			109,34

Nel calcolo non sono stati aggiunti e considerati i correttivi relativi al regime biologico poiché l'Azienda non aderisce al regime biologico.
Al contrario sono stati inseriti due correttivi:

a) - 5%: in considerazione del livello di meccanizzazione aziendale.
b) + 20% Burocrazia: il correttivo comporta un aumento del 20% del Fabbisogno Manodopera per ogni coltura imputabile alla gestione della "burocrazia" collegata alla coltura, che quindi comprende le ore di lavoro amministrativo.

- **Situazione POST**: come anticipato nel capitolo 2.1 i soci dell'Azienda hanno ipotizzato un piano di riorganizzazione dei terreni in micro-appezzamenti classificati allo scopo di ottimizzare le superfici per coltivare più colture quasi contemporaneamente o almeno in modo tale da garantire l'approvvigionamento del prodotto fresco allo spaccio aziendale.

COLTURA	Superficie	Gennaio		Febbraio		Marzo		Aprile		Maggio		Giugno		Luglio		Agosto		Settembre		Ottobre		Novembre		Dicembre		gg
SANTARCANGELO: Appezzamento S1																										
Bietola da Costa	0,1466								15	15	16	15	15	15	16	15	16	15	15							168
Finocchio	0,1466	15	16	15	13	15	16	15												15	16	15	15	15	16	197
																										365
SANTARCANGELO: Appezzamento S2																										
Radicchio pieno campo	0,1466						16	15	15	15	16															77
Peperone	0,1466											15	15	15	16	15	16	15	15							122
Spinacio	0,1466																			15	16	15	15	15	16	92
Fagiolino	0,1466	15	16	15	13	15																				74
																										365
SANTARCANGELO: Appezzamento S3																										
Pomodoro Piccadilly	0,1466							15	15	15	16	15	15	15	16	15	16									153
Ravanello	0,1466																	15	15	15	16	15	15			91
Cipolla	0,1466	15	16	15	13	15	16																	15	16	121
																										365
TORRIAN: Appezzamento T1																										
Melone	0,1714								15	15	16	15	15	15	16	15	16	15								153
Radicchio pieno campo	0,1714	15	16	15	13	15	16													15	15	16	15	15	16	182
																										335
TORRIANA: Appezzamento T2																										
Cocomero	0,1714								15	15	16	15	15	15	16	15	16	15	15	15						183
Cipolla	0,1714	15	16	15	13	15	16															15	15	15	16	151
																										334

Sulla base del piano di riorganizzazione è stata predisposta la tabella di calcolo delle giornate in agricoltura:

Coltura	Superficie (Ha)	Giornate pro-coltura (gg)	Fabbisogno Manodopera (gg)	Correttivo c) (+20% lavorazione manuale prodotto)	Correttivo d) (+20% burocrazia)	TOTALE
PERO DA MENSA	0,6685	55,00	36,77	7,35	7,35	51,47
MELO DA MENSA	0,2700	55,00	14,85	2,97	2,97	20,79
OLIVO	0,1618	50,00	8,09	1,62	1,62	11,33
BIETOLA DA COSTA	0,1466	95,00	13,93	2,79	2,79	19,51
FINOCCHIO	0,1466	70,00	10,26	2,05	2,05	14,36
RADICCHIO	0,1466	85,00	12,46	2,49	2,49	17,44
PEPERONE	0,1466	250,00	36,65	7,33	7,33	51,31
SPINACIO	0,1466	70,00	10,26	2,05	2,05	14,36
FAGIOLINO	0,1466	120,00	9,80	1,96	1,96	13,72
POMODORINO	0,1466	100,00	14,66	2,93	2,93	20,52
RAVANELLO	0,1466	150,00	21,99	4,40	4,40	30,79
CIPOLLA	0,1466	33,00	4,84	0,97	0,97	6,78
OLIVO (Torriana)	0,1476	50,00	7,38	1,48	1,48	10,34
MELONE (Torriana)	0,1714	60,00	10,28	2,06	2,06	14,40
RADICCHIO (Torriana)	0,1714	85,00	14,57	2,91	2,91	20,39
COCOMERO (Torriana)	0,1714	45,00	7,71	1,54	1,54	10,79
CIPOLLA (Torriana)	0,1714	33,00	5,66	1,13	1,13	7,92
TOTALE	2,0305	1.406,00	240,16			336,22

Nel calcolo non sono stati aggiunti e considerati i correttivi relativi al regime biologico poiché l'Azienda ad oggi non ha programmato l'adesione al regime biologico; non esclude di farlo i prossimi anni, magari con la nuova programmazione PSR.

Al contrario sono stati inseriti due correttivi:

a) + 20% Lavorazione manuale prodotto: il correttivo comporta un aumento del 20% del Fabbisogno Manodopera per ogni coltura imputabile alle ore di lavorazione manuale di cernita, confezionamento e spostamenti intra-aziendali del prodotto fresco.

b) + 20% Burocrazia: il correttivo comporta un aumento del 20% del Fabbisogno Manodopera per ogni coltura imputabile alla gestione della "burocrazia" collegata alla coltura, che quindi comprende le ore di lavoro amministrativo.

Avendo calcolato il totale delle giornate ANTE e POST si sono calcolate le U.L.U. e si è riscontrato un aumento positivo di una unità, e pertanto si è avuta la riprova che il piano di riorganizzazione di coltivazione apporta un vantaggio in termini di fabbisogno di manodopera.

	N° giornate		Calcolo ULU		Δ
	Ex Ante	Ex Post	Ex Ante	Ex Post	
GG. Colture - Produzione	*109,34*	336,22	*0,49*	1,49	+ 1,00

2.4. PROSPETTO PREVISIONE REDDITIVITA' INTERVENTO

Sulla base dei dati calcolati nei precedenti capitoli si è calcolata la previsione di redditività dell'intervento per valutarne la convenienza economica.
Di seguito la tabella di calcolo:

		Ex Ante	Ex Post
a)	TOTALE PLV	*€ 73.034,32*	€ 239.635,36
b)	TOTALE COSTI	*€ 44.468,82*	€ 162.952,05
c)	REDDITO NETTO ATTESO (a - b)	*€ 28.565,50*	€ 76.683,31
d)	TOTALE ULU	*0,49*	1,49
e)	REDDITIVITA' [(c + b) / ULU]	*€ 149.049,63*	€ 160.829,10
f)	INCREMENTO REDDITIVITA' (ex Ante - ex Post)	€ 11.779,47	

Il risultato ottenuto, di cui il valore f) dimostra la convenienza dell'intervento.

3. CONSIDERAZIONI FINALI

L'azienda agricola PIRINI, grazie alle attività dei soci, è inserita in un contesto socio economico di rilievo tale che la realizzazione dell'intervento edilizio promosso, garantiranno, insieme alla volontà di produrre prodotti agroalimentari di elevata qualità, un solido sviluppo imprenditoriale e un considerevole incremento del reddito aziendale.
Inoltre la riorganizzazione aziendale, resa possibile dalla costruzione del nuovo edificio, avrà benefici anche per la collettività in termini di incremento occupazionale grazie alla necessità di acquisire manodopera specializzata per la gestione delle diverse attività previste.
In conclusione tutte le valutazioni tecnico agronomiche effettuate e riportate nei capitoli precedenti, in particolar modo quelle economiche, permettono di poter considerare l'intervento edilizio oggettivamente positivo e sostenibile sotto tutti gli aspetti considerati.

In Allegato:

- Cronistoria catastale del fondo di Santarcangelo di Romagna