

3. RICONSEGNA DI BENE AFFITTATO

PIER LUIGI PINI *

PREMESSA

La presente nota si riferisce alla valutazione dei danni riscontrati ai capitali fondiari ed agrari di un'azienda ceduta in affitto nel luglio del 1968 e riconsegnata, in osservanza delle clausole contrattuali, nel 1985, cioè dopo 17 anni.

A quella data, nell'attuazione della riconsegna, fu constatato da parte del concedente che lo stato dei capitali era fortemente deteriorato rispetto alle condizioni in cui si trovavano all'inizio dell'affitto, e ciò unicamente per la carenza in tutti questi anni delle ordinarie opere di manutenzione, ed in particolare per quanto attiene ai fabbricati, alla viabilità interna, alle sistemazioni dei terreni, alle colture arboree ed allo stesso ordinamento colturale che risultava del tutto abbandonato, tanto che gran parte della superficie posta in collina appariva incolta, invasa da vegetazione spontanea e ridotta perciò a pascolo naturale ed in qualche caso addirittura a incolto produttivo. Il vigneto, che occupava una modesta superficie, era completamente scomparso; esistevano tuttora gli olivi, ma completamente abbandonati. Pertanto l'azienda si presentava in uno stato di complessiva incoltura ed invasa dalla vegetazione naturale in alcuni punti rappresentata anche da essenze arbustive.

Anche il capitale di esercizio risultava fortemente deteriorato; alcune macchine non figuravano tra quelle consegnate, e le scorte morte circolanti presenti all'inizio dell'affitto non esistevano più al momento della riconsegna.

Una tale situazione richiese un'accurata indagine che consentisse di precisare l'ammontare di quanto dovuto al concedente per ripristinare l'azienda nella sua struttura e nella sua efficienza e quindi nella condizione nella quale si trovava all'inizio del rapporto di affitto.

L'AZIENDA

Ha una superficie catastale di circa 40 ettari coltivabili ed è posta nella zona collinare delle vicinanze di Firenze. Poggia su terreni di consistenza argillosa provenienti da disfacimento di rocce calcaree terrose dell'eocene.

All'infuori di una modesta area pianeggiante lungo un torrente che

* Agronomo, già docente di Agronomia Generale e Coltivazioni erbacee nella Facoltà di Agraria di Firenze.

la limita da un lato, l'azienda è situata in collina su pendici a modesta declività ed a morfologia assai uniforme ed è quindi di facile lavorabilità, non solo, ma presenta anche le condizioni necessarie per consentire il più vasto impiego delle macchine per le lavorazioni del terreno e di quelle operatrici.

È altresì dotata di un vasto complesso di fabbricati rurali oltre che per l'abitazione del personale, per magazzini, stalle capaci di ospitare un'ottantina di bovini adulti, porcilaia, fienili, sili da foraggio, ricovero per macchine e quant'altro possa occorrere normalmente in un'azienda agricola.

Ha una buona consistenza di impianti arborei costituita da 170 piante di olivo sparse nel seminativo che all'inizio del rapporto di affitto si trovavano tutti nella fase di piena produzione; a quel momento esisteva anche un vigneto specializzato dell'estensione di mezzo ettaro circa e 1.200 piante dalle quali proveniva un prodotto di rinomato pregio, il vino Chianti, vigneto però che non figurava più al momento della riconsegna dell'azienda.

Le sistemazioni idraulico-agrarie erano particolarmente curate, come risulta dallo stato di consistenza allegato al contratto di affitto, sia per quelle di piano e soprattutto per quelle della collina. Del pari curato era l'ordinamento colturale basato sull'alternanza dei cereali e delle colture da rinnovo con i prati di erba medica in un avvicendamento di tipo quinquennale per cui circa 16 ettari erano occupati dalle colture cerealicole, altrettanti da quelle da prato ed otto da colture da rinnovo, mais nell'area pianeggiante e fave da seme nella parte collinare.

L'azienda è dotata di un impianto fisso di irrigazione che serve tutta l'area di piano ed una piccola parte della bassa collina valendosi dell'acqua proveniente per caduta da un invaso artificiale della capacità di circa 30 mila metri cubi.

Il capitale di esercizio era consegnato a stima all'affittuario e consisteva in un complesso di macchine e strumenti considerevole e comunque sufficiente per soddisfare le esigenze colturali dell'azienda. Il loro valore effettivo, concordato all'inizio del rapporto di affitto, risulta, dallo stato di consistenza citato, essere di L. 5.500.000 a cui corrisponde un valore a nuovo di L. 10.500.000.

