

COMUNE DI VITERBO

**AZIENDA AGRICOLA “DE SANTIS PIETRO,
ROMOLO E GIANFRANCO S.S.”**

PIANO DI UTILIZZAZIONE AZIENDALE

**(ai sensi dell’art. 57 della L.R. 38/99 “Norme sul governo del
territorio” e successive modificazioni)**

Il tecnico

Dott. Agr. Andrea Vergati



A circular blue stamp is positioned behind the signature. The stamp contains the text: "DOTT. ANDREA VERGATI", "Isct. N. 16", and "ORDINE DOTTORI AGRONOMI DELLA PROV. DI VITERBO".

Viterbo, 11/05/2017

Premessa

Il presente Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) viene redatto ai sensi dell'art 57 della L.R. 38/99 "Norme sul governo del territorio" e ss.mm.ii. ed è relativo alla demolizione e ricostruzione di una stalla per suini, nonché all'ampliamento di una stalla esistente all'interno dell'allevamento suino dell'azienda De Santis Pietro, Romolo e Gianfranco s.s.; le motivazioni che hanno indotto i Titolari alla richiesta in oggetto (ai sensi dell'art.3 quater della L.R. 10/2011 "Piano Casa") sono ampiamente evidenziate nella relazione che segue.

In essa sono esaminati i benefici economici che ne derivano e le scelte costruttive adottate.

La progettazione architettonica è stata affidata allo Studio Tecnico Clemenzi.

Si vuole comunque, preliminarmente, sottolineare quanto segue:

- l'azienda agricola De Santis coltiva una superficie complessiva di ha 272 circa;
- possiede una rilevantissima struttura produttiva ad indirizzo zootecnico (suini) che la rende leader in centro Italia sia per la consistenza dell'allevamento che per le tecniche adottate;
- l'attività zootecnica aziendale è considerata come attività agricola, in quanto l'azienda risponde ai parametri previsti dalla normativa vigente relativamente alla capacità di auto approvvigionamento di foraggi (> 25% del fabbisogno foraggero) ed ai sensi dell'art. 2135 c.c.;
- **l'attività aziendale, in quanto attività agricola, è ricompresa tra le "attività produttive" ai sensi del D.P.R 7/09/2010 , n. 160, art. 1 comma 1 lett. i), come meglio specificato in seguito.**

1 – Descrizione dello stato attuale dell'azienda nelle sue componenti produttive, edilizie, infrastrutturali.

L'azienda agricola "De Santis Pietro, Romolo e Gianfranco s.s." è ubicata in Comune di Viterbo, località Casalino ed è suddivisa in due corpi fondiari, vicini fra loro e collegati

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

attraverso la strada consortile Castiglione; possiede partita IVA e C.F. 01332820560, Iscrizione C.C.I.A.A. di Viterbo n. REA 104912, Registro Imprese VT-1997-79575, Iscrizione INPS Codice 560590101332820000.

Si compone di terreni distinti presso il Catasto del Comune di Viterbo ai fogli 88, 89, 112, 114, 115, 116, 128 e 129 per una superficie totale aziendale di ha. 272.07.72.

1.1 – Terreni

I terreni sono condotti dall'azienda agricola in proprietà ed anche in forza di contratti di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 45 della legge 203/1982 e più precisamente:

- contratto di affitto del 06 Novembre 2012 con scadenza 10 Novembre 2027 per ha 135.55.02;

- contratto di affitto del 06 Novembre 2012 con scadenza 10 Novembre 2027 per ha 88.83.50;

- contratto di affitto del 21 Novembre 2012 con scadenza 30 Settembre 2027 per ha 15.00.00;

- contratto di affitto del 21 Dicembre 2012 con scadenza 30 Agosto 2027 per ha 15.23.60.

- Acquisti eseguiti con rogiti Notaio Luigi Annibaldi del 05/12/2007 e 10/12/2007 per complessivi ha 13.89.30

- Acquisto eseguito con rogito Notaio Luigi Annibaldi del 25/06/2010 per ha 2.19.20

- Acquisto eseguito con rogito Notaio Antonio Pappalardo del 1.04.2014 per ha 0,60.00 (foglio 115 part.127 ; foglio 116 part. 65).

In possesso a vario titolo per ha 0,77.10

Il tutto, quindi, per un totale di ha **272.07.72**

Il centro aziendale risulta facilmente accessibile dalla strada Comunale Castiglione.

I terreni usufruiscono del premio di integrazione al reddito PAC di cui al Reg. CE 1251/99 e Reg. CE 1782/03, nonché Reg. CE 1307/2013 come da domanda unica di pagamento regolarmente presentata.

1.2 – Fabbricati esistenti

L'azienda agricola "De Santis Pietro, Romolo e Gianfranco s.s." è dotata di fabbricati e manufatti atti allo svolgimento dell'attività zootecnica di allevamento suino.

