

Sassuolo, 09 maggio 2020

Spett.le Città di Sassuolo
Settore II - Governo e Sviluppo del Territorio
Via Decorati al Valore Militare, 30 –
Sassuolo (Mo)
c.a. Geom Andrea Verrini

OGGETTO	VALUTAZIONE DI SUPPORTO TECNICO-ECONOMICO AL PIANO DI INVESTIMENTO AZINDALE DELLA SOCIETA'AZIENDA PANDORA S.S. PER PERMESSO DI COSTRUIRE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITATIVO E NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO AGRICOLO U33 -da eseguire in Sassuolo VIA CASA BUCCELLI, catastalmente contraddistinto al N.C.E.U.: Foglio 57 Mappale 249 e 259		
Nr prot	1189 del 13/01/2020	Pratica SUAP	3433/2019

Viste:

- la L.R. 20/2000, all'Allegato 19 introduce i Programmi di Riconversione e Ammodernamento (P.R.A.),"gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria";
- la nuova Legge regionale in materia urbanistica "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'Uso del Territorio" L.R. n 24 del 21 dicembre 2017 al comma 2 dispone la consegna, accanto al titolo abitativo, del P.R.A.;
- il RUE vigente, nella Terza Parte al Capo 2.C - Territorio rurale, per i fabbricati Uso 33 e 34 permette l'ampliamento a seguito della presentazione del PIA, permettendo anche un aumento in deroga della superficie da costruire;
- l'allegato 3 del RUE vigente, all'articolo 2, è indicata la Documentazione necessaria per Piani di Investimento Aziendale (PIA);
- nell'ambito della nuova riforma degli enti locali, in base alla L. n. 56/14, il Comune di Sassuolo non ha potuto rinnovare la convenzione con la Provincia di Modena per istruire le pratiche dei Piani di Sviluppo Aziendale e/o Piani di Riconversione e Ammodernamento nelle zone agricole, pertanto ha provveduto a conferire alla Dott.ssa Agronomo Maria Angela Mirri, iscritta all'albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Modena al n.229, l'incarico per al valutazione dei PIA/P.R.A.

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

La sottoscritta Maria Angela Mirri, in qualità di tecnico incaricato dal Comune di Sassuolo alla valutazione tecnico-economica della documentazione presentata, relativa al Piano di Investimento Aziendale della Società Agricola PANDORA S.S., per PERMESSO DI COSTRUIRE INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO ABITATIVO E NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO AGRICOLO U33 - da eseguire in Sassuolo VIA CASA BUCCELLI, catastalmente contraddistinto al N.C.E.U.: Foglio 57 Mappale 249 e 259, dopo la verifica degli elaborati riportati nella tabella 1 e tabella 2, esprime le considerazioni e le valutazioni tecniche di seguito riportate.

Si precisa che la documentazione inoltrata il 04 marzo 2020 conteneva solo la parte architettonica, insufficiente ad istruire la pratica tecnico-agronomica, pertanto il 05/03/2020, tramite PEC inviata al Suap, ho richiesto la sospensione dei termini, successivamente, il 20 aprile 2020, è stata inoltrata la documentazione costituente il PIA.

Tabella 1 - Documentazione consegnata dal Comune, costituente il PIA, redatta dal Dottor Agronomo Giancarlo Ricci, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali di Modena, al nr 134

Elaborati inoltrati tramite PEC il 04/03/2020	
01	Relazione Tecnica Descrittiva_2019 – Architetto Luigi Romanelli
02	Tavole progetto da 0 a 26
Elaborati inoltrati tramite PEC il 20/04/2020	
03	P.I.A. – RELAZIONE ILLUSTRATIVE – Dott. Agronomo Giancarlo Ricci
03.0	Allegati al PIA
03.1	Copia dell'atto costitutivo registrato
03.2	Copia del contratto di comodato registrato
03.3	Visura catastale
03.4	Foglio di mappa con evidenziazione dei terreni e immobili di proprietà
03.5	Piano Colturale Agrea
03.6	Progetto vigneto anno 2018-2019
03.7	Affitto vigneto 1
03.8	Affitto vigneto 2
03.9	Comunicazione approvazione notifica estirpazione vigneto 1 e 2
03.10	Progetto nuovo impianto vigneto
03.11	Localizzazione nuovo impianto vigneto
03.12	Visura camerale

Tabella 2 - Documentazione richiesta ad integrazione tramite mail al Dottor Agronomo Giancarlo Ricci, redattore del PIA e al Dott. Bellelli, tecnico Federazione Coldiretti.