Le scorte morte circolanti erano rappresentate da fieno per 3.000 quintali, paglia di frumento per 400 quintali, letame per mc 550, prato di erba medica di 16 ettari.

VALUTAZIONE DEI DANNI

L'indagine relativa a questa operazione, che indubbiamente è quella che riveste maggiore importanza a tutti gli effetti, ha presentato qualche difficoltà specialmente per quanto riguarda l'abbandono quasi totale dei terreni ed in particolare quelli collinari, la distruzione quasi totale delle sistemazioni e lo stato di abbandono nelle quali sono state riconsegnate le colture arboree per non citare quelle mancanti. In alcuni casi,

oltre che a stabilire i lavori e la spesa occorrenti per il recupero dei capitali nella loro normale efficienza, si è trattato anche di valutare un degrado permanente, o per un periodo più o meno lungo, dato che un totale ripristino appariva del tutto improbabile.

Ciò premesso, i rilievi in parola si sono articolati nel modo seguente.

1. *Fabbricati*

Il loro volume complessivo risulta essere pari a mc 5572 e sono costituiti da due corpi principali dove trovano posto le abitazioni per il personale, al piano superiore, e stalle e magazzini a piano terra, ed in corpi staccati da porcilaia con quattro stalletti, due rimesse per macchine ed attrezzi, concimaia e due sili da foraggio.

Alla consegna tutto questo complesso di fabbricati si trovava in buone condizioni d'uso come risulta dallo stato di consistenza ed anche da materiale fotografico, essendo stato costruito ex-novo nel 1938, trenta anni prima dell'inizio del contratto di affitto. Al momento della riconsegna manifestava evidenti le conseguenze dell'assoluta mancanza delle normali opere di manutenzione, sia agli infissi che, e soprattutto nelle strutture murarie.

La valutazione del danno subito per tale incuria è stata attuata assumendo come prezzo di ricostruzione 30.000 al metro cubo ed un periodo di ammortamento di 80 anni. Quindi il valore a nuovo di tutto questo complesso risulta essere pari a L. 160.160.000 e la quota annua di ammortamento a L. 2.089.500. Poiché, come è detto sopra, all'inizio dell'affitto i fabbricati avevano 30 anni di vita, il loro valore effettivo al momento della riconsegna risultava essere pari a L. 104.475.000 ($160.160.000 - (2.089.500 \times 30)$). Applicando su tale cifra una tangente del 2% per quota annua di manutenzione di L. 2.089.500 che l'affittuario era tenuto a fare per tutti i 17 anni della durata dell'affitto per mantenere i fabbricati nelle condizioni nelle quali gli sono stati consegnati, e che non ha fatto, gli devono essere addebitate conseguentemente $L. 2.089.500 \times 17 = L. 35.521.500$.

2. *Viabilità interna*

Gli 800 metri di strade aziendali, tutte massicciate, che alla consegna risultavano essere in ottime condizioni e perfettamente transitabili sono, allo scadere dell'affitto, al limite della transitabilità per i veicoli occorrenti per le esigenze dell'azienda, ma non più per autovetture, a causa della deformazione del piano stradale e per la presenza di sassi sporgenti. Pertanto occorre ripristinare il piano rotabile, la massicciata, nonché rimettere in efficienza le scoline laterali per evitare lo scalzamento per erosione dall'acqua piovana. Il tutto è stato valutato pari a L. 10.000/ml e per 800 metri L. 8.000.000.

3. Sistemazioni idraulico-agrarie

L'intero sistema sistematorio perfettamente funzionante esistente all'inizio del rapporto di affitto per uno sviluppo di 2.300 metri lineari è completamente disfatto e richiede perciò un totale rifacimento, previo abbattimento ed eliminazione della vegetazione arbustiva spontanea. Per tale operazione è prevista una spesa di L. 4.000/ml e quindi per ml 2.300 di L. 9.200.000.

4. Terreni collinari

L'area collinare coltivata in regolare avvicendamento, come è detto in premessa, con l'alternanza delle colture, si presentava alla riconsegna per la quasi totalità della superficie, circa 15 ettari, completamente abbandonata da vari anni e declassata a pascolo o incolto. A parte il suo, seppure temporaneo, deprezzamento commerciale, si è dovuto considerare la spesa richiesta per il recupero e dovuta ad un'aratura profonda di dissodamento, alla eliminazione della vegetazione esistente, del materiale pietroso, ed a qualche movimento di terra per i necessari assestamenti. Il tutto è stato valutato in L. 350.000 ad ettaro e quindi per 15 ettari a L. 5.250.000.

