

# ***Az.agr. Rossini Luigi***

VIA STRETTA 187 – 25136 -BRESCIA (Bs)

## **Nuovo fabbricato agricolo via Stretta - Brescia**

### **Piano di Sviluppo Aziendale**

SIG. ROSSINI LUIGI

Dott. Alessandro Bono  
Albo dei Dottori Agronomi e Forestali  
Provincia di Brescia – n. 435



Brescia, febbraio 2020

L'Azienda Agricola ROSSINI LUIGI, con sede nel Comune di Brescia, via Stretta 187, C.U.A.A. RSSLNG63P28B157K P.IVA 03604800981 intende realizzare un nuovo fabbricato agricolo al fine di soddisfare requisiti produttivi e normativi strategici e necessari per il proseguimento dell'attività aziendale nelle differenti aree di competenza.

L'azienda svolge le seguenti attività:

- Coltivazione di colture foraggere destinate alla produzione di foraggio
- Coltivazione di colture arboree: kaki e pesche da tavola
- Taglio colturale alberature per produzione legname da ardere.

L'azienda necessita di nuove aree allo scopo di migliorare la gestione dell'azienda e la redditività.

In particolare le aree necessarie sono:

1. Area ricovero attrezzi (utilizzati per la coltivazione)
2. Area stoccaggio dei prodotti (materie prime)
3. Area vendita diretta aziendale
4. Area amministrativa

La nuova struttura in progetto consente di delocalizzare gli spazi ad oggi disponibili che sono insufficienti ed inadeguati per l'ordinaria conduzione del fondo.

Quindi il nuovo fabbricato permetterà di migliorare notevolmente i flussi di lavorazione dei prodotti della campagna ponendosi ad un livello igienico-sanitario superiore all'attuale.

Il sottoscritto Dott. Agr. Bono Alessandro, iscritto all'Ordine dei dottori agronomi e dottori forestali della provincia di Brescia al n. 435, procede di seguito alla redazione del Piano di Sviluppo Aziendale atto a dimostrare come la struttura in progetto consentirà di ottimizzare la gestione dell'azienda ed aumentarne la redditività.

## INQUADRAMENTO AZIENDALE

L'azienda si colloca nell'ambito urbanizzato della Città di Brescia.

Il valore "ambientale" dell'azienda si evidenzia chiaramente dall'estratto del PGT di seguito allegato, da cui si evince la posizione "strategica" dei terreni aziendali (in verde chiaro e verde scuro):