Entrambi gli elaborati richiesti saranno allegati alla presente relazione tecnica.

Elaborati richiesti il 28 aprile 2020 al Dottor Agr. Ricci	
01	Attestazione della veridicità degli elementi forniti – come richiesto da RUE 2018-Allegato3 Art 2 Documentazione necessaria Piani di Investimento Aziendale (PIA)
Elaborati richiesti il 29 aprile 2020 al Dott. Agr Bellelli	
	Iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regione Emilia-Romagna

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

1. La Società Agricola Pandora S.S., con sede a Sassuolo nella Frazione di San Michele dei Mucchiotti in via Casa Buccelli, è un'azienda familiare, iscritta all'Anagrafe Aziende Agricole Regione Emilia-Romagna (come da attestato allegato), che è stata costituita nel 2017 e il socio amministratore è il Sig Moroni Giacomo.
2. Il Sig Moroni Giacomo ha avviato l'iter per avere i requisiti professionali in agricoltura, corsi professionali e svolgimento dell'attività nell'azienda agricola, il Dott Bellelli di Federazione Coldiretti ha confermato che il Sig Moroni ha raggiunto tutti i requisiti e il giorno 27/04/2020 è stata presentata in Regione la domanda da Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), adesso l'azienda è in attesa della chiusura dell'ITER da parte della Regione.
3. La società dispone di un podere di proprietà del Sig Moroni Stefano, dato in comodato d'uso all'azienda, di ha 5.15.36, su cui ricadono due fabbricati, attualmente fatiscenti, e i terreni coltivati a vite, frutta e orticole.
4. L'intero fondo è delimitato perimetralmente con recinzione ed è stata messa a dimora una siepe, per lo meno nei tratti adiacenti alla strada, di *Pyracantha* spp, inoltre dispone di un laghetto artificiale per l'approvvigionamento idrico.
5. All'interno dell'azienda agricola non esiste un ricovero attrezzi per ospitare le attrezzature necessarie per le lavorazioni agricole, dal sopralluogo ho potuto constatare la presenza di un container, che presumibilmente viene usato per ospitare le attrezzature agricole necessarie. La realizzazione del fabbricato di servizio (magazzino e ricovero attrezzi) permetterà di disporre di uno spazio per le attrezzature e per i beni prodotti dall'attività (vino, frutta e ortaggi) e pronti per la vendita.
6. La società ha in affitto due terreni coltivati a vigneto nel comune di Formigine, per un totale di ha 1.7159. Il contratto affitto scadrà nel 2021, e sono state avviate e accettate le pratiche per l'estirpo dei vigneti esistenti nel Comune di Formigine e la piantumazione di nuove viti nei terreni di proprietà del Sig. Moroni Stefano, nella frazione di San Michele. Dall'Anagrafe delle Aziende Agricole, inoltrata dal Dott. Bellelli, si evince che l'azienda Pandora ha proceduto alla messa a dimora di viti nel 2018 e nel 2019, per un totale di ha 1.5366 che sommati ai vigneti esistenti porta la superficie a vigneto in dotazione all'azienda pari a ha 2.1560, rimane una superficie residua da piantumare di 5533 mq.
7. I nuovi vitigni sono di Malbo Gentile e Pignoletto, che affiancano la produzione esistente di Lambrusco Marani, Trebbiano Modenese, Lambrusco Salamino, Malvasia Bianca e Sangiovese. Il Dott. Ricci, nella redazione del PIA, ha indicato a pagina 12, nella tabella del riparto colturale della SAU nella situazione POST, la superficie destinata a vigneto pari ad ha 2.6919, ma nel testo ha indicato che prudenzialmente viene considerata, per la valutazione economia del PIA, una superficie prudenziale dei vigneti da piantumare pari a 15.000mq. Le tabelle di pagina 12 riportano la superficie di vigneto errata, e di conseguenza anche il calcolo della determinazione della richiesta standard di manodopera è errata, pertanto ho riportato due tabelle, una con il riparto colturale e

l'altra con la determinazione della richiesta standard di manodopera relativi alla superficie di vigneto di ha 2.4938,