A questo deve essere aggiunto la perdita di prodotto e le spese occorrenti per almeno due anni, quanti ne occorrono per rimettere a coltura quei terreni e riportarli alle loro iniziali condizioni di produttività. Tale perdita può essere valutata in base alla produzione di frumento mediamente ottenibile nella zona, 35 quintali ad ettaro, e per 15 ettari quindi q.li 525 che al prezzo di 20.000 lire al quintale, al netto delle spese colturali, assomma a L. 10.520.000/anno, e per 2 anni Lire 21.040.000 che aggiunti a quanto indicato sopra per la lavorazione di dissodamento porta a L. 26.290.000 l'effettivo indennizzo dovuto per questo titolo.

5. Colture arboree

a) *viti*: ricevute alla consegna n. 1.200 ceppi, riconsegnati nessuno, per cui a L. 4.000 ciascuno risulta una somma da addebitare di L. 4.800.000.

b) *olivi*: la produzione media della zona è di circa Kg 1,5 di olio a pianta, in normali condizioni di produttività, e pertanto il quantitativo di olio ottenibile dalle 170 piante avrebbe dovuto essere di Kg 255 di olio extra vergine che al prezzo di L. 6.500/Kg avrebbe importato un introito lordo di L. 1.657.500 che epurato delle spese colturali, di raccolta e frangitura, pari al 60%, si riduce a L. 663.000.

Nell'attuale situazione degli olivi non si può prevedere una produzione unitaria superiore a Kg 0,5 a olivo e su 170 piante quindi Kg 85

che a L. 6.500/pianta assommano a L. 552.000 che al netto delle spese di cui sopra si riducono a L. 221.000. La differenza fra le 663.000 e 221.000, pari a L. 442.000 rappresenta l'effettivo danno subito per l'incuria nella quale le piante sono state tenute per tutta la durata dell'affitto. Poiché non è pensabile che piante così ridotte possano essere completamente recuperate nel tempo, tale danno costituisce una tara permanente al capitale fondiario, per cui capitalizzando la somma di 442 mila lire sopra indicata al modesto tasso del 3% si ottiene un valore di L. 14.733.000 che rappresenta l'effettiva decurtazione subita da questa parte del capitale fondiario, che aggiunto a quanto indicato sopra per le viti non riconsegnate, L. 4.800.000 porta l'ammontare del danno effettivamente subito in questo settore a L. 19.533.000.

6. Capitale di esercizio

a) *Macchine e attrezzi*: dallo stato di consistenza redatto alla consegna risulta che il valore delle macchine ammontava, come detto sopra, tenuto conto del loro stato d'uso, a L. 5.500.000, al quale corrispondeva un prezzo a nuovo delle macchine stesse di L. 10.500.000. Allo scadere del rapporto di affitto il valore a nuovo delle macchine riconsegnate risultava pari a L. 80.000.000 per cui il valore corrispondente di stima risultava essere per la nota proporzione:

$$10.500.000 : 5.500.000 = 80.000.000 : x$$

$$\text{da cui } x = \frac{80.000.000 \times 5.500.000}{10.500.000} = 41.904.760.$$

Senonché non tutte le macchine che figuravano nell'atto di consegna sono state riconsegnate dall'affittuario; dallo stato di consistenza risulta che il valore di quanto non riconsegnato era pari a L. 680.000 a cui corrispondeva un prezzo a nuovo di L. 1.100.000, mentre allo scadere dell'affitto, nel 1985, il loro valore a nuovo risultava essere L. 11.500.000, per cui il valore di stima a quel momento risultava essere, per la solita proporzione, L. 7.090.000.