I fabbricati, la loro ubicazione catastale e la loro relativa destinazione d'uso sono descritti nella tabella seguente:

Foglio	Particella	Descrizione fabbricato	Dimensione (mq)
116	26	Porcilaia	1.000
116	26	Porcilaia	1.400
116	26	Porcilaia	1.200
116	26	Porcilaia	1.200
116	26	Porcilaia	1.300
116	26	Porcilaia	1.000
116	11	Porcilaia	1.400
116	26	Stalla e magazzino	800
116	26	Vasche liquami	1.975
116	27	Magazzino/Deposito	1.167
116	27	Magazzini e ufficio	700
112	68	Ricoveri per animali	100
112	69	Ricoveri per animali	100
112	75	Fabbricati adibiti a pernottamento	200
116	11-67	Porcilaia	3.097

L'azienda ha in corso di approvazione una pratica edilizia per la costruzione di una stalla da ingrasso per i suini che non essendo ancora stata realizzata, non viene considerata nella consistenza fabbricati sopra riportata.

1.3 – Descrizione dell'attività aziendale attuale: coltivazione dei terreni

Sotto il profilo colturale la superficie agricola totale (S.A.T.) può essere così ripartita:

- Seminativi	ha	220.82.44
- Oliveto	ha	3.20.25
- Boschi ed incolti	ha	18.68.18
- Tare e fabbricati	ha	17.27.17
- Non utilizzate	ha	10.40.30
- Colture poliennali	ha	0.82.32

di Viterbo.

Trattasi in generale di stalle per l'allevamento dei suini, suddivise in base alle singole fasi di allevamento, ed in particolare:

- stalle per il parto delle scrofe, suddivise in sale parto;
- stalle per lo svezzamento dei suinetti;
- stalle per l'allevamento dei magroni e loro ingrasso;
- stalle dei riproduttori maschi (verri).

Esistono, inoltre, costruzioni adibite a rimessa macchine ed attrezzi, ad uffici ed a magazzini aziendali.

Per ultimo, vi sono due strutture in cemento armato che costituiscono corredo tecnico necessario allo stoccaggio provvisorio ed alla maturazione dei liquami provenienti dall'allevamento stesso.

Annesse a dette costruzioni (vasche), vi sono varie attrezzature necessarie alla separazione della frazione liquida da quella solida, all'agitazione e decantazione dei materiali per il successivo asporto, nonché l'impianto per l'abbattimento dell'azoto contenuto nei liquami (c.d. Impianto Nitro/Denitro); quest'ultimo è costituito da una ampia vasca circolare prefabbricata (Costruzioni Paver), indispensabile per lo stoccaggio del materiale refluo delle stalle, che assieme alle altre costruzioni di cui sopra, permettono all'azienda il rispetto della normativa vigente , più avanti richiamata.

Si sottolinea come quanto sopra costituisca corredo tecnico e funzionale necessario ed indispensabile per la corretta gestione dell'intero allevamento.

In generale il centro zootecnico "De Santis" è perfettamente funzionante e dotato di strutture e tecniche d'allevamento d'avanguardia.

In particolare l'alimentazione degli animali è totalmente meccanizzata con gestione informatizzata e gli alimenti giungono direttamente nei recinti degli animali attraverso canalizzazioni in acciaio; le quantità e la qualità delle somministrazioni sono connesse alle diverse esigenze alimentari dei soggetti, del loro peso, della fase di allevamento e dello stato fisiologico.

La pulizia dei recinti è garantita dagli appositi grigliati sui quali sono stabulati i suini;

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

ciò consente un bassissimo consumo di acqua e quindi un ridotto fabbisogno di accumulo nelle vasche.

Al di sotto del pavimento fessurato vi sono le opportune canalizzazioni che raggiungono l'impianto di separazione (liquido - solido) e successivamente le vasche.

L'allevamento si realizza nel pieno controllo delle temperature e dell'umidità relative, al fine di garantire la massima salubrità degli animali; anche questo aspetto aziendale è controllato in automatico.

L'intera zona compresa e circostante i fabbricati aziendali è recintata, onde precludere l'accesso ai non addetti.

L'azienda rispetta le normative comunitarie, nazionali e regionali in materia di ambiente, igiene e benessere degli animali, in particolare:

OGGETTO	NORMA COMUNITARIA	NORMA NAZIONALE	NORMA REGIONALE
Tutela delle acque dall'inquinamento	<ul style="list-style-type: none">- Dir 91/271 CEE sulle acque reflue urbane- Dir 91/676 CEE sull'inquinamento da nitrati di origine agricola- Dir 98/15/CEE recante modifica alla Dir 91/271 CEE sulle acque reflue urbane	<ul style="list-style-type: none">- Legge 36/94 (Legge Galli)- DM Mipa 19/04/1999 (Codice BPA)- D. Lgs. 152/99- D.P.R. 470/82- D.P.R. 236/88	<ul style="list-style-type: none">- L.R. 41/82- L.R. 34/83- L.R. 6/96
Qualità dell'aria ed emissioni in atmosfera	<ul style="list-style-type: none">- Dir 96/71/CEE	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 203/88- D. Lgs. 372/99	<ul style="list-style-type: none">- L.R. 14/99
Uso dei fanghi di depurazione	<ul style="list-style-type: none">- Dir 86/278/CEE	<ul style="list-style-type: none">- D. Lgs. 99/92	
Gestione dei rifiuti	<ul style="list-style-type: none">- Dir 91/156/CEE (rifiuti)- Dir 91/689/CEE (rifiuti pericolosi)- Dir 94/62/CEE (imballaggi)	<ul style="list-style-type: none">- D. Lgs. 22/97 (D. Ronchi)- D. Lgs. 389/97- D. Lgs. 173/98- Legge 426/98	<ul style="list-style-type: none">- L.R. 27/98
Acquisto e impiego dei prodotti fitosanitari	<ul style="list-style-type: none">- Dir 91/414/CEE e successive modifiche	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 1255/68- D.P.R. 424/74- D.P.R. 223/88- D. Lgs. 194/95- D. Lgs. 22/97- D.M. Sanità 22/01/1998 (limiti residui)	<ul style="list-style-type: none">- Procedure regionali per il rilascio delle autorizzazioni(patentino)
Benessere degli animali	<ul style="list-style-type: none">- Dir. 86/113/CEE- Dir 88/166/CEE- Dir 99/74/CE (galline ovaiole)	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 233/88- D. Lgs. 532/92- D. Lgs. 388/99- D. Lgs. 533/92	

