

GIUDIZI DI CONVENIENZA DEI MIGLIORAMENTI FONDIARI: GENERALITA'

- Un **miglioramento fondiario** viene eseguito con lo scopo di *aumentare il reddito o il valore del fondo*. La realizzazione delle opere di miglioramento può avvenire da parte di un singolo imprenditore oppure di un consorzio di imprese
- I più comuni miglioramenti fondiari sono:
 - Edificazione di *nuovi fabbricati* o *ristrutturazioni di fabbricati esistenti*
 - *Piantagione* di frutteti, vigneti, ecc...
 - *Reperimento di fonti d'acqua*
 - *Prosciugamento* di terreni paludosi
 - *Sistemazione dei terreni*
 - Miglioramento e/o ampliamento della *viabilità rurale*

GIUDIZI DI CONVENIENZA DEI MIGLIORAMENTI ESEGUITI DAL PROPRIETARIO

- I miglioramenti fondiari sono *investimenti di capitale e di lavoro effettuati sulla terra nuda* e immobilizzati con essa. Un proprietario avrà interesse a eseguire un miglioramento quando otterrà benefici, in termini di valore o di reddito, superiori o almeno uguali al sacrificio economico affrontato. Tuttavia, in funzione dell'*orizzonte temporale* preso in considerazione, possono essere messe in atto diverse metodologie di giudizio
- Nel **periodo illimitato** il giudizio di convenienza è basato sull'incremento di *reddito annuo ordinario o di valore del fondo*; nel **periodo limitato** sul *flusso monetario* attivato dalle opere di miglioramento, utilizzando lo strumento dell'analisi costi-benefici

GIUDIZI DI CONVENIENZA NEL PERIODO ILLIMITATO IN TERMINI DI REDDITO

- Il miglioramento sarà giudicato conveniente se *l'incremento di reddito annuo ordinario sarà maggiore o uguale al costo annuo del miglioramento stesso*. Il giudizio di convenienza sarà espresso dalla formula:

$$Rf_p - Rf_a = K r$$

- Il **costo annuo** di miglioramento è calcolato *come interesse annuo sulla cifra totale investita (K)*, sarà quindi uguale a $K r$
- Viene detta **suscettività** il maggior (o minor) reddito annuo che si ottiene con il miglioramento. La suscettività misura *di quanto* il miglioramento potrebbe essere conveniente. In base al reddito, la suscettività è calcolata come segue: $s = Rf_p - (Rf_a + K r)$

GIUDIZI DI CONVENIENZA NEL PERIODO ILLIMITATO IN TERMINI DI VALORE

- Il miglioramento sarà giudicato conveniente se l'incremento di **valore** apportato dal miglioramento sarà maggiore o uguale al **costo** sostenuto. Si ha quindi la formula: $V_p - V_a \geq K$
- Il giudizio di convenienza in termini di valore potrà interessare il proprietario che intende vendere il fondo. La spesa ottenuta per il miglioramento potrà essere compensata da un «valore aggiunto» attribuito dal mercato in caso di vendita. Tale «valore aggiunto» non è altro che la *suscettività* del miglioramento ed è evidenziabile con la formula:

$$s = V_p - (V_a + K)$$

GIUDIZI DI CONVENIENZA NEL PERIODO ILLIMITATO: IL COSTO DEL MIGLIORAMENTO

- Il **costo totale del miglioramento** (K) comprende le *spese dirette* (K_d) e le *spese indirette* (K_i): $K = K_d + K_i$
- Le **spese dirette** sono le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle opere che costituiscono il miglioramento. Possono essere calcolate sinteticamente o analiticamente
- Le **spese indirette** sono i mancati redditi che si verificano quando il miglioramento, per essere eseguito, richiede un certo numero di anni. In questo *periodo transitorio* il fondo non può fornire il suo reddito normale, ma produce un reddito inferiore a quello antemiglioramento
- Il costo del miglioramento può essere calcolato con riferimento all'inizio (metodo Serpieri) o alla fine (metodo Tassinari) del periodo transitorio

GIUDIZI DI CONVENIENZA NEL PERIODO LIMITATO: ANALISI COSTI - BENEFICI

- Nel periodo limitato il giudizio di convenienza può essere espresso analizzando il flusso monetario dei costi e dei ricavi. Il miglioramento sarà giudicato conveniente o meno in termini di *valore attuale netto* o di *saggio di rendimento interno*
- In termini di **valore attuale netto** (VAN) il miglioramento è giudicato conveniente se *l'accumulazione all'attualità dei ricavi e dei costi degli n anni della sua durata economica è maggiore di zero*
- In termini di **saggio di rendimento interno** l'impianto è conveniente se il *saggio a cui si verifica l'uguaglianza tra costi e ricavi ($VAN = 0$) è considerato remunerativo da chi ha eseguito il miglioramento*

MIGLIORAMENTI ESEGUITI DALL' AFFITTUARIO O DALL' USUFRUTTUARIO

- L' affittuario e l'usufruttuario gestiscono il fondo per un tempo limitato, entro il quale devono far quadrare i conti del denaro che investono nel fondo. L'esecuzione di un miglioramento sarà conveniente *se l'incremento di reddito realizzato nel periodo di durata residua dell'affitto o dell'usufrutto è maggiore o almeno uguale alla cifra spesa, al netto dell'indennità che il proprietario dovrà pagare al momento della restituzione del fondo*

MIGLIORAMENTI ESEGUITI DALL' AFFITTUARIO O DALL' USUFRUTTUARIO

- All'affittuario o all'usufruttuario spetta per legge un' indennità che deve essere pagata dal nudo proprietario o dal locatore quando il fondo viene restituito alla scadenza contrattuale o quando si esaurisce il diritto di godimento
- L'affittuario che ha eseguito le opere di miglioramento ha diritto ad un' 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

MIGLIORAMENTI ESEGUITI DALL' AFFITTUARIO O DALL' USUFRUTTUARIO

- La determinazione dell'indennità spettante all'affittuario richiede quindi la stima del *valore del fondo migliorato* (V_p) e la *stima del fondo non migliorