



Arezzo, lì 21/09/2022

Gentile Ing. Elisa NUCCI
via Berlinguer, 10
Cesa
Marciano della Chiana
52047 AREZZO

OGGETTO: Progetto di riassetto idraulico dei rii attraversanti il nucleo abitato di Cesa in Comune di Marciano della Chiana (AR). Valutazione sommaria dei danni indotti dall'opera.

Gentile Ing. Nucci,

facendo seguito alla Sua richiesta verbale, con la presente evidenziamo e quantifichiamo i danni economici che la realizzazione della opere idrauliche programmate causerebbero all'attività della Sua impresa agricola.

La Sua azienda costituita nel 2015 con terreni ubicati nei comuni di Marciano della Chiana e di Monte San Savino per una superficie complessiva di 5.05.02 ettari.

Lei risulta iscritta all'albo degli imprenditori agricoli professionali IAP ai sensi della L.R. Toscana 30/03 e alla sezione contributiva Inps dei coltivatori diretti.

L'ordinamento colturale dell'impresa è di tipo olivicolo, viticolo e con colture annuali orticole come aglione della Valdichiana, lenticchie ed altri leguminose e cereali di varietà antiche.

Con l'insediamento Lei ha effettuato numerosi interventi di miglioramento fondiario, utilizzando risorse economiche personali e beneficiando di finanziamenti previsti del "Pacchetto Giovani 2015" Psr 2014-2020. Gli interventi economicamente più importanti sono stati la realizzazione di 2,40 ettari di oliveto super intensivo nei comune Marciano della Chiana e la ristrutturazione per fini agrituristici e sociali di due abitazioni situati in comune di Monte San Savino. Questi investimenti stanno dando notevoli soddisfazioni economiche sia per l'oliveto con interessantissime rese e qualità delle produzioni sia attraverso gli immobili ristrutturati nel comune di Monte San Savino, con una gestione agrituristica di cui alla L.R. Toscana 30/03 rivolto alle attività sociali, in particolare ai soggetti della terza età. Gli interventi di miglioramento fondiario nel corso della gestione imprenditoriale sono proseguiti con l'ammodernamento del parco macchine dedicato alla coltura dell'oliveto e non solo, ad interventi di

Sede Provinciale
Viale Mecenate, 5/p - 52100 AREZZO
Tel. 0575/39951 – Fax 0575/399530
e.mail ; arezzo@coldiretti.it
www.arezzo.coldiretti.it

Arezzo
Bibbiena
Castiglion Fiorentino
Camucia di Cortona
Foiano della Chiana
Montevarchi
Sansepolcro
Sestino

UFFICI DI ZONA

- Viale Mecenate, 5/p
- Viale Dante, 64
- Via Misericordia, 1e
- Via XXV Aprile, 2b
- Via Resistenza, 36a
- Via Roma, 59
- Via di Montefeltro, 1b
- Piazza del Mercato, 1

Tel. 0575/39951
Tel. 0575/593567
Tel. 0575/658814
Tel. 0575/630359
Tel. 0575/648773
Tel. 0575/981207
Tel. 0575/741390
Tel. 0575/772339

nuova edificazione per il potenziamento delle attività sociali, ad altre iniziative nella commercializzazione e rete di impresa in corso di attivazione finanziati con gli strumenti del Por Creo, e Ifit Invitalia.

La realizzazione delle opere di riassetto idraulico così come descritte nella documentazione visionabile nel sito della Regione Toscana, comporterebbe la compromissione definitiva dell'impiantistica del oliveto e del vigneto e dei seminativi per una superficie di circa 4,50 ettari e di conseguenza farebbe venir meno la connessione agricola indispensabile per la gestione dell'attività agrituristica. Quest'ultimo aspetto è particolarmente delicato in quanto Lei ha sottoscritto un atto d'obbligo per 15 anni con il comune di Monte San Savino per una destinazione agrituristica degli immobili e venendo a mancare la coltivazione attiva e produttiva dei terreni di Marciano della Chiana, interessata dagli interventi idraulici, gli immobili in questione diventerebbero inutilizzabili.

