

A.R.S.A.C.

**Azienda Regionale per lo Sviluppo dell'Agricoltura Calabrese
Viale Trieste, 93
Cosenza**

GESTIONE STRALCIO ARSSA – Art. 1 bis, L.R. n. 5 del 12.02.2016

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

n° 26/AS del 18 MAR. 2016

Oggetto: Approvazione Regolamento Tecnico sulle procedure estimative dei beni di natura agricola della Gestione Stralcio ARSSA.

Il Direttore Generale

Assistito dal dirigente del Settore Amministrativo presso la sede dell'Azienda, assume la seguente deliberazione.

Premesso:

- Con L.R. n. 66\2012 viene istituita l'ARSAC;
- Con deliberazione della Giunta Regionale n. 461 del 09.12.2013 l'Ing. Italo Antonucci è stato nominato Direttore Generale dell'ARSAC;
- Con deliberazione n. 2 del 03.02.2016 il Direttore Generale, nelle more dell'approvazione da parte del Consiglio Regionale della Calabria, ha approvato il bilancio di previsione per l'esercizio 2016 e con deliberazione n. 3 del 03.02.2016 ha autorizzato la gestione in via provvisoria del bilancio di che trattasi, che è limitata all'assorbimento delle obbligazioni già assunte delle obbligazioni derivanti da provvedimenti giurisdizionali esecutivi e di obblighi speciali, tassativamente regolati dalla legge, al pagamento delle spese di personale, di residui passivi, di rate di mutuo, di canoni, imposte e tasse, ed, in particolare limitata alle sole operazioni necessarie per evitare che siano arrecati danni patrimoniali certi e gravi all'azienda;
- Con deliberazione n. 41\DG del 05.06.2014 al Dr. Maiolo è stato affidato ad interim il Settore Amministrativo dell'ARSAC;
- Con L.R. n. 5\2016 è stata istituita la Gestione Stralcio ARSSA incardinata in ARSAC;
- Con delibera n. 4 del 10.02.2016 il Direttore Generale, ha istituito in ARSAC la Gestione Stralcio ARSSA.

Considerato che:

- Con l'art. 1, comma 2, lettera b, punto 2 della L.R. n. 5\2016 è stato modificato l'art. 3, comma 2 della L.R. 10\2000 nella parte riguardante la determinazione del prezzo di vendita dei beni di natura agricola della Gestione Stralcio ARSSA;
- Tale modifica prevede che: *"Il prezzo di vendita è determinato da tecnici interni all'ARSSA, con elaborato estimativo sulla base del valore di mercato, secondo quanto disposto da specifico regolamento tecnico approvato dall'ARSSA, con apposito provvedimento.....omissis"*
- E' opportuno dotare la Struttura preposta alla dismissione del patrimonio della Gestione di apposite prescrizioni in materia estimativa per i beni di natura agricola, al fine di uniformare e razionalizzare la metodologia valutativa a livello regionale;
- La Commissione Stima Beni Immobili della "Gestione Stralcio – ARSSA" ha predisposto apposito regolamento tecnico in ottemperanza alla suddetta normativa regionale.

Tanto premesso e considerato:

Acquisito il parere di regolarità contabile espresso dal Servizio Finanziario;
Acquisito il parere di regolarità amministrativa e di legittimità espresso da
Dirigente del
Settore Amministrativo.

DELIBERA

Per i motivi di cui in premessa:

- di approvare il Regolamento Tecnico sulle procedure estimative dei beni di natura agricola della Gestione Stralcio ARSSA, documento che fa parte integrante della presente deliberazione;
- di trasmettere la presente deliberazione alla "Gestione Stralcio – ARSSA";
- di trasmettere la presente deliberazione alla Commissione Stima Beni Immobili;
- di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 12\1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Dirigente del Settore
(Dr. Bruno Maiolo)

Il Direttore Generale
(Ing. Italo Antonucci)

Il responsabile dell'Ufficio Bilancio, ai sensi della L.R. n° 8 del 04 febbraio 2002, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Il Responsabile dell'ufficio bilancio
(Dr.ssa Emerenziana Malavasi)

Il Dirigente del Settore
(Dott. Bruno Maiolo)



Il Direttore Generale
(Ing. Italo Antonucci)

L'avviso di pubblicazione e notificazione del presente atto viene affisso all'albo dell'ARSAC in data 18 MAR. 2016 sino al 01 APR. 2016

REGOLAMENTO
STIMA TERRENI AGRICOLI
(Art. 1, comma 2, lettera b, punto 2 della L.R. n. 5\2016)

La valutazione dei beni fondiari, secondo le regole estimative, può essere effettuata attraverso un procedimento sintetico o analitico.