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

	<ul style="list-style-type: none">- Dir 91/628/CEE- Dir 95/29/CE (trasporto animali)- Dir 91/629/CEE- Dir 97/2/CE- Dir 97/182/CE (protezione vitelli)- Dir 91/630/CEE (protezione suini)- Dir 93/119/CE (macellaz. Abbatt.)- Dir 96/22/CE (divieto ormoni)- Dir 96/23/CE (residui negli alim.)- Dir 98/58/CE (protezione animali)	<ul style="list-style-type: none">- D. Lgs. 331/98- D. Lgs. 534/92- D. Lgs. 333/98- D. Lgs. 336/99- D. Lgs. 53/2004	
Produzione, trasformazione e commercializzazione del latte	<ul style="list-style-type: none">- Dir 92/46/CE	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 54/97	
Produzione e commercializzazione carni fresche rosse	<ul style="list-style-type: none">- Dir 91/497/CE	<ul style="list-style-type: none">- D. Lgs. 286/94	
Pollame e avicoli	<ul style="list-style-type: none">- Dir 92/116/CE	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 495/97	
Conigli e selvaggina allevata	<ul style="list-style-type: none">- Dir 91/495/CE	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 559/92	
Prodotti a base di carne	<ul style="list-style-type: none">- Dir 92/5/CE- Dir 94/64/CE	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 537/92- D.P.R. 309/98	
Uova e ovoprodotti	<ul style="list-style-type: none">- Dir 89/437/CE	<ul style="list-style-type: none">- D. Lgs. 65/93	
Tutela della natura e benessere degli animali	<ul style="list-style-type: none">- Dir 92/43/CEE- Dir 79/409/CEE	<ul style="list-style-type: none">- D.P.R. 357/97- DM 3 aprile 2000	

Esprimendo un giudizio sintetico dell'attività zootecnica aziendale, si può senz'altro affermare che l'allevamento possiede ottime caratteristiche di funzionalità ed è condotto con le migliori tecniche e capacità professionali da tutti i componenti della società richiedente.

Sotto il profilo sanitario, l'allevamento è immune dalla malattia vescicolare dei suini; dal morbo di Aujeszky; da trichinella; risulta negativo alla malattia P.R.R.S (patologia respiratoria e riproduttiva), ed è pertanto autorizzato alla vendita di riproduttori.

Ciò ha consentito all'allevamento di essere riconosciuto nell'ambito del Consorzio del Prosciutto di Parma e San Daniele, a conferma delle sue caratteristiche; si ricorda in proposito come l'appartenenza al Consorzio sia un importante riconoscimento al lavoro di selezione svolto, alla qualità dell'alimentazione somministrata agli animali ed al sistema di allevamento adottato. Il risultato finale si esprime attraverso la certificazione di "alta qualità" delle

produzioni zootecniche dell'allevamento (carne). In ambito provinciale l'allevamento è inserito nel marchio "Tuscia Viterbese".

2 - Descrizione degli eventuali interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole con particolare riferimento alle linee di sviluppo dell'azienda

L'intervento che l'Az. De Santis propone è la demolizione e ricostruzione di una stalla per suini, e l'ampliamento di una stalla esistente (così come meglio descritto nel successivo par. 6).

Questo investimento rientra nella strategia di sviluppo aziendale che punta, nel medio periodo, non tanto all'aumento della consistenza di stalla, quanto invece al miglioramento dell'efficienza dell'allevamento, all'ottenimento di animali di maggiore qualità, con migliori indici di conversione e con minore mortalità (specie nelle prime fasi dell'allevamento).

La realizzazione della nuova stalla in sostituzione di quella esistente (che avrà la stessa tipologia edilizia dell'intero complesso zootecnico) nonché l'ampliamento di una stalla esistente, sono elementi imprescindibili per il raggiungimento degli obiettivi aziendali.

Le due opere saranno realizzate con strutture prefabbricate in acciaio (pilastri e capriate), tamponate su tutti i lati con laterizi su cui sono posti i telai per le finestre di aerazione e dei vani porta. Sotto il piano di calpestio troveranno posto le fosse smaltimento per i liquami, in prefabbricati di cls con soprastante grigliato in acciaio, dette fosse sono collegate all'impianto fognario generale dell'Azienda.

Il manufatto ricostruito, sviluppa una superficie coperta di mq. 1670,00 mentre l'ampliamento della stalla esistente ha una consistenza di circa mq. 553,80.

