

2^ - Speciale Esame di Estimo

Categories : [Anno 2006](#), [N. 14 - 15 marzo 2006](#)

di Stefano Amicabile

Estimo - Esame di Stato 2005 (sessione ordinaria, indirizzo generale, corsi di ordinamento)
*Un'azienda frutticola estesa per 4,20 ha, sita in pianura e **dotata di impianti di microirrigazione**, viene acquistata da un coltivatore diretto il quale comunica all'esistente fittuario di voler esercitare il **diritto di ripresa**.*

*Il fittuario accetta di **recedere** alla fine dell'annata agraria chiedendo che gli vengano indennizzati i miglioramenti effettuati. Le parti convengono che questi consistono nell'impianto di 1,50 ha di drupacee e 0,70 ha di pomacee entrambi attualmente al sesto anno di età. Il candidato, ipotizzando ogni altro dato tecnico economico necessario, proceda alla determinazione dei miglioramenti.*

ANALISI DEL TESTO

Le prime difficoltà per lo svolgimento si verificano, a volte, proprio nella fase iniziale di lettura e comprensione del testo. A parte errori grossolani che a volte possono essere contenuti nella traccia ("distrazioni" che possono capitare a chiunque... vedi anni precedenti) non di rado lo studente si imbatte in vocaboli (corretti o meno) per lui del tutto nuovi. Innanzitutto il "diritto di ripresa"....

Che cos'è il "diritto di ripresa"?

Anche se, intuitivamente, il concetto può essere colto "al volo", questo diritto è previsto dalla normativa (art. 42 della legge n. 203/1982) come "caso particolare" che può portare alla risoluzione anticipata del contratto di affitto di un fondo rustico.

L'art. 42 legge della sui patti agrari, n. 203/1982 (estratto)

*"Il **concedente** che sia divenuto proprietario dei fondi da almeno un anno, anche successivamente alla data suddetta, può ottenere per sé, o per un componente la propria famiglia che ne abbia i requisiti, la **risoluzione** anticipata del contratto, previa disdetta, da intimare, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno tre anni prima della fine dell'annata agraria in cui avverrà il rilascio del fondo da parte del **concessionario**, purché concorrano congiuntamente, nel soggetto per il quale è esercitata la ripresa, le seguenti condizioni:*

- a) che sia coltivatore diretto o soggetto ad esso equiparato;*
- b) che abbia nella propria famiglia, al momento della intimazione della disdetta, almeno una unità attiva coltivatrice diretta di età inferiore ai cinquantacinque anni;*
- c) che nella disdetta si obblighi a coltivare direttamente il fondo per un periodo non inferiore a nove anni ed a farlo coltivare direttamente, per lo stesso periodo, dai familiari eventualmente presi in considerazione per la sussistenza della condizione di cui alla lettera b);*

d) che non sia nel godimento, a qualsiasi titolo, di altri fondi che, con le colture in atto, possono assorbire più della metà della forza lavorativa sua e della famiglia.”

La ripresa è quindi un diritto del concedente, come il diritto all'indennità per i miglioramenti è un diritto per l'affittuario. Gli “accordi” sono previsti dalla normativa solo per quanto riguarda la misura dell'indennità per i miglioramenti.

Premessa l'esistenza del diritto di ripresa, il testo parla del recesso dell'affittuario; non vi è quindi una risoluzione del contratto per l'applicazione di tale diritto, ma il recesso unilaterale del conduttore.

In parole povere lo scenario è il seguente. Il concedente si rivolge all'affittuario e dice: “Guarda che posso e voglio esercitare il diritto di ripresa e quindi intendo risolvere il contratto”. E l'affittuario risponde: “Allora recedo io se paghi i miglioramenti”. Non si capisce perché l'affittuario debba essere così accomodante avendo comunque diritto a un'indennità per i miglioramenti. Ma l'assunto potrebbe essere credibile: lo strumento del convincimento è, verosimilmente, l'indennità che verrà pagata.