La realizzazione della cassa di laminazione come progettata dai tecnici incaricati, produrrebbe una serie di danni economici importanti distinguibili in tre categorie;

1. Danni diretti della perdita degli impianti arborei e della superficie coltivabile; Comune di Marciano della Chiana foglio 12 particella 56 mq 45140, foglio 12 particella 303 mq 4370.
2. Danni diretti per la perdita della connessione agricola degli immobili situati nel comune di Monte San Savino, foglio 61 part. 569 sub 1 e 2, gravati da un vincolo di destinazione per 15 anni;
3. Mancati redditi futuri della parte agricola e per la gestione agrituristica sociale L.R. Toscana 30/03;

Di seguito si argomenta nel dettaglio:

1. il valore del terreno non più coltivabile ad un valore minimo di 30.000,00 € per ettaro produce un danno quantificabile in: $30.000,00 * 4,5 = 135.000,00$ €;

A detta somma si ritiene possano aggiungersi almeno altri €. 5.000,00 e ad ettaro, poiché i terreni in questione sono molto fertili, appositamente preparati e affinati nel tempo e con caratteristiche fisico meccaniche eccellenti per le colture praticate e perché da sempre utilizzati per colture essenzialmente biologiche e totalmente rispettose del naturale assetto e caratteristiche dei luoghi. Storicamente si ricorda che sono stati destinati a vivaio della Contea di Cesa. Pertanto si ritiene congruo considerare per tale motivo un plusvalore di euro 5.000,00 ad ettaro $5.000,00 * 4,5 =$ € 22.500,00.

2. La perdita di **3.500 piante di olivo di specie leccino in tipologia brevettata** dall'università di Bari e con qualità **unica** giunte, dopo ben 5 anni di cure, potature manuali per conferimento assetto e assistenza assidua quasi quotidiana, a piena produzione, per almeno e 150,00 € (o meglio 200,00 €) a pianta per un totale di € 150,00/200,00 * 3500 = **525.000,00 € / 700.000,00 €**;

La somma stimata di cui sopra potrà essere adeguatamente aumentata alla conclusione dell'iter per la certificazione dell'impianto come **IGP** attualmente nella sua fase conclusiva.

3. La fornitura e la posa dell'intero **impianto completo di fertirrigazione** dell'oliveto con sezionamenti a ogni filare, settori di irrigazione, valvole a controllo elettronico, fertirrigazione automatica, controllo con centraline wifi domotico, controllo dell'irrigazione e fertirrigazione da remoto attraverso internet, ala gocciolante pesante autocompensante di ultimissima generazione con foro con dispositivo antiocclusione a labirinto, scavi e interrimento tubi dorsali di adduzione e di raggruppamento. Compreso progetto, calcoli idraulici, verifiche, certificazioni e collaudi, prima posa in fase di attecchimento e primo sviluppo dell'impianto olivicolo e successivo riposizionamento definitivo il tutto per un minimo di € 28.000,00 ad ettaro per un totale di € 28.000,00*2,3 ha= **64.400,00 €**.

4. Fornitura e posa **impianto di irrigazione orticole** per produzioni varie con ala gocciolante mobile e adattabile in file a passo 30 cm oltre serbatoi per **€ 5.000,00**.

5. Realizzazione di **pozzo per rifornimento impianto irrigazione** realizzato con materiali perché possa essere utilizzato anche a scopo potabile completo di pompa, filtri, dispositivi elettrici di protezione, sonde, autoclave con membrana completo di dispositivi di misura, pratiche regionali autorizzative, relazioni geologiche, verifiche, certificazioni e collaudi, pozzetti, saracinesche, casotto porta impianti per **€ 29.500,00**;

6. Acquisto e messa in funzione di altri **impianti, mezzi meccanici e macchinari acquistati specificatamente** per la **gestione totalmente meccanizzata** dell'impianto **€ 85.000,00**;

7. **Mancata produzione dell'impianto olivicolo totalmente meccanizzato:**

Produzione media 150 qli ad ettaro per un totale generale di 150 qli * 2,3 ha= 345 qli;

Costo di raccolta meccanizzata con scavallatrice 1.500,00 €;

Costo di potatura meccanizzata con apposita falciatrice con topping 3.000,00;

Costo molitura 20 €/qle; 20*345=6.900,00 €

Costo cure colturali oliveto totalmente meccanizzato e fertirrigato in automatico 3.000,00 €/anno

Prezzo di vendita produzione olio 15,00 €/lt.

345 qli * 15 (resa media a quintale) = 5.175,00 litri * 15,00 € /lt = 77.625,00 €

Utile netto annuale 77.625,00-1.500,00 + 3.000,00 + 6.900,00+ 3.000,00 = **63.225,00 €**

Per determinare la perdita totale della produzione almeno per un tempo di 50 anni si ha:

63.225,00 *50 = 3.161.250,00 €

8. Considerando l'incremento del prezzo di vendita dopo la certificazione IGP si può considerare un valore in sostanza pari al doppio della somma suddetta che diverrebbe pari ad e **6.322.500,00 €**. I prezzi di vendita di olio leccino puro di qualità alta ed essenzialmente biologico IGP che potete verificare anche su shop on line dei primari produttori oscilla dalle 25,00 alle 55,00 € litro.