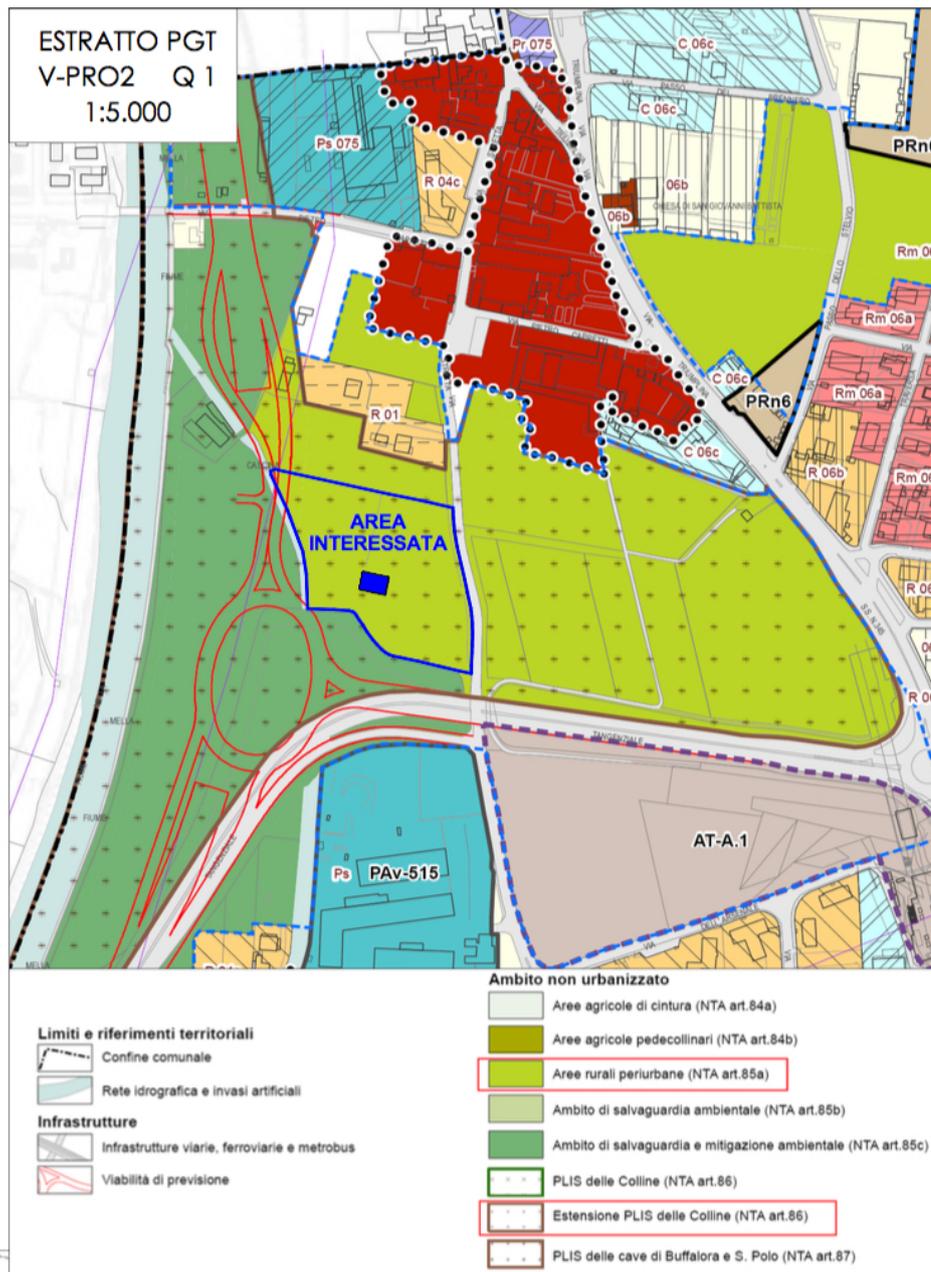


Figura 1 Estratto PGT

L'azienda è specializzata nell'arboricoltura da frutto e nella produzione di foraggi in pieno campo.

La tipologia di attività svolta dall'azienda agricola Rossini da circa 4 generazioni, ha un elevato impatto positivo sulla biodiversità locale, in quanto l'utilizzo di prati stabili decennali polispecifici determina un notevole vantaggio per la biodiversità rispetto alla monocoltura, sempre più diffusa nella moderna agricoltura intensiva.

Infatti la presenza di frutteti inerbiti e la conduzione degli stessi con tecniche di lotta integrata permette un apporto positivo in termini di salvaguardia della biodiversità e dell'ecosistema agricolo dell'area periurbana.

In particolare le superfici aziendali e le tipologie di colture sono di seguito riassunte:

<b>Coltura</b>	<b>Superficie - Ettari</b>
Kako	1,323
Pesca da Tavola:	1,743
Colture foraggere in pieno campo	7,52

## **INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO**

L'intervento in progetto, come si evince dagli elaborati grafici del geom. Marino Rossetti, dello Studio L2R è individuato in via Stretta NCT Foglio 2 mappale 32. Come si evince dalla figura precedente l'area di intervento, si inserisce dal punto di vista dello strumento urbanistico in aree rurali periurbane ed inoltre, all'interno del PLIS del Parco delle Colline.

## **QUADRO NORMATIVO**

La seguente relazione viene redatta ai sensi dell'Art. 10 del Regolamento del Parco Locale di Interesse Sovraccomunale "Parco delle Colline di Brescia" approvato con delibera n. 45 del 28/6/2017 del C.C. di Brescia.

L'articolo 10 al comma 1 recita:

*“In caso di richiesta di edificazione o ampliamento dei volumi esistenti da parte di un imprenditore agricolo professionale o legale rappresentante di un'impresa agricola che riguardi un'area ad uso agricolo o forestale interna al Parco delle Colline, il richiedente deve fornire relazione tecnica, redatta e firmata da professionista abilitato, sulla effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola. La relazione dovrà contenere un **piano aziendale che dimostri le necessità edificatorie connesse alle esigenze produttive dell'azienda e in coerenza con le finalità del Parco delle Colline.**”*

Nei paragrafi successivi verranno evidenziate le motivazioni della richiesta di ampliamento.