I fabbricati così realizzati metteranno a disposizione degli animali un maggiore numero di box e quindi un maggiore spazio; ciò comporterà un notevole miglioramento delle condizioni di benessere e una riduzione della competizione fra gli animali all'ingrasso. Ne deriveranno un miglioramento degli indici di conversione degli alimenti e un maggiore incremento giornaliero (del peso corporeo). Inoltre, la nuova stalla consentirà lo svuotamento ciclico delle altre stalle da ingrasso (secondo un turno di rotazione tutto vuoto/tutto pieno) garantendo, nel corso del periodo di vuoto, la completa pulizia e disinfezione degli spazi.

Il tutto si tradurrà in un aumento della competitività dell'azienda sul mercato nazionale, con un minore costo kg/carne e animali di migliore qualità.

L'intervento in programma va ad aggiungersi e ad integrare una precedente richiesta di costruzione di una stalla da ingrasso attualmente in avanzato iter autorizzativo; questa realizzazione ha le medesime finalità di miglioramento delle condizioni igienico sanitarie, del miglioramento delle condizioni del benessere animale e di una migliore attuazione del vuoto sanitario.

Si sottolinea come, anche nella sua configurazione futura, l'allevamento manterrà le caratteristiche "agricole" così come definite dalle vigenti normative (legge di orientamento D.Lgs n° 228/2001, D.Lgs 99/2004 – ed art 2135 C.C.)

Inoltre, ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera i del DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160, (*"sono attività produttive le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge*), l'azienda De Santis, in quanto esercente attività agricola, va considerata attività produttiva a tutti gli effetti di legge.

Allo stesso modo il fabbricato di cui è prevista la realizzazione, così come tutte le altre strutture aziendali, rientrano a pieno titolo nella definizione di impianti produttivi (*i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi*) di cui allo stesso decreto art. 1 comma 1 lett. j.

3 – Descrizione della situazione economica e della capacità produttiva aziendale attuale (ante miglioramento).

Il reddito netto (R.N.) dell'Azienda Agricola "De Santis" deriva dalla differenza tra la Produzione Lorda Vendibile (P.L.V.) ed i costi sostenuti.

3.1 - Calcolo della disponibilità foraggera dell'allevamento

Il piano colturale medio ordinario prevede l'utilizzazione delle superfici aziendali per la produzione di granelle e di erbai da affienare come riportato nella tabella seguente:

Coltura	Sup. Ha	Irrigui Ha	Prod. Tot. (Q.li)	U.F./Q.le	U.F. (Tot)
Grano duro	30,00		1.500	105	157.500
Mais da granella	31,00	31,00	4.805	96	461.280
Orzo da granella	65,00		3.575	100	357.500
Erba medica	29,00	29,00	4.640	48	222.720
Erbaio	61,00		5.795	42	243.390
Totale	216,00	60,00			1.442.390

La rimanente quota di U.F. richieste dall'allevamento è soddisfatta dalle altre componenti della razione alimentare acquistati prevalentemente da ditte mangimistiche.

La ulteriore superficie aziendale risulta destinata come segue:

Coltura	Sup. Ha
Oliveto	3,50
Boschi	20,00
Tare, incolti e fabbricati	16,57
Altro	16,00
Totale	56,07

Il fabbisogno alimentare dell'allevamento presente in azienda può essere così determinato:

Tipologia	N°	Peso unit. (Q.li)	U.F. /giorno	U.F. Tot (365 gg)
Scrofe	670	1,80	4,2	1.848.798
Verri	15	2,50	4,2	57.487
Adulti sup. 6 mesi	1.826	1,22	2,6	2.114.106
Scrofette 3 - 6 mesi	60	0,80	1,2	21.024
Magroni 6 mesi	1.820	1,00	1,6	1.062.880
Suinetti fino a 3 mesi	2.500	0,12	0,3	32.850
Suinetti fino a 6 mesi	2.500	0,50	1,2	547.500
TOTALE	9.391			5.684.646

Il rapporto fra le unità foraggere prodotte in azienda e quelle necessarie all'allevamento, determina un livello di autosufficienza superiore al 25%; ne discende il rispetto della normativa generale, in ambito civile e fiscale, e la conferma che l'attività aziendale si configura come attività agricola.

La restante quota di U.F. richiesta dall'allevamento è acquistata, come detto in

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

precedenza, da industrie mangimistiche.

3.2 - Calcolo della P.L.V. aziendale

E' costituita dalla P.L.V. aziendale (vendite cereali, vendite dei foraggi, olio, legna ricavata dal taglio dei boschi, premi di integrazione al reddito) e dall'Utile Lordo di Stalla (vendite zootecniche).

P.L.V. aziendale

Coltura	Sup. Ha	Prod. Tot. (Q.li)	Prezzo unitario	Valore totale
Grano duro	30,00	1.500	21,00	31.500,00
Mais da granella	31,00	4.340	19,00	82.460,00
Orzo da granella	65,00	3.575	17,00	60.775,00
Erbaio (trifoglio)	61,00	4.880	9,00	43.920,00
Erba medica	29,00	3.770	12,00	45.240,00
Oliveto	3,50	140	70,00	9.800,00
Boschi	20,00			1.500,00
Tare + F.R.	16,57			---
Sup. Riposo	16,00			---
Premi Pac				40.900,00
Totale				316.095,00

