**Indice**

|  |  |
| --- | --- |
| UDA 7 | ANALISI DEI COSTI E DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 1 | Valore di trasformazione e costi di produzione |

1. I bilanci delle attività di trasformazione 3

Il valore di trasformazione 3

Valore di trasformazione dell’uva 3

Valore di trasformazione dei foraggi 6

2. I bilanci dell’attività zootecnica 7

Produzione di latte 7

Produzione di carne 10

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 13 |

|  |  |
| --- | --- |
|  Lezione 2 | Costo di esercizio delle macchine agricole |

1. Introduzione 16

Il parco macchine dell’azienda agraria 16

2. Costo orario 20

Costi fissi 20

Costi variabili 21

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 25 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| UDA 8 | ESTIMO RURALE E FORESTALE |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 1 | I principi dell’estimo |

1. Che cos’è l’estimo 29

I principi basilari dell’estimo italiano 29

2. Gli aspetti economici di stima 31

I criteri fondamentali 32

I criteri derivati 32

3. Il metodo di stima 33

Metodo e procedimento 33

La comparazione 34

Il principio dell’ordinarietà 36

4. La relazione di stima 38

|  |  |
| --- | --- |
|  | La giustizia civile 39 |
|  | Attività pratiche e di verifica 42 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 2 | Stima dei fondi rustici  |

1. Introduzione 46

Descrizione del fondo 46

2. Valore di mercato 48

Il mercato dei fondi rustici 48

Il metodo di stima 49

Procedimento sintetico 50

Procedimento analitico 51

Correzioni del valore ordinario 53

rocedimento per valori unitari 55

3. Valore complementare 56

4. Valore di trasformazione 57

Il fondo suscettibile di miglioramento 57

Procedimento sintetico 58

Procedimento analitico 59

5. Valore di capitalizzazione 63

Il saggio di capitalizzazione 63

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 64 |
|  | Stima sintetica di un fondo rustico 67 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 3 | Stima degli arboreti  |

1. Generalità 70

Tipi di arboreto 70

2. Valore della terra nuda 71

Valore di capitalizzazione 71

3. Valore in un anno intermedio 74

Metodo dei redditi passati 74

Metodo dei redditi futuri 75

Metodo del ciclo fittizio 76

Considerazioni sulla scelta del metodo 77

Criterio misto 78

4. Valore del soprassuolo 79

Valore di mercato 79

Metodo dei redditi passati 79

Metodo dei redditi futuri 80

5. Età del massimo tornaconto 81

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 82 |
|  | Stima analitica di un vigneto 84Stima di un fondo arborato 86 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 4 | Stima delle scorte e dei prodotti in corso di maturazione |

1. Stima delle scorte 91

Generalità 91

Bestiame 91

Macchine 92

Prodotti di scorta 94

Rimanenze di mezzi produttivi 95

2. Stima dei prodotti in corso di maturazione 96

Stima dei frutti pendenti 96

Stima delle anticipazioni colturali 100

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 102 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 5 | Stima dei dei fabbricati rurali e delle aree edificabili |

1. Stima dei fabbricati rurali 107

Generalità 107

Criteri di stima 108

Valore di mercato 109

Valore di costo 111

Valore di trasformazione 113

2. Stima delle aree edificabili 114

Valore di mercato 114

Valore di trasformazione 115

Valore complementare 116

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 117 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 6 | Stima dei danni  |

1. Generalità 121

Il danno 121

Il contratto di assicurazione 121

Il risarcimento del danno 122

2. Danni da calamità naturali 123

Introduzione 123

L’assicurazione agricola agevolata 125

Stima del danno 128

3. Danni da sottrazione di acque irrigue 132

Introduzione 132

Stima del danno 132

4. Danni causati da incendio ai fabbricati 133

Procedura di risarcimento 133

Stima del danno 134

|  |  |
| --- | --- |
|  | Le sanzioni e i danni alle persone 136 |
|  | Attività pratiche e di verifica 138 |
|  | Stima dei danni per assenza di irrigazione 141 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 7 | Stima dei boschi  |

1. Introduzione 147

Definizione di bosco 147

La superficie forestale italiana 147

2. Elementi di selvicoltura 148

Zone climatico-forestali 148

Governo e trattamento 150

Elementi di dendrometria 152

3. Criteri di stima 157

Valore di trasformazione del soprassuolo 157

Valore di mercato 159

Procedimento misto 159

4. Stima dei pioppeti 160

Criteri di stima 160

Tecnica colturale 160

Produzione 161

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 162 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| UDA 9 | GIUDIZI DI CONVENIENZA E SVILUPPO RURALE  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 1 | Giudizi di convenienza dei miglioramenti fondiari |

1. Normativa 167

La legge sulla bonifica integrale 167

Il decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006 167

2. Giudizi di convenienza 168

Introduzione 168

Giudizi di convenienza nel periodo lungo 169

Giudizi di convenienza nel periodo breve 172

Miglioramenti eseguiti dall’affittuario o dall’usufruttuario 174

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 176 |
|  | Giudizio di convenienza per un consorzio di miglioramento fondiario 178 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 2 | Sviluppo rurale e business plan |