## **STATO DI FATTO**

Attualmente il Sig. Rossini è proprietario dei fabbricati agricoli in Via Stretta, 187 ove ha attualmente sede l'azienda, inoltre, conduce in affitto i fabbricati agricoli in Via del Manestro 51, il contratto d'affitto ha scadenza il 11.11.2019, rinnovabile di anno in anno.

Quindi la “precarietà” del contratto di affitto non permette al sig. Rossini Luigi di fare una programmazione ed un piano di ammodernamento agricolo, in quanto la prospettiva di qualsiasi investimento o miglioramento fondiario, deve avere come tempi di ritorno l'annata agraria.

Inoltre, prodotti, materiali, macchine ed attrezzi ecc., sono ricoverati o stoccati sotto porticati e strutture agricole fatiscenti, alcuni dei quali, praticamente inagibili a causa del cedimento di porzioni di copertura o di muri.



### ANALISI DELLA SITUAZIONE DEGLI EDIFICI ATTUALI

Negli ultimi anni la proprietà non ha effettuato alcuna manutenzione agli immobili i quali hanno subito numerosi crolli e cedimenti strutturali diminuendo la fruibilità e l'utilizzo, obbligando il sig. Rossini Luigi a stoccare le produzioni agricole e parcheggiare i macchinari aziendali all'aperto.

Le strutture attualmente disponibili pongono diversi limiti allo svolgimento dell'attività di filiera corta “dal produttore al consumatore” in quanto non consentono di soddisfare requisiti essenziali quali:

1. Vendita diretta dal produttore al consumatore;
2. Visite aziendali;
3. Sicurezza alimentare;
4. Sicurezza sui luoghi di lavoro.

La possibilità di vendita diretta al consumatore presso la sede aziendale della frutta prodotta non è possibile in quanto l'area ed i fabbricati non sono sicuri a causa della scarsa (o nulla) manutenzione effettuata dalla proprietà che rende inagibile molti locali aziendali.

Si precisa che le visite aziendali sono un aspetto molto importante per un'azienda in quanto permettono di aumentare la fiducia del consumatore che può visionare le attività di coltivazione e conservazione.

In tal modo l'azienda rende trasparente il processo produttivo, fidelizzando la clientela.

Inoltre per quanto concerne la sicurezza alimentare, attualmente alcune aree sono adibite a diversi usi, in quanto le porzioni di strutture che sono crollate o che risultano a rischio crollo, hanno determinato una diminuzione della fruibilità di molti locali, rendendo promiscui alcuni utilizzi.



Risultano quindi necessari locali adibiti ad usi esclusivi di stoccaggio, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

Oltre al fatto che l'accesso carrabile risulta imprescindibile.

Per quanto riguarda la sicurezza sui luoghi di lavoro, la situazione attuale non è più sostenibile in quanto alcuni fabbricati in locazione sono crollati ed altri sono a rischio crollo con rischi per la sicurezza degli operatori.

Inoltre, come detto, molti locali non hanno un accesso carrabile per cui il trasporto dei prodotti deve essere effettuato a mano, con conseguente aumento dei costi di manodopera ed una situazione negativa per quanto riguarda il benessere dei lavoratori.

## **FABBISOGNI EDIFICATORI**

Per quanto riguarda la superficie necessaria per una gestione corretta e razionale dell'azienda con conseguente ottimizzazione dei processi produttivi e dei ricavi aziendali, si rimanda alla relazione tecnica agronomica.

Della quale, si riportano in sintesi alcuni passaggi:

### ***MACCHINE ED ATTREZZI***

L'azienda possiede numerose attrezzature, in numero di circa 50 in quanto, vista la multifunzionalità dell'azienda e le dimensioni e la peculiarità di alcune produzioni, necessità di numerose attrezzature.

A causa delle condizioni precarie delle strutture di ricovero, le macchine e gli attrezzi sono lasciati all'aperto.

Tale situazione determina un deterioramento dei mezzi, oltre a disagi per l'operatore (mezzi al sole in estate ed al freddo in inverno).

La superficie necessaria per il ricovero di macchine ed attrezzature è di 530 mq.

***PRODOTTI AGRICOLI, CONCIMI CHIMICI, SEMENTI, OFFICINA ECC.***

In azienda vengono stoccati prodotti agricoli, concimi chimici, sementi, legname, ecc.

La superficie necessaria per lo stoccaggio di prodotti agricoli, foraggi, concimi, sementi, ecc. e per l'officina meccanica aziendale è di oltre 711 mq.