U.L.S. aziendale

Suini	N° capi	Peso unit (Q.li)	Peso tot. (Q.li)	Prezzo €/q.le	Importo €
Scarto (Scrofe + verri)	310	2,50	775,00	80,00	62.000,00
Magroni 6/7 mesi	14.000	1,35	18.900,00	162,00	3.061.800,00
TOTALE					3.123.800,00

Il totale della P.L.V. aziendale è così determinata:

Coltura/allevamento	Ettari Q.li / num.	Produzione		P.L.V.	
		Unitaria Q.li	Totale Q.li	Prezzo unitario Euro	Prezzo totale Euro
Foraggi, olio, legname, premi Pac;cereali	--	--	--		316.095,00
Allevamento	--	--	--	--	3.123.800,00
				Totale	3.439.895,00

La P.L.V. aziendale ammonta ad Euro **3.439.895**

3.3 - Calcolo delle spese annuali

3.3.1 – Calcolo del valore del bestiame

Ai fini del calcolo degli interessi sul capitale agrario e delle assicurazioni si riporta, nella tabella seguente, il valore del bestiame presente mediamente in allevamento:

Tipologia	N°	Peso unit. (Q.li)	Prezzo €/q	Prezzo totale
Scrofe	670	1,80	80,00	96.480,00
Verri	15	2,50	80,00	3.000,00
Adulti sup. 6 mesi	1.826	1,22	185,00	412.128,20
Scrofette 3 – 6 mesi	60	0,60	230,00	8.280,00
Magroni 6 mesi	1.820	1,00	185,00	336.700,00
Suinetti fino a 3 mesi	2.500	0,12	262,00	78.600,00
Suinetti fino a 6 mesi	2.500	0,50	230,00	287.500,00
TOTALE	9.391			1.222.688,20

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

DESCRIZIONE	Importo €	DESCRIZIONE	Importo €
1. Spese per colture		6. Spese per lavoro annuale aziendale	
1) sementi	35.000,00	1) salari e lavoratori fissi	175.000,00
2) antiparassitari e diserbanti	23.000,00	2) salari e lavoratori avventizi	100.000,00
3) concimi	30.000,00	3) compensi per lavori direttivi	18.000,00
4) assicurazioni (9)	6.321,00	4) Contributi assistenziali e previdenziali ULU familiari	18.000,00
Totale	94.321,00	Totale	293.000,00
2. Spese per allevamenti		7. Spese per affitto terreni, fabbricati e manufatti, ecc...	
1) foraggi, mangimi, lettimi	1.850.000,00	Affitto aziendali	61.300,00
2) veterinario, medicine, fecondazione artificiale	70.000,00	Totale	61.300,00
3) assicurazioni (10)	67.800,00	8. Interessi passivi pagati per mutui e prestiti	
Totale	1.987.800,00	1) di durata fino a 5 anni (importo prestiti scadenza anno)	
3. Spese per meccanizzazione		2) di durata superiore a 5 anni (importo prestiti € scadenza anno)	
1) carburanti e lubrificanti	80.000,00	Totale	
2) manutenz. e assicuraz.,ecc..	27.000,00	9. Interessi sul capitale in proprietà (13)	
3) noleggi senza conducente		1) fondiario fabbricati e manufatti (2% V.N.) terreni	100.000,00
4) noleggi con conducente (conto terzi)	25.000,00	colture plurienn.	885,00
Totale	132.000,00	2) agrario bestiame €	40.000,00
4. Spese fondiarie e generali (11)		macchine e attrezzature €	43.000,00
1) manutenzione ordinaria e assicurazioni: fabbricati e manufatti colture pluriennali (escluso foraggiere)	45.000,00	prodotti scorta €	148.000,00
2) imposte e tasse aziendali	20.000,00	Totale	331.885,00
3) acqua irrigua	2.500,00	Spese per attività agrituristica	€
4) luce e telefono, ecc...	40.000,00	Totale generale spese annuali	€ 3.183.356,00
Totale	107.750,00		
5. Quote di ammortamento (12)			
1) fabbricati e manufatti (1% V.N.)	65.000,00		
2) impianti di colture pluriennali	300,00		
3) macchine ed attrezzature	110.000,00		
Totale	175.300,00		

Le spese complessive annuali risultano essere pari ad Euro **3.183.356,00**.

3.4 - Calcolo del Reddito netto aziendale (R.N.)

Come detto in precedenza il Reddito Netto è dato dalla differenza tra la P.L.V. aziendale e le spese sostenute.

$$\text{R.N.} = \text{€ } 3.439.895,00 \text{ (P.L.V.)} - \text{€ } 3.183.356,00 \text{ (Spese)} = \text{€ } 256.539,00$$

Il R.N. di ogni U.L.U. presente in azienda (titolare e 2 figli impiegati a tempo pieno, 5 nipoti impiegati part-time per un totale di 6 U.L.U.) può essere considerato come segue:

$$\text{€ } 256.539,00 / 6 \text{ U.L.U.} = 42.757,00 \text{ €/U.L.U.}$$

superiore al reddito minimo di riferimento per una U.L.U. pari ad € **23.023,64**

4 – Descrizione dello stato aziendale post-miglioramento

L’Azienda Agricola “De Santis s.s”, con l’esecuzione dell’intervento di progetto, intende perseguire un ulteriore aumento degli attuali standards aziendali. Particolarmente sotto il profilo igienico sanitario, con ricadute sugli indici di conversione alimentare (quindi sugli accrescimenti ponderali degli animali), e con un consolidamento generale della redditività e del fabbisogno lavorativo aziendali.