In entrambi i casi, il perito estimatore deve sempre mirare a determinare il valore ordinario dell'immobile rustico, cioè il più probabile valore di mercato del fondo supposto in condizioni ordinarie e riferito alla situazione nel momento della stima; in un secondo tempo si potranno eseguire le relative aggiunte o detrazioni necessarie per adeguare il valore del bene alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della valutazione.

Naturalmente il valore ottenuto è quello del capitale fondiario nel suo insieme, cioè comprensivo della terra nuda, delle piantagioni arboree e di quant'altro immobilizzato con la terra, ad eccezione degli eventuali fabbricati presenti, i quali verranno valutati secondo le linee guida approvate con delibera n. 45/CL del 09/03/2011.

Nel suddetto valore fondiario non devono essere compresi le cosiddette scorte vive e morte in quanto la stima viene eseguita a "cancello aperto".

Considerato che ad oggi esiste una enorme casistica di valori di vendita di beni rustici dell'Agenzia derivante dalle alienazioni effettuate con la L.R. n. 10\2000 sia per le vendite dei beni dell'ex Riforma Fondiaria che per quelli derivanti da acquisti effettuati dall'Ente con i benefici della L. 590/65 - Titolo II° (ex Cassa per la Piccola Proprietà Contadina, oggi ISMEA), è opportuno utilizzare come metodo di stima quello comparativo, cioè utilizzando come confronto valutazioni di beni simili.

Inoltre è consigliabile integrare la pur corposa banca dati in possesso dell'Ente con dati derivanti da vendite tra privati nell'area oggetto di stima.

In caso di valutazioni in zone dove non si abbia una certa quantità di dati tali da giustificare l'adozione del suddetto metodo, si ricorre al procedimento analitico (per capitalizzazione del beneficio fondiario).

In questi casi l'estimatore deve ricercare due elementi indispensabili, il beneficio fondiario (Bf) ed il saggio di capitalizzazione (r).

Una volta calcolata la produzione lorda vendibile (Plv) per uniformare la procedura è opportuno quantificare i costi di produzione in valori percentuali in base al tipo di coltura applicando i seguenti valori:

- 1) Colture non meccanizzate: 60-80% della Plv;
- 2) Colture parzialmente meccanizzate: 60-40% della Plv;
- 3) Colture totalmente meccanizzate: 40-20% della Plv.

Pertanto il Bf ottenuto nei tre casi è rispettivamente il 20-40%, 40-60% e 60-80% della Plv.

Il valore da utilizzare tra quelli dei range sopra indicati dipenderà dalle peculiarità positive o negative del fondo (orografia, giacitura, caratteristiche pedologiche, ecc.)

Per i terreni boscati è necessario calcolare il soprassuolo e la terra nuda.

Nel caso in cui non si possa utilizzare il metodo comparativo, per la determinazione del soprassuolo occorre fare riferimento al momento temporale in cui ricade la stima rispetto al ciclo del bosco.

Come è noto, il valore del soprassuolo è determinabile negli anni intermedi del ciclo produttivo, risultando uguale a zero al momento di inizio e fine ciclo.

Nei boschi coetanei a rinnovazione artificiale, giunti a maturità, esso coincide con il "prezzo di macchiatico", cioè del valore della massa legnosa, matura per il taglio, ancora in sito.

Considerato che viene trasferito l'intero bosco e quindi tutta la massa legnosa, per snellire il calcolo estimativo quest'ultima verrà valutata per intero, compresa quella non pronta per il taglio.

La terra nuda, invece, sarà valutata per come verrebbe utilizzato un bosco, cioè come pascolo, ottenuto il relativo beneficio fondiario si calcola, per capitalizzazione, il valore del fondo a cui si somma il soprassuolo come sopra determinato.

Specificato il metodo per giungere al Bf è necessario ora quantizzare il saggio di capitalizzazione, ricordando che più questo è alto, minore sarà il valore del fondo e viceversa.

Tale saggio sarà compreso tra il 3,5% ed il 5%, applicando valori vicino al 3,5 % in caso di fondi con caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive, mentre in caso di caratteristiche negative il saggio sarà più vicino al 5%.

A questo punto, ottenuto il valore dell'immobile, se ne sussistono le condizioni si possono eseguire le detrazioni dei costi di impianto di arboreti o quant'altro non eseguiti dall'Ente.