Determinazione del Riparto colturale corretto rispetto a quello indicato a pag 12 della relazione PIA

SAU E RIPARTO COLTURALE	ANTE	POST
SAU di proprietà ha	4,2183	4,0983
TARE	0,9353	1,0553
TOTALE SUPERFICIE	5,1536	5,1536
ripartizione colturale		
prato avvicendato	2,0193	0,428
frumento	0,9467	0,5436
colture ortive	0,46	0,2519
frutteto misto	0,1729	0,1729
vigneto	0,6194	2,4938
TOTALE SAU	4,2183	3,8902

DETERMINAZIONE DELLA RICHIESTA STANDARD DI MANODOPERA

COLTURA	SITUAZIONE POST		
	HA	GG/HA	GG
PRATO NON PERMANENTE	0,428	7	2,996
FRUMENTO	0,5436	6	3,2616
MELO	0,04	66	2,64
CILIEGIO	0,0529	108	5,7132
ALBICOCCO	0,04	72	2,88
PESCO	0,04	78	3,12
VITE DA VINO (NO CANTINA)	2,4938	48	119,7024
ORTO A PIENO CAMPO	0,2519		35,32
TOTALE ETTARI	3,8902		
TOTALE GG COLTURE			175,6332
CORRETTIVO		12%	21,075984
	arrotondato		21,08
ATTIVITA' VENDITA			32
GESTIONE ACETAIA			60
TOTALE GG AZIENDALI			288,7132
ULU			1,283169778

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

ARCHENE – STUDIO TECNICO ASSOCIATO

SEDE LEGALE AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n.25/L Sassuolo (MO)
SUCCURSALE: Via Di Corticella n.207/18 Bologna - P.iva: 03536030368

Dai conteggi forniti dal Dott Agr. Giancarlo Ricci le ULU sono 1,33 (pag 12), dai calcoli sopra riportati le ULU sono 1,28, la differenza è stata determinata dalla superficie inferiore di vigneto come indicato nel riparto colturale. Pertanto nelle tabelle successive, per la determinazione del reddito/ULU, utilizzerò 1,28 Ulu e non 1,33 come indicato nella relazione del PIA. Nel calcolo del bilancio aziendale post, pagina 14 e 16 della relazione PIA, il Dott. Agr. Ricci ha considerato la superficie di vigneto pari a ha 2.4938, pertanto i dati sono corretti e non necessitano correzioni.

DETERMINAZIONE DELLA PRODUZIONE DI UVA E DI VINO

	ANTE	POST
vigneto esistente	0,6194	0,6194
nuovo vigneto realizzato 2018-2019		0,3744
nuovo vigneto autorizzato		1,5
	0,6194	2,4938
produzione netta q	137,00	137,00
produzione totale q	85,00	341,65
produzione uva venduta q	85,00	58,00
mosto per aceto q		5,00
mosto x vino q		278,65
produzione vino in Kg		16800,00
nr bottiglie da 0,75L		22746,99

Da questa tabella si evince che i conteggi riportati nel PIA sono corretti e rispondono ad una superficie di vigneto pari ad ha 2.4938, valore inferiore a quello che in realtà disporrà l'azienda quando procederà alla messa a dimora di tutta la superficie a vigneto di cui dispone a portafoglio.

Da questa tabella emerge che la produzione di bottiglie è di circa 24.000, dato su cui è stato calcolato la superficie del locale cantina al Piano interrato del fabbricato in costruzione e del locale degustazione/vendita al Piano Terra.