L'ammontare quindi dell'addebito a carico dell'affittuario per questo titolo risulta essere:

$$L. 41.904.760 + 7.090.000 = 48.995.660.$$

b) *scorte morte circolanti*: non figurano riconsegnate nella loro quasi totalità e pertanto vengono valutate al prezzo effettivo di mercato corrente alla data della riconsegna, e precisamente:

— fieno di erba medica in presse q.li	
q.li 3.000 \times 15.000/q.le	L. 45.000.000
— paglia di frumento q.li 400 \times 5.000	» 2.000.000
— letame mc 550 \times 7.000/mc	» 3.850.000

ed inoltre:

— prato di erba medica di varia età esistente alla consegna Ha 16, alla riconsegna Ha 3,5 non riconsegnato Ha 12,5 \times 12.000/Ha » 150.000

per un totale, quindi, per le scorte morte circolanti, di L. 51.000.000

e per il capitale di esercizio un totale quindi di L. 99.995.660 (51.000.000 + 48.995.600).

La somma quindi dovuta dall'affittuario risultante dai conteggi di cui sopra rilevati al momento della riconsegna risulta essere:

— per la mancata manutenzione ai fabbricati	L.	35.521.500
— per il ripristino della viabilità interna	»	8.000.000
— per il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie	»	9.200.000
— per la rimessa a coltura dei terreni collinari	»	26.290.000
— per l'abbandono delle colture arboree	»	18.533.000
— per l'usura delle scorte fisse e per quelle fisse e circolanti non riconsegnate	»	99.995.660
Totale		<u>L. 198.540.160</u>

* * *

Riferita all'unità di superficie tale somma grava per L. 4.963.504 ad ettaro coltivabile, così ripartita fra le varie voci sopra esaminate:

— fabbricati	L.	888.037	pari al	17,9%	del totale
— viabilità	»	200.000	» »	4,0%	» »
— sistemazioni	»	230.000	» »	4,6%	» »
— terreni incolti	»	657.250	» »	13,3%	» »
— colture arboree	»	488.325	» »	9,8%	» »
— capitali di scorta	»	2.499.892	» »	50,3%	» »
		<u>L. 4.963.504</u>		<u>100,0%</u>	

La metà, quindi, di tali addebiti è dovuta alla mancanza della riconsegna delle scorte fisse e circolanti, ma l'altra metà è imputabile alla trascuratezza nella manutenzione dei capitali fondiari.

Questa è, forse, la vera tara del contratto di affitto dei beni fondiari; l'affittuario, infatti, specie quando la situazione economica generale non è brillante ed i prezzi dei prodotti agricoli non sempre coprono le spese di produzione, si trova in difficoltà a fare quadrare il bi-

lancio, ed è portato perciò, comprensibilmente, a risparmiare quelle spese dalle quali non può trarre un immediato vantaggio. E sono proprio le manutenzioni che inevitabilmente vengono rimandate nella speranza di tempi più favorevoli, che non sempre vengono. In questo caso è fatale che l'onere della crisi gravi maggiormente sul capitale fondiario e quindi sul concedente.

Resumé

Une exploitation agricole sur la colline de Florence vient d'être restituée après une location de dix sept ans pour l'échéance normale du contract. Au moment de la restitution le propriétaire remarque une dégradation exceptionnelle des capitaux fonciers due à la manque d'un suffisant entretien de la part du locataire par dérogation à ce qui était établi par le contract et les usages. En outre le cheptel mort était très détérioré et résultait aussi incomplet dans son numero par rapport à ce qui était au moment de la livraison.

Sur demande du propriétaire une évaluation des danger a été faite et en suite le montant des dépenses du de la part du locataire à titre d'indennisation.

Une telle évaluation a interessé:

1) les immeubles dont on connaissait la date de construction; 2) la viabilité de l'entreprise à l'interieur devenue presque impraticable; 3) les arrangements hydrauliques-agricoles; 4) l'abandon d'une partie des terrains; 5) la manque absolue de soin pour les cultures ligneuses (vignoble et oliviers); 6) pour le cheptel mort on a relevé la dégradation normale comparant les valeurs à neuf; pour le cheptel circulant les quantités restituées en moins.

Summary

A farm situated in the hills of Florence was returned after 17 years rent because of the closure of the contract. At the moment of return the owner verified on exceptional degradation of the real estate wich came about with the loss of maintenance due to renter carelessness, against the establishment of the contract and of the custons.

Furthermore the dead stocks had strongley deteriorated and moreover these resulted in a decreased number in respect to that mentioned in the contract.

At the request of the owner an estimation was carried out on the damage and therefore the amount should be payed by the renter.

The estimation concernes:

1) the buildings; 2) the farm's viability; 3) the drainage of soils; 4) the part of abandoned land; 5) the loss of the tree care; 6) the number and degradation of dead stocks and yearly products stocks.