La cifra per mancata produzione sarebbe enorme comunque anche considerando l'effettuazione di vendita all'ingrosso con riconoscimento per olio IGP di ulteriore extravalore per almeno 6 € litro cioè per 99.510,00*50anni= **€ 4.975.500,00.**

345 qli * 15 (resa media a quintale) = 5.175,00 litri * 21,00 € /lt = 108.675,00 €

Utile netto annuale 108.675,00-1.500,00 + 3.000,00 + 6.900,00+ 3.000,00 = **94.275,00 €**

94.275,00 € *50 ANNI =4.713.750,00 €

9. Perdita dei **filari di vigna** 300 piante per 1600 mq di vigna per **€ 2.500,00** oltre struttura e rinforzi per la particolare conformazione a filari isolati **€ 2.000,00.**

10. **Mancata produzione vino per almeno** 15 quintali di uve all'anno per circa 10 qli di vino annuo. Trattasi di vino in piccola quantità ma molto pregiato ed essenzialmente da coltura biologica che viene utilizzato in azienda per un valore di stima di almeno **€ 6.000,00.**

11. Costo delle **attrezzature e dei macchinari specifici per la vendemmia in azienda, la spremitura, lo stoccaggio, la conservazione, l'imbottigliamento**, compreso serbatoi inox e botti in vetroresina per **€ 12.500,00.**

12. **Impossibilità di coltivare orticole quali aglione della Valdichiana, lenticchie ecc. (prodotti soggetti a certificazione qualitativa e verifica performance)** per circa 2,2 ha per una produttività che anche come confermato da tabelle SO è riconosciuta per valori che oscillano dai 12.000,00 ai 20.000,00 € ad ettaro. Pertanto anche considerando solo 15.000,00 €/ha e dunque senza considerare che l'aglione della Valdichiana viene prezzato a circa 18/20,00 € al chilo e che le lenticchie vengono prezzate a circa 3/4,00 € l'etto. Si ha che a 15.000,00 detratti costi medi di produzione pari a 2.500,00 €/ha (colture anche queste totalmente meccanizzate) si ha che residuano 12.500,00 € ettaro che per 2,2 ha sommano 27.500,00 € che, per una durata illimitata nel tempo sommano una cifra indeterminabile e che comunque supererebbe **1.375.000,00 €** anche volendo considerare una durata limitata immaginando che il vincolo possa essere limitato nel tempo a per esempio 50 anni.

13. Danno per la voce **avviamento commerciale azienda agricola, agrituristica e sociale che è inestimabile e da quantificarsi.**

14. **L'azienda agrituristica** consta di dotazioni appositamente acquistate, mezzi, macchinari, attrezzature, montascale ecc. nonché di un fabbricato appositamente dedicato all'attività su cui sono stati fatti importanti appositi investimenti.

Sul fabbricato insistono **vincoli di durata almeno 15ennale** (discendenti dalle apposite procedure autorizzatorie rinvenibili in atti ufficiali comunali) e che lo collegano inscindibilmente all'azienda agricola costituita dal compendio di cui trattasi.

Con la localizzazione della cassa di laminazione verrebbero meno i presupposti per i vincoli suddetti e decadrebbe la destinazione agrituristica. L'attività di accoglienza non potrebbe più essere svolta e il fabbricato ricadrebbe in una sorta di limbo di destinazione non potendo nemmeno essere usato in altro modo e per altri usi. Pertanto sono da considerare nel danno da ristorare il **valore della nuda proprietà di detti fabbricati** non più utilizzabili per nessuna destinazione e che, anche se considerassimo i valori commerciali minimi o medi di zona, determinerebbero un danno da ristorare di 1.500,00 €/mq*400mq di superficie commerciale del fabbricato=**600.000,00 €.**

Il valore medio rilevato è stato desunto dal confronto tabelle OMI dell'Ade con i valori medi calcolati da portali internet specializzati in vendita di immobili nella zona di riferimento a tutti accessibili e verificabili.

Il valore reale a mq del fabbricato per le sue peculiari caratteristiche è di molto superiore a quello medio di zona.

15. Sono inoltre già stati **avviati i lavori per la realizzazione di ulteriori circa 300 mq di strutture per ospitalità in spazi aperti oltre piscina, pergole bioclimatiche per circa 100 mq, car port ecc.** per cui detto valore a fine intervento verrà al minimo più che raddoppiato pertanto potendo considerare almeno ulteriori **600.000,00 €** di valore da indennizzare per un totale dei fabbricati e allestimenti di **1.200.000,00 €**.

16. Sui fabbricati sono stati effettuati **lavori per miglioramenti** molti dei quali con **supporto e contribuzione pubblica** che solo negli ultimi anni superano i **420.000,00 €**. Detti investimenti realizzati al solo fine agrituristico e sociale non sarebbero più utilizzabili. Per alcuni di essi, venendo meno l'attività si dovrebbero persino considerare **i costi di smantellamento che si stimano in almeno € 50.000,00**.