8. Dimensionamento dei locali del nuovo fabbricato di servizio

Il progetto architettonico risponde ai requisiti individuati nel PIA, pertanto gli spazi necessari per: ricovero attrezzature e materie prime, deposito bottiglie di vino, acetaia e locale per assaggio e vendita diretta sono in linea con quanto calcolato dal Dott Agr. Giancarlo Ricci. La tavola architettonica non riporta i nomi dei locali, tranne la definizione di "Deposito attrezzi" come nomenclatura catastale, comunque leggendo la relazione agronomica è stato possibile collocare ed identificare i locali individuati nella relazione rispetto alla tavola. Preciso che la cantina ha una scala per accedere direttamente al Piano Terra, l'area nel sottoscala non è conteggiata nella tavola architettonica ma lo è nella tabella sotto riportata, perché tale spazio sarà utilizzato sia come stoccaggio bottiglie ma anche per gli imballaggi (scatoloni, ecc). Infine l'area denominata "area di manovra", che è ad uso comune tra abitazione e azienda agricola, e nella tavola architettonica non

è retinata in verde, è stata conteggiata perché rientra tra gli spazi per permettere le manovre dei mezzi agricoli e lo scarico dei prodotti e materie prime.

nome del Locale da tavola architettonica	NECESSITA' AZIENDALE DA PIA mq	PROGETTO architettonico mq	LOCALIZZAZIONE
RICOVERO ATTREZZI			
DEPOSITO ATTREZZI		28,25	P -1
AREA DI MANOVRA		35,7	P -1
DEPOSITO ATTREZZI		193	P -1
TOTALE	232	256,95	
VINO			
CANTINA		67*	P -1
DEPOSITO ATTREZZI		96	P T
TOTALE	170-180	163	
ACETAIA			
DEPOSITO ATTREZZI	40	36,38	P 1
TOTALE	40	36,38	
LOCALI AZIENDALI			
TOTALE SUPERFICIE	442-452	456,33	
ALTRI LOCALI			
BAGNO		5,91	P 1
UFFICIO		14,29	P 1
TOTALE		20,2	
	442-452	476,53	

*l'area della cantina è stata calcolata considerando anche il sottoscala rispetto alla tavola di progetto architettonico

9. Gli interventi proposti con il presente PIA sono finalizzati al miglioramento della gestione dell'azienda, nello specifico si intende dotare l'azienda agricola di spazi idonei per le attrezzature agricole, per i materiali e i mezzi tecnici, per lo stoccaggio dei prodotti in attesa della vendita. Inoltre, per aumentare l'offerta di vendita per i suoi clienti, la Proprietà ha maturato la decisione di acquistare 5 batterie per la produzione di Aceto balsamico Tradizionale di Modena, inserendo anche questa produzione tra le proposte della Società Agricola Pandora.

10. L'importo lavori ammonta a

	Intervento	Importo
1	Nuova costruzione di un fabbricato ad uso agricolo U33	€ 250.000
2	Acquisto di 5 batterie complete avviate per la produzione di ABTM	€ 32.500
3	Ristrutturazione vigneto esistente	€ 8.000
4	Realizzazione nuovi vigneti (pari ad ha 2.0725)	€ 61.281
5	Acquisto di macchine e attrezzature	€ 42.165
	TOTALE IMPORTO LAVORI	€ 393.946

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

Nella documentazione fornita non è specificata la forma di finanziamento, pubblica o privata, a cui l'azienda agricola farà ricorso per eseguire l'ammodernamento proposto nel Piano di Investimento Aziendale, ma a seguito del colloquio telefonico con il Dott. Agronomo Giancarlo Ricci e con il Dott Agr. Bellelli è emerso che la proprietà farà ricorso a capitali privati.

11. Obiettivi perseguiti con gli interventi programmati

	Intervento	Risultato	Obiettivo
1	Nuova costruzione di un fabbricato ad uso agricolo U33	Disporre di uno spazio per le attrezzature e per i beni prodotti (vino, frutta e ortaggi)	Miglioramento della gestione aziendale
2	Acquisto di 5 batterie complete avviate per la produzione di ABTM	Aumento offerta produttiva	Aumento attività della Società e variazione nella proposta di vendita
3	Ristrutturazione vigneto esistente	Ammodernamento del vigneto esistente	Miglioramento tecnica colturale.
4	Realizzazione nuovi vigneti (pari ad ha 2.0725)	Aumento della produzione di uva per la realizzazione di vino e Aceto Balsamico Tradizionale di Modena	Miglioramento tecnica colturale e incremento del reddito
5	Acquisto di macchine e attrezzature	Ammodernamento attrezzature	Miglioramento tecnica colturale.