Non sono previste modifiche negli ordinamenti colturali già adottati.

4.1 - Calcolo della disponibilità foraggera dell’allevamento (post-miglioramento)

Negli anni che seguiranno il miglioramento, l’azienda adotterà un piano colturale del tutto simile a quello adottato in precedenza (avvicendamento ordinario).

La tabella seguente ripropone le U.F. mediamente ottenibili in azienda:

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

Coltura	Sup. Ha	Irrigui Ha	Prod. Tot. (Q.li)	U.F./Q.le	U.F. (Tot)
Grano duro	30,00		1.500	105	157.500
Mais da granella	31,00	31,00	4.805	96	461.280
Orzo da granella	65,00		3.575	100	357.500
Erba medica	29,00	29,00	4.640	48	222.720
Erbaio	61,00		5.795	42	243.390
Totale	216,00	60,00			1.442.390

I fabbisogni dell'allevamento subiranno modifiche, in quanto la migliori condizioni di allevamento ma soprattutto il maggior spazio messo a disposizione per le scrofe e i suinetti si tradurrà in una diminuzione della mortalità. Tale incremento è stimabile intorno al 2% (circa 170 capi in più).

Tipologia	N°	Peso unit. (Q.li)	U.F. /giorno	U.F. Tot (365 gg)
Scrofe	670	1,80	4,2	1.848.798
Verri	15	2,50	4,2	57.487
Adulti sup. 6 mesi	1.862	1,22	2,6	2.155.786
Scrofette 3 – 6 mesi	60	0,80	1,2	21.024
Magroni 6 mesi	1.856	1,00	1,6	1.083.904
Suinetti fino a 3 mesi	2.550	0,12	0,3	33.507
Suinetti fino a 6 mesi	2.550	0,50	1,2	558.450
TOTALE	9.563			5.758.956

La restante quota di U.F. richieste dall'allevamento è acquistata, come detto in precedenza, da industrie mangimistiche. L'allevamento continuerà ad avere, pertanto, un fabbisogno di unità foraggiere tale da essere garantito il livello di auto approvvigionamento aziendale minimo del 25%.

4.2 - Calcolo della P.L.V. aziendale (post-miglioramento)

La P.L.V. aziendale (non zootecnica) non subirà variazioni rispetto alla precedente, non essendo modificato l'ordinamento colturale già adottato.

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

Coltura	Sup. Ha	Prod. Tot. (Q.li)	Prezzo unitario	Valore totale
Grano duro	30,00	1.500	21,00	31.500,00
Mais da granella	31,00	4.340	19,00	82.460,00
Orzo da granella	65,00	3.575	17,00	60.775,00
Erbaio (trifoglio)	61,00	4.880	9,00	43.920,00
Erba medica	29,00	3.770	12,00	45.240,00
Oliveto	3,50	140	70,00	9.800,00
Boschi	20,00			1.500,00
Tare + F.R.	16,57			---
Sup. Riposo	16,00			---
Premi Pac				40.900,00
Totale				316.095,00

L'Utile lordo di stalla subirà, al contrario, alcuni incrementi di valore derivati da :

- maggior numero di animali (170 circa) venduti per le condizioni di maggior benessere (incremento degli animali venduti pari a circa + 2%)
- maggior incremento ponderale (+ 2% circa) che deriva da migliori indici di conversione; peso unitario da kg 135 peso vivo > kg 138 p.v.

L'Utile lordo di stalla può essere pertanto così determinato:

Suini	N° capi	Peso unit (Q.li)	Peso tot. (Q.li)	Prezzo €/q.le	Importo €
Scarto (Scrofe + verri)	310	2.50	775	80,00	62.000,00
Magroni 6 mesi	14.170	1,38	19.554,60	162,00	3.167.845,20
TOTALE					3.229.845,20

La P.L.V. aziendale è determinata come segue:

Coltura/allevamento	Ettari Q.li / num.	Produzione		P.L.V.	
		Unitaria Q.li	Totale Q.li	Prezzo unitario Euro	Prezzo totale Euro
Foraggi, olio, legname, premi Pac;cereali	--	--			316.095,00
Allevamento	--	--	--	--	3.229.845,20
Totale					3.545.940,20

La P.L.V. aziendale ammonta ad **Euro 3.545.940,20**

4.3 - Calcolo delle spese annuali (post-miglioramento)

4.3.1 – Calcolo del valore del bestiame

Ai fini del calcolo degli interessi sul capitale agrario e delle assicurazioni si riporta, nella tabella seguente, il precedente valore del bestiame presente mediamente in allevamento:

Tipologia	N°	Peso unit. (Q.li)	Prezzo €/q	Prezzo totale
Scrofe	670	1,80	80,00	96.480,00
Verri	15	2,50	80,00	3.000,00
Adulti sup. 6 mesi	1.826	1,22	185,00	412.128,20
Scrofette 3 – 6 mesi	60	0,60	230,00	8.280,00
Magroni 6 mesi	1.820	1,00	185,00	336.700,00
Suinetti fino a 3 mesi	2.500	0,12	262,00	78.600,00
Suinetti fino a 6 mesi	2.500	0,50	230,00	287.500,00
TOTALE	9.391			1.222.688,20

A tale consistenza dovrà essere aggiunta quella relativa ad una maggior produzione di circa 170 capi /anno, che comporta con una maggior presenza media di capi 100; il controvalore può essere stimato in euro 17.000,00.