***Area vendita diretta***

Risulta, inoltre necessaria una struttura per la vendita diretta della frutta.

Costituita dalla zona vendita, ufficio, servizi igienici ed area di servizio/deposito/ripostiglio.

Dal progetto dello Studio L2R di Brescia tale area occupa una superficie di circa 114 mq.

Quindi, riassumendo, la superficie necessaria per ricovero macchine ed attrezzi e deposito e stoccaggio frutta, fieno, concimi, sementi ed altri materiali ad uso agricolo e l'officina meccanica è pari a: 1.355 mq.

Per maggiori dettagli si rimanda alla relazione tecnico agronomica.

**FABBRICATO AGRICOLO IN PROGETTO**

Il fabbricato agricolo risulta estremamente necessario all'azienda, per i motivi citati in premessa.

Il nuovo fabbricato agricolo si rende necessario perché le superfici dei fabbricati agricoli a disposizione dell'azienda sono insufficienti.

Si precisa che oltre alla necessità di avere strutture agricole in cui ricoverare macchine ed attrezzi, in modo tale da contenerne l'usura ed i costi di manutenzione, l'andamento altalenante del mercato dei prodotti agricoli degli ultimi anni induce le aziende agricole ad adottare strategie di mercato prevedono

lo stoccaggio dei prodotti agricoli in azienda, al fine di attendere il momento favorevole per proporre i prodotti sul mercato.

Oppure, in altre situazioni di mercato, le aziende acquistano il quantitativo annuo di materie prime, sementi, concimi, ecc. quando il prezzo di mercato è favorevole, per poi stoccarli in azienda.

Per cui risulta fondamentale avere strutture idonee alle esigenze aziendali.

## PIANO DI SVILUPPO AZIENDALE

Il seguente piano di sviluppo aziendale permette di verificare la sostenibilità economica dell'investimento.

### CONTO ECONOMICO ANTE OPERA

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	Ante opera (€)	NOTE
<b>VALORE DEI PRODOTTI AGRICOLI VENDUTI</b> ∑ dei valori PRODOTTI AGRICOLI VENDUTI (VEGETALI) + PRODOTTI ZOOTECNICI VENDUTI + PRODOTTI VENDUTI DOPO TRASFORMAZIONE AZIENDALE/VENDITA DIRETTA	<b>53.347,29 €</b>	Di cui 19.000 € foraggi e 33.355 € frutta
<b>VALORE DELLE ATTIVITA' CONNESSE</b> (agriturismo, agroenergia, ecc.). valore SERVIZI EROGATI		
<b>VALORE TOTALE DELLA PRODUZIONE</b> ∑ VALORE DEI PRODOTTI AGRICOLI VENDUTI + VALORE DELLE ATTIVITA' CONNESSE	<b>53.347,29 €</b>	
<b>COSTI DI PRODUZIONE</b> ∑ dei valori COSTI PRODUZIONE PRODOTTI VEGETALI + COSTI DI ALLEVAMENTO+ SPESE GENERALI + COSTI TRASFORMAZIONE E VENDITA DIRETTA	<b>19.424,90 €</b>	di cui 4.131 per affitto fondo rustico
<b>COSTI DA ATTIVITÀ CONNESSE</b> ∑ dei valori COSTI AGRITURISMO		
<b>VALORE AGGIUNTO</b> valore TOTALE DELLA PRODUZIONE - COSTI DI PRODUZIONE- COSTI DA ATTIVITÀ CONNESSE	<b>33.922,39 €</b>	
<b>SALARI E STIPENDI E ONERI SOCIALI (INPS TITOLARI E DIPENDENTI) = COSTO DEL LAVORO</b>	<b>14.500,00 €</b>	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b> VALORE AGGIUNTO - SALARI E STIPENDI E ONERI SOCIALI (INPS TITOLARI E DIPENDENTI)	<b>19.422,39 €</b>	
<b>CONTRIBUTI PUBBLICI ORDINARI</b> ∑ dei valori PAGAMENTO UNICO AZIENDALE + ALTRI PAGAMENTI PAC/PSR (ESCLUSE MISURE A INVESTIMENTO)	<b>0,00 €</b>	
<b>REDDITO NETTO (al lordo degli ammortamenti e delle imposte)</b>	<b>19.422,39 €</b>	