12. Sopralluogo: a causa dell'emergenza sanitaria Covid-19, in accordo con i progettisti, non abbiamo eseguito un sopralluogo congiunto in azienda ma mi sono recata personalmente e ho verificato, dall'esterno della proprietà, che l'azienda ha una recinzione perimetrale con siepe, i fabbricati esistenti sono fatiscenti e sono presenti i vigneti, come dichiarato nella documentazione fornita.

CONCLUSIONI

1. SITUAZIONE ANTE E POST INVESTIMENTO e RAFFRONTO

	ANTE	POST	variazione	VAR % POST
Determinazione manodopera				
giornate	169,57	288,71	119,14	70,26
ULU (GG/225)	0,75	1,28	0,53	70,67
Determinazione reddito aziendale				
PLV	€ 11.188,80	€ 82.975,47	€ 71.786,67	641,59
COSTI	€ 6.954,72	€ 64.590,34	€ 57.635,62	828,73
Acquisti	€ 3.650,00	€ 46.750,00		
fissi	€ 3.304,72	€ 17.840,34		
REDDITO NETTO AZIENDALE	€ 4.234,08	€ 18.385,13	€ 14.151,05	334,22
REDDITO/ULU	€ 5.645,44	€ 14.363,38 *	€ 8.717,94	154,42

*il reddito/ULU è diverso da quello indicato nella relazione a pag 17, in quanto nel PIA era riferito a 1.33 ULU, calcolate con la superficie di vigneto errata.

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

ARCHENE – STUDIO TECNICO ASSOCIATO

SEDE LEGALE AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n.25/L Sassuolo (MO)
SUCCURSALE: Via Di Corticella n.207/18 Bologna - P.iva: 03536030368

2. CONSIDERAZIONI FINALI

Dal confronto economico post e ante intervento, in base alla documentazione fornita e dal PIA redatto, evidenzia:

- un incremento della PLV e del Reddito Netto Aziendale,
- l'investimento proposto, nel complesso, può risultare essere considerato vantaggioso ai fini della competitività aziendale, favorendo la permanenza dell'azienda sul territorio locale,
- dai dati forniti si evince un incremento di lavoro, inteso sia in giornate ma anche in unità lavorative, considerando che le valutazioni e il piano agronomico presentato considerano una superficie agricola di ha 4,0983 con una superficie a vigneto di ha 2,4938,
- si precisa che quando l'azienda avrà messo a dimora tutto il vigneto in portafoglio, la richiesta di lavoro aumenterà e di conseguenza anche le ULU, inoltre è necessario considerare che l'aumento della superficie coltivata a vigneto porterà anche ad un aumento della produzione e di conseguenza del reddito aziendale.
- le valutazioni degli aspetti urbanistici ed edilizi non sono espresse in questo parere.

Dalle considerazioni sopra indicate, riscontrati veritieri i dati presentati, sulla base dei dati tecnici forniti e di quanto dichiarato, si esprime **PARERE FAVOREVOLE sotto il profilo TECNICO, AGRONOMICO ED ECONOMICO** alla realizzazione degli interventi proposti subordinati alla sottoscrizione della convenzione e il mantenimento in sito dell'attività agricola per almeno 10 anni o quanto previsto dalla normativa comunale vigente.

Il Tecnico incaricato

Dott.ssa Agr. Maria Angela Mirri



Si allegano

INTEGRAZIONE INOLTRE DAL DOTTOR AGR. GIANCARLO RICCI	
01	Attestazione della veridicità degli elementi forniti – come richiesto da RUE 2018-Allegato3 Art 2 Documentazione necessaria Piani di Investimento Aziendale (PIA)
INTEGRAZIONE RICHIESTE AL DOTT AGR BELLELLI	
02	Iscrizione all'Anagrafe Aziende Agricole Regione Emilia-Romagna

Arch. E. Galiotto – Dott.ssa Agr. A Mirri – Geom. L. Monari – Geom. A. Pescio

ARCHENE – STUDIO TECNICO ASSOCIATO

SEDE LEGALE AMMINISTRATIVA: Via Vittime 11 Settembre 2001 n.25/L Sassuolo (MO)
SUCCURSALE: Via Di Corticella n.207/18 Bologna - P.iva: 03536030368