1. La politica agraria comune (PAC) 189

I pilastri della PAC 189

2. Lo sviluppo rurale 190

La politica strutturale 190

Priorità generali dello sviluppo rurale europeo 191

Priorità dello sviluppo rurale italiano 192

3. Il business plan 196

Le fasi del business plan 196

Il marketing 197

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 205 |
|  | Il business plan della Corte dei sapori 208 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 3 | Ripartizione delle spese consortili |

1. Normativa 216

Il consorzio 216

Il finanziamento delle opere di bonifica 216

Criteri generali per la ripartizione delle spese 217

2. Ripartizione delle spese nei consorzi di bonifica 218

Indice idraulico 218

Indice economico 219

3. Ripartizione delle spese nei consorzi d’irrigazione 220

Criteri di ripartizione 220

4. Ripartizione delle spese nei consorzi stradali 222

Criteri di ripartizione 223

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 226 |

|  |  |
| --- | --- |
| UDA 10 | SVILUPPO E TUTELA DEGLI AMBIENTI RURALI |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 1 | Piani per la gestione del territorio |

1. Introduzione 231

Una definizione di territorio 231

Beni pubblici e privati 231

Evoluzione storica delle attività economiche nel territorio 233

2. Piani di area vasta 235

Piani regionali e provinciali 235

Piani paesaggistici 235

Piani per le aree naturali 236

Piani faunistico-venatori 239

Piani di bacino idrografico 240

Piani forestali 241

3. Piani comunali 243

Piani regolatori generali 243

Piani attuativi 244

Piani per il verde 244

Il consumo di suolo 245

4. Rappresentazione grafica del territorio 246

Introduzione 246

La cartografia di base 246

Le carte tematiche 249

Le mappe di sintesi 253

5. Il business plan per il territorio 253

Introduzione 253

Il turismo 254

Il marketing territoriale 255

|  |  |
| --- | --- |
|  | L’organizzazione interna dello Stato 259 |
|  | Attività pratiche e di verifica 262 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 2 | Diritti immobiliari |

1. Espropriazioni per causa di pubblica utilità 266

Normativa essenziale 266

Fasi dell’espropriazione 266

Offerta dell’indennità di esproprio 267

Determinazione dell’indennità di esproprio 269

Il prezzo di cessione volontaria 272

La retrocessione dei beni espropriati 274

L’occupazione temporanea 274

2. Servitù prediali 275

Normativa essenziale 275

Criteri generali per la stima delle indennità 279

Indennità per le principali servitù coattive 281

3. Usufrutto 284

Normativa essenziale 284

Valore dell’usufrutto 285

Valore della nuda proprietà 290

Miglioramenti eseguiti dall’usufruttuario 291

|  |  |
| --- | --- |
|  | Limitazioni del diritto di proprietà per interesse privato 292 |
|  | Attività pratiche e di verifica 294 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 3 | Estimo ambientale |

1. Caratteristiche dei beni pubblici 300

Introduzione 300

Il valore d’uso sociale 300

Caratteristiche economiche dei beni ambientali 301

Proprietà dei beni pubblici 301

Le esternalità 301

2. Metodologie estimative dei beni ambientali 302

Metodi monetari 303

Metodi non monetari 305

3. Analisi costi-benefici (ACB) 305

Finalità e caratteristiche dell’ACB 305

Valutazione dei costi e dei benefici 306

Criteri di giudizio 308

4. Valutazioni d’impatto ambientale (VIA) 310

Introduzione 310

Valutazione ambientale strategica (VAS) 311

Valutazione d’impatto ambientale (VIA) 312

Autorizzazione integrata ambientale (AIA) 314

Studio d’impatto ambientale 315

Confronto tra le alternative progettuali e decisione finale 322

|  |  |
| --- | --- |
|  | Il codice dell’ambiente 328 |
| Il codice della protezione civile 329 |
|  | Attività pratiche e di verifica 331 |
|  | Analisi costi-benefici per una pista forestale 335VIA per una cava 338Rapporto preliminare per la VIA di un impianto di depurazione delle acque reflue 344 |

|  |  |
| --- | --- |
| UDA 11 | CATASTO  |
| Lezione 1 | Catasto dei terreni |

1. Generalità 347

Catasto dei terreni e dei fabbricati 347

L’Agenzia delle entrate 347

Le origini storiche del catasto italiano 347

Le caratteristiche del catasto italiano 349

2. Formazione 350

Operazioni topografiche 350

Operazioni estimative 352

3. Pubblicazione e attivazione 359

Fase storica 359

La partita catastale 360

Il sistema informativo catastale 360

4. Conservazione 362

Variazioni soggettive (la voltura) 362

Variazioni oggettive 363

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 367 |

|  |  |
| --- | --- |
| Lezione 2 | Catasto dei fabbricati |

1. Dall’unità d’Italia al catasto attuale 371

2. Formazione 371

Normativa 371

Rilievo geometrico 372

Operazioni estimative 373

Pubblicazione e attivazione 383

3. Conservazione 383

Dichiarazione delle unità immobiliari urbane 383

|  |  |
| --- | --- |
|  | Attività pratiche e di verifica 389 |