**CONTO ECONOMICO POST OPERA**

<b>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</b>	<b>Post opera (€)</b>	<b>NOTE</b>
<b>VALORE DEI PRODOTTI AGRICOLI VENDUTI</b> ∑ dei valori PRODOTTI AGRICOLI VENDUTI (VEGETALI) + PRODOTTI ZOOTECNICI VENDUTI + PRODOTTI VENDUTI DOPO TRASFORMAZIONE AZIENDALE/VENDITA DIRETTA	<b>71.697,00 €</b>	Di cui 25.000 € foraggi e 46.697 € frutta
<b>VALORE DELLE ATTIVITA' CONNESSE</b> (agriturismo, agroenergia, ecc.). valore SERVIZI EROGATI		
<b>VALORE TOTALE DELLA PRODUZIONE</b> ∑ VALORE DEI PRODOTTI AGRICOLI VENDUTI + VALORE DELLE ATTIVITA' CONNESSE	<b>71.697,00 €</b>	
<b>COSTI DI PRODUZIONE</b> ∑ dei valori COSTI PRODUZIONE PRODOTTI VEGETALI + COSTI DI ALLEVAMENTO+ SPESE GENERALI + COSTI TRASFORMAZIONE E VENDITA DIRETTA	<b>12.424,90 €</b>	
<b>COSTI DA ATTIVITÀ CONNESSE</b> ∑ dei valori COSTI AGRITURISMO		
<b>VALORE AGGIUNTO</b> valore TOTALE DELLA PRODUZIONE - COSTI DI PRODUZIONE- COSTI DA ATTIVITÀ CONNESSE	<b>59.272,10 €</b>	
<b>SALARI E STIPENDI E ONERI SOCIALI (INPS TITOLARI E DIPENDENTI) = COSTO DEL LAVORO</b>	<b>14.500,00 €</b>	
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL)</b> VALORE AGGIUNTO - SALARI E STIPENDI E ONERI SOCIALI (INPS TITOLARI E DIPENDENTI)	<b>44.772,10 €</b>	
<b>CONTRIBUTI PUBBLICI ORDINARI</b> ∑ dei valori PAGAMENTO UNICO AZIENDALE + ALTRI PAGAMENTI PAC/PSR (ESCLUSE MISURE A INVESTIMENTO)	<b>0,00 €</b>	
<b>REDDITO NETTO (al lordo degli ammortamenti e delle imposte)</b>	<b>44.772,10 €</b>	

## CONCLUSIONI

La realizzazione del nuovo fabbricato agricolo con punto vendita aziendale permetterà di ottenere i seguenti benefici che avranno un'incidenza positiva anche sotto il profilo economico.

1. La vendita diretta aumenterà il fatturato del 40% aumentando l'affluenza dei clienti grazie ad un miglior posizionamento;
2. La possibilità di stoccaggio dell'ortofrutta in ambienti confinati ed esclusivi permetterà di ottenere un prodotto di maggior qualità quindi con un prezzo di vendita maggiore;
3. Lo stoccaggio del foraggio in area confinata permetterà di ottenere prodotti di maggior qualità e ridurre le perdite derivanti dal deterioramento del foraggio dovuto all'esposizione agli agenti atmosferici;
4. L'utilizzo di strutture in proprio determina una riduzione dei costi di produzione in quanto viene meno il canone di locazione e il miglioramento delle strutture aziendali riduce i costi, in quanto il lavoro risulta più efficiente;
5. Il ricovero dei mezzi agricoli in una struttura coperta diminuirà i costi di manutenzione ed allungherà la "vita" delle macchine. Con un notevole contenimento sia dei costi di manutenzione che delle spese di acquisto di nuovi macchinari;

La tipologia di attività svolta dall'azienda agricola Rossini da circa 4 generazioni, ha un elevato impatto positivo sulla biodiversità locale, in quanto la coltivazione di prati stabili polifiti decennali costituiti da numerose specie

floristiche, arricchisce la flora locale rispetto alla pratica della monocoltura, ormai molto diffusa nella moderna agricoltura intensiva.

Inoltre la presenza di frutteti inerbiti e la conduzione degli stessi con tecniche di lotta integrata permette un'ulteriore apporto positivo in termini di salvaguardia della biodiversità e dell'ecosistema agricolo dell'area periurbana.

L'attuale situazione aziendale in cui si trova ad operare l'azienda richiede un piano di miglioramento delle strutture, identificato con la realizzazione di un nuovo fabbricato agricolo che possa permettere all'azienda di trasferire la propria sede produttiva in una struttura funzionale.