Ne deriva una consistenza media di valore complessivo pari ad Euro **1.239.689,00**.

Studio Tecnico di Agronomia

Via S. Francesco N. 3 - 01100 VITERBO ☎ e 📠 0761 -342407 e-mail: st.agronomia@libero.it

1. Spese per colture		6. Spese per lavoro annuale aziendale	
1) sementi	35.000,00	1) salari e lavoratori fissi	
2) antiparassitari e diserbanti	23.000,00	2) salari e lavoratori avventizi	175.000,00
3) concimi	30.000,00	3) compensi per lavori direttivi	100.000,00
4) assicurazioni (9)	7.500,00	4) Contributi assistenziali e previdenziali ULU familiari	18.000,00
Totale	95.500,00	Totale	293.000,00
2. Spese per allevamenti		7. Spese per affitto terreni, fabbricati e manufatti, ecc...	
1) foraggi, mangimi, lettimi	1.850.000,00	Affitto aziendali	61.300,00
2) veterinario, medicine, fecondazione artificiale	70.000,00	Totale	61.300,00
3) assicurazioni (10)	67.800,00	8. Interessi passivi pagati per mutui e prestiti	
Totale	1.987.800,00	1) di durata fino a 5 anni (importo prestiti scadenza anno)	
3. Spese per meccanizzazione		2) di durata superiore a 5 anni (importo prestiti € scadenza anno)	
1) carburanti e lubrificanti	80.000,00	Totale	
2) manutenz. e assicuraz.,ecc..	27.000,00	9. Interessi sul capitale in proprietà (13)	
3) noleggi senza conducente		1) fondiario fabbricati e manufatti (2% V.N.) terreni colture plurienn.	120.000,00 885,00
4) noleggi con conducente (conto terzi)	25.000,00	2) agrario bestiame € macchine e attrezzature € prodotti scorta €	43.000,00 50.000,00 150.000,00
Totale	132.000,00	Totale	363.885,00
4. Spese fondiarie e generali (11)		Spese per attività agrituristica	€
1) manutenzione ordinaria e assicurazioni: fabbricati e manufatti colture pluriennali (escluso foraggiere)	49.000,00 250,00	Totale generale spese annuali	€ 3.248.535,00
2) imposte e tasse aziendali	22.000,00		
3) acqua irrigua	2.500,00		
4) luce e telefono, ecc...	40.000,00		
Totale	113.750,00		
5. Quote di ammortamento (12)			
1) fabbricati e manufatti (1% V.N.)	75.000,00		
2) impianti di colture pluriennali	300,00		
3) macchine ed attrezzature	126.000,00		
Totale	201.300,00		

Le spese complessive annuali risultano essere pari ad Euro **3.248.535,00**.

Le spese previste per la nuove realizzazioni sono state considerate pari ad un totale di euro 900.000 (700.000 + 200.000); di cui euro 600.000 (500.000 + 100.000) per le opere murarie e fisse ed euro 300.000 (250.000 + 50.000) per le attrezzature e macchinari.

4.4 - Calcolo del Reddito netto aziendale (R.N.) (post-miglioramento).

Come detto in precedenza il Reddito Netto è dato dalla differenza tra la P.L.V. aziendale e le spese sostenute, dato da:

$$\text{R.N.} = 3.545.940,20 \text{ € (P.L.V.)} - 3.248.535,00 \text{ € (Spese)} = \text{€ } 297.405,00$$

Il R.N. di ogni U.L.U. presente in azienda (titolare e 2 figli impiegati a tempo pieno, 5 nipoti impiegati part time per un totale di 6 U.L.U.) può essere considerato come segue:

$$\text{€ } 297.405,00 / 6 \text{ U.L.U.} = 49.567,50 \text{ €/U.L.U.}$$

Superiore al reddito minimo di riferimento per una U.L.U. pari ad € **23.023,64**

5 - Descrizione dei fabbricati esistenti e individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma di sviluppo aziendale

5.1 Descrizione dei fabbricati esistenti

Come già detto nel precedente paragrafo 1.2, l'azienda agricola "De Santis Pietro, Romolo e Gianfranco s.s." è dotata di fabbricati e manufatti atti allo svolgimento dell'attività zootecnica di allevamento suino

I fabbricati esistenti, destinati all'allevamento, ospitano una consistenza zootecnica conforme alla densità massima consentita secondo le normative precedentemente elencate e con particolare riferimento alle condizioni di benessere degli animali allevati.

5.2 Individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma di sviluppo aziendale

Secondo quanto descritto in precedenza, l'Azienda eseguirà la demolizione e la ricostruzione di una stalla e l'ampliamento di una stalla esistente, al fine di migliorare l'efficienza dell'allevamento suino. La consistenza di stalla rimarrà pressoché la medesima.

Per il perseguimento di tale obiettivo infatti, le strutture aziendali presenti e tuttora in uso, risultano essere insufficienti in quanto non consentono di destinare ad ogni animale gli spazi che invece si intende mettere loro a disposizione con la nuova realizzazione.

Pertanto, alla luce di queste considerazioni, le strutture attualmente presenti non sono più ritenute rispondenti alle finalità economiche e strutturali perseguite dall'Azienda e descritte nel cap. 2.