17. su detti fabbricati andrebbe **corrisposta poi l'IMU decadendo la ruralità** pertanto considerando un valore anche minimo di circa 4.000,00 € annue per almeno 15 anni di durata del vincolo connesso alle autorizzazioni rilasciate (con riserva di rideterminazione come detto) si ha $4.000,00 * 15 =$ **60.000,00 €**.

Venendo **meno la principalità dell'azienda agricola decadrebbero tutti i connessi benefici che ci si riserva di conteggiare** e dovrebbero essere corrisposte le tariffe Imu anche per gli altri fabbricati aziendali ecc..

18. A tutto questo vanno aggiunti i **costi di mantenimento e dunque sfalcio di terreni** che comunque rimarrebbero a pesare sulla proprietà e che si stimano in almeno € 6.500,00 annui a moltiplicarsi per la durata del vincolo che ci appare indeterminata. Anche volendo considerare una durata di 50 anni detta voce somma $6.500,00 * 50 =$ **€ 325.000,00**. Con riserva di riconteggio per tutta l'effettiva durata del vincolo di servitù apposto.

19. Sono inoltre da conteggiare **i danni conseguenti all'impossibilità di svolgere le altre attività di diversificazione dell'azienda agrituristica** quali **accoglienza di 30 bambini per 10 giornate anno** che si ritiene possano sommare $30 \text{ bambini} * 35 \text{ €/ bambino} * 10 \text{ giornate} =$ 10.500,00 € annue che per tutta la durata del vincolo ammettendo anche solo 50 anni sommano **525.000,00 €**. Si ricorda che le attività verrebbero svolte in azienda e in particolare nell'oliveto e vigna. Ritenendo che il vincolo che verrebbe apposto sia di tipo permanente il danno da ristorare sarebbe enorme ed indeterminato.

20. Vi sono inoltre **impegni per contributi per esempio PSR pacchetto giovani, Por creò, Ifit, e altri per come detto** per ben oltre circa **€ 450.000,00** che andrebbero comunque risarciti sia

per il danno diretto sia per quello indiretto dovuto al mancato godimento dei frutti dell'investimento per somme enormi.

21. Danno da **mancata possibilità di proseguire nelle attività connesse di ospitalità agrituristica sociale e dunque degli altri servizi collegati** per un indotto generale che può calcolarsi per 25 posti letto: 1.500,00 €/mese per 12 mesi = 37.500,00*12= **450.000,00 € annui**. Che, anche considerando un'incidenza del 50% di spese, si ha € **225.000,00 € annue** che vanno moltiplicate per ogni anno di durata del vincolo che per esempio in caso fosse 50 anni determinerebbe un importo pari a **11.250.000,00 €**. La nostra struttura è stata in sostanza praticamente sempre sold out anche in momenti terribili come quelli passati a causa della diffusione pandemica del Coronavirus. Tutto ciò risulta dai documenti in atti anche per esempio della Questura o Comune di Arezzo (flussi turistici Unicom).

22. **Entro il prossimo anno i posti letto per accoglienza agrituristica diventeranno 55** pertanto la stima di cui sopra verrebbe più che raddoppiata portando l'importo da danno per mancati utili della struttura agrituristica a **ben oltre 22.000.000,00 €**.

Il tutto con riserva di rideterminazione qualora il vincolo sia di natura permanente e non limitata nel tempo a per esempio come qui previsto per 50 anni.

Il tutto con riserva di riconteggio, miglior precisazione e computo di ogni altra voce di danno eventualmente qui dimenticata o non precisamente determinata.

Esaminata la documentazione messaci a disposizione, quanto sopra esposto rappresenta una valutazione di massima che Le comunichiamo per Sua informazione così come da richiesta formulataci.

Cordiali Saluti.

Coldiretti Arezzo


ALLEGATI:

- Riepilogo Sintetico

RIEPILOGO		
	€ 135.000,00	
	€ 22.500,00	
	€ 525.000,00	€ 700.000,00
	€ 64.400,00	
	€ 5.000,00	
	€ 29.500,00	
	€ 85.000,00	
	€ 3.423.000,00	€ 4.975.500,00
	Mancata produzione oltre gli anni 50 da calcolare	
	€ 2.500,00	
	€ 2.000,00	
	€ 6.000,00	
	€ 12.500,00	
	€ 1.375.000,00	
	avviamento da quantificare	
	€ 600.000,00	
	€ 600.000,00	
	€ 420.000,00	
	€ 50.000,00	
	€ 60.000,00	
	€ 325.000,00	
	€ 525.000,00	
	€ 11.250.000,00	
	€ 10.750.000,00	
TOTALE	€ 30.267.400,00	