Per chiarire meglio il contesto della stima, sarebbe stato opportuno permettere agli studenti la consultazione della normativa (in un manuale). Probabilmente pochi studenti (ma non solo) hanno avuto “sulla punta delle dita”, nel momento dell'esame, l'articolo 42 della legge 203/1982. E' stato permesso invece l'uso di un dizionario generico (ma è una prova linguistica...? A proposito, nel dizionario Garzanti della lingua italiana non è riportata la parola “fittuario”, ma “affittuario”).

I CRITERI DI STIMA DEI MIGLIORAMENTI FONDIARI

L'art. 17 della legge n. 203/1982 stabilisce per l'affittuario che ha eseguito miglioramenti fondiari il diritto a un'indennità: *“L'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato.”*

*...“Se non interviene **accordo** in ordine alla misura dell'indennità prevista dal comma precedente, essa è determinata, a richiesta di una delle parti, dall'ispettorato provinciale dell'agricoltura.”*

È necessario, a questo punto, effettuare una precisazione al fine di comprendere lo scopo della stima (e quindi le modalità per la risoluzione della prova scritta): si devono stimare “i miglioramenti”, come riportato nel testo, o “l'indennità per i miglioramenti” eseguiti dall'affittuario? Questa distinzione non è cavillosa:

- se la stima riguarda l'indennità per i miglioramenti la stima dovrà essere effettuata, in base al sopra riportato art. 17, in base all'aumento di valore *di mercato* conseguito dal fondo.
- se la stima riguarda i miglioramenti la stima potrà essere effettuata anche in base ad *altri aspetti economici* (valore di costo o di trasformazione del soprassuolo);

Il testo della verifica, credibile o meno, inquadra l'indennizzo in un accordo volontario e bonario tra locatore e affittuario. Sono frutto di libero accordo sia la decisione di recedere dal contratto da parte dell'affittuario sia il contestuale pagamento dell'indennità per il concedente. Non sembra quindi vincolante, ma neanche da scartare, il criterio di indennizzo previsto dall'art. 17.

LA STIMA DEL VALORE DEL SOPRASSUOLO

I miglioramenti eseguiti dall'affittuario sono costituiti dal soprassuolo delle pomacee e delle drupacee. Il valore del soprassuolo di un arboreto è dato dalla differenza tra il valore dell'arboreto (V_m) in un anno intermedio m (6° anno) e il valore della terra nuda (V_o):

$$V_{ss} = V_m - V_o$$

V_m può essere a sua volta determinato con diverse modalità che corrispondono a diversi criteri di stima:

- il valore di mercato;
- il valore di costo (redditi passati);
- il valore di trasformazione (redditi futuri).

In ogni caso è necessario determinare inizialmente il valore della terra nuda.

Valore della terra nuda

L'unica procedura credibile per la stima del valore della terra è il riferimento diretto alle compravendite di terreni simili, quindi seminativi aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Sul piano operativo il perito può fare affidamento inizialmente sulle quotazioni determinate per scopi istituzionali: i valori agricoli medi per fini espropriativi (VAM) e i valori dell'INEA. A queste fonti si devono aggiungere quelle proprie del perito, che inquadrano il valore in un contesto specifico e locale.

Pertanto, descritte le caratteristiche del suolo nudo e quelle dei beni simili dei quali sono noti i valori ordinari, fissati eventuali coefficienti di differenziazione, risulterà un valore di mercato di... (per esempio)

30.000 €/ha

Si procederà ora a determinare il valore del soprassuolo sulla base del valore al 6° anno (della pomacea e della drupacea scelta a piacere dal candidato) determinato con i tre diversi aspetti economici.

1) Valore di mercato del soprassuolo

La stima del valore di mercato di un arboreto si effettua con procedura simile a quella appena vista per la stima del valore della terra nuda. Il confronto deve essere effettuato però con arboreti simili e, data la diversità degli arboreti oggetto di compravendita (soprattutto per quanto riguarda l'età), è più difficile ottenere quotazioni coerenti. È necessario quindi, anche in questo caso, "aggiustare" il valore ordinario con coefficienti di differenziazione.