È necessario quindi provvedere alla realizzazione di nuove strutture per implementare il piano di sviluppo proposto.

6 - Descrizione dettagliata degli interventi edilizi e di quelli infrastrutturali previsti nonché di quelli finalizzati alla tutela e alla valorizzazione ambientale

L'intervento che l'Az. De Santis propone è la demolizione e la ricostruzione di una stalla e l'ampliamento di una stalla esistente, secondo il progetto predisposto dallo Studio Clemenzi.

Le nuove strutture verranno realizzate in modo del tutto simile a quelle già presenti in azienda.

Le due opere saranno realizzate con strutture prefabbricate in acciaio (pilastri e capriate), tamponate su tutti i lati con laterizi su cui sono posti i telai per le finestre di aerazione e dei vani porta. Sotto il piano di calpestio troveranno posto le fosse smaltimento per i liquami, in prefabbricati di cls con soprastante grigliato in acciaio, dette fosse sono collegate all'impianto fognario generale dell'Azienda.

Il manufatto ricostruito, sviluppa una superficie coperta di mq. 1670,00 mentre

l'ampliamento della stalla esistente ha una consistenza di circa mq. 553,80.

Come detto in precedenza la costruzione ha lo scopo di migliorare il benessere degli animali, soprattutto quelli nella fase di ingrasso, mettendo a loro disposizione maggiori spazi.

La diminuita densità in ogni singolo box, inoltre (essendo minore lo stress competitivo tra i singoli animali) consentirà un maggior rendimento nella trasformazione degli alimenti (che porterà a parità di U.F. consumate ad un incremento ponderale maggiore) ed una notevole diminuzione della mortalità.

E' inoltre, previsto un impianto di areazione forzata, la cui canalizzazione interessa lo strato di terreno al di sotto della costruzione; ciò consente una ulteriore mitigazione delle temperature esterne, con sensibile riduzione dei costi di condizionamento termico; e ciò in aggiunta alla coibentazione delle due falde di copertura con opportuno materiale isolante.

E' previsto anche ulteriore impianto di riscaldamento, attraverso caldaie indipendenti, per una ulteriore sicurezza termica dell'intera struttura.

In particolare il Decreto Legislativo 30 febbraio 2004, n° 53 "Attuazione della Direttiva n° 2001/93/CE che stabilisce le norme minime per la protezione dei suini" fissa le seguenti superfici minime:

- 1) 0,15 mq per i suini di peso vivo pari o inferiore a 10 kg;
- 2) 0,20 mq per i suini di peso vivo compreso tra 10 e 20 kg;
- 3) 0,30 mq per i suini di peso vivo compreso tra 20 e 30 kg;
- 4) 0,40 mq per i suini di peso vivo compreso tra 30 e 50 kg;
- 5) 0,55 mq per i suini di peso vivo compreso tra 50 e 85 kg;
- 6) 0,65 mq per i suini di peso vivo compreso tra 85 e 110 kg;
- 7) 1,00 mq per i suini di peso vivo superiore a 110 kg.

Tali disposizioni sono già state (da tempo) rispettate dall'Az. De Santis .

Questo intervento, tuttavia, amplia ulteriormente le condizioni di benessere degli animali, con ulteriore superficie messa a disposizione soprattutto nella fase di ingrasso, ma anche come sale parto, e con la possibilità di provvedere ad una disinfezione totale degli ambienti alla fine del ciclo di ingrasso (tutto pieno-tutto vuoto); ciò è determinante al fine del mantenimento dei più alti standard igienico-sanitari già oggi presenti nell'allevamento.

La diminuita densità in ogni singolo box, inoltre (essendo minore lo stress competitivo tra i singoli animali) consentirà un maggior rendimento nella trasformazione degli alimenti ed un aumento del numero medio dei soggetti in allevamento.

Le dimensioni dei fabbricati sono state progettate in funzione delle esigenze dell'allevamento.

L'ubicazione delle nuove costruzioni è funzionale alla viabilità interna ed esterna e all'organizzazione del centro aziendale esistente; ribadiamo l'assoluta necessità di garantire all'allevamento la massima protezione da personale e mezzi non adeguatamente protetti o disinfettati.

Il fabbricato previsto è quindi una integrazione necessaria a quelli già esistenti.

7 -Conclusioni

L'azienda Agricola "De Santis Pietro, Romolo e Gianfranco s.s.", attraverso l'esecuzione degli interventi in progetto otterrà un miglioramento del reddito aziendale, ed un consolidamento delle capacità produttive nel contesto zootecnico nazionale.

Contemporaneamente innalzerà i parametri del "benessere animale" dell'allevamento con ricadute positive sulla qualità delle carni e sul rispetto dei disciplinari di produzione.

Il ritorno economico degli investimenti di progetto è stato ampiamente evidenziato nelle pagine precedenti, ed è pienamente conseguito sia in termini di reddito che di remunerazione del lavoro.

Il tutto nel pieno rispetto dei parametri di riferimento per il rilascio delle concessioni in zona agricola previsti dalle normative vigenti.

Viterbo li 11/05/2017

Dot. Agr. Andrea Vergati



Dot. ANDREA VERGATI
Iscr. N. 16

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E ZOOTECNICI
PROVINCIA DI VITERBO