Per esempio:

- VAM: 47.800 €/ha
- Valore Inea di frutteti nella zona pianeggiante di....: 43.000 €/ha

Valore fissato dal tecnico in base alle quotazioni sopra riportate e alle informazioni acquisite

direttamente:

45.000 €/ha

Coefficienti di differenziazione:

- arboreto di nuovo impianto (nella fase di giovinezza), con varietà richieste dal mercato e con moderne tecniche di allevamento: +20%;
- per l'impianto fisso di irrigazione a microportate: +10%.

Il valore dell'arboreto al 6° risulta quindi:

45.000 + 30% =

58.500 €/ha

Il valore del soprassuolo risulta:

30.000 – 58.500 =

28.500 €/ha

Questa procedura di stima è conforme all'articolo 17 della legge n. 203/1982.

2) Valore di costo del soprassuolo

La stima del valore col metodo dei redditi passati consiste nell'accumulare al 6° anno i costi sostenuti dall'inizio del ciclo, al netto dei prodotti già ottenuti, secondo la formula:

$$V_{ss} = \sum_0^m Sp - \sum_0^m Pr + V_0 (q^m - 1)$$

Si dovranno eseguire quindi bilanci parziali (per la pomacea e per la drupacea) per ogni anno o fase del ciclo dell'arboreto fino al 6° anno. Si dovranno altresì fissare il saggio per il trasporto nel tempo e il saggio di rendimento fondiario da applicare a V_0 .

..... (omissis)

3) Valore di trasformazione del soprassuolo

La stima del valore col metodo dei redditi futuri consiste nell'accumulare al 6° anno i redditi futuri, al netto delle spese da sostenere per ottenere i prodotti stessi, secondo la formula:

$$V_m = \frac{\sum_{m=1}^{72} Pr - \sum_{m=1}^{72} Sp - V_0 (q^{72-m} - 1)}{q^{72-m}}$$

Anche in questo caso si dovranno eseguire i bilanci estimativi (per la pomacea e per la drupacea) per ogni anno o fase del ciclo dell'arboreto, dal 7° anno alla fine del ciclo. Si dovranno altresì fissare i saggi e la durata del ciclo economico dell'arboreto (un altro dato di non facile determinazione).

..... (omissis)

CONSIDERAZIONI FINALI

Nelle prove scolastiche si richiede allo studente di dimostrare abilità di diverso tipo: preparazione nozionistica, capacità di analisi e sintesi, capacità operative di tipo pratico ecc. Pertanto, come in questo caso, è opportuno prospettare più soluzioni allo stesso problema e magari eseguirle tutte. I procedimenti 2 e 3 richiedono una particolare dimestichezza nell'esecuzione dei bilanci parziali. Ciò che è strano è che questi bilanci devono essere eseguiti a memoria (nella traccia: "È consentito soltanto l'uso del dizionario"). Allo studente è richiesta quindi la memorizzazione totale dei dati tecnici di una pomacea e di una drupacea (prezzi, quantità, tempi ecc.).

A parte l'utilità di una tale memorizzazione, francamente sembra poco credibile che uno studente "normale" possa avere (anche qui, "sulla punta delle dita"...) tale preparazione. Per questo motivo si presume che i docenti abbiano valutato le prove considerando queste difficoltà oggettive e applicando adeguati... "coefficienti di differenziazione". L'estensore della prova ha forse considerato l'esame come un'occasione per "scoprire talenti", più che per valutare studenti ordinari. Insomma, anche se il nome è cambiato, sembra ancora una prova per valutare la "maturità"... Per fortuna il giudizio è ammortizzato e soppesato da una persona che conosce i propri allievi e li giudica in rapporto alle "potenzialità", che non possono che essere proporzionali all'età. D'altra parte per diventare perito (= "esperto") serve parecchio tempo...

- [Speciale Esame di Estimo \(1^ Parte\)](#)

- [Speciale Esame di Estimo \(3^ Parte\)](#)

Stefano Amicabile è laureato in Scienze Agrarie all'Università di Milano. E' insegnante e autore di testi scolastici di economia ed estimo nei corsi per geometri e periti agrari.



Testi di supporto per l'esame di Estimo (Autore Stefano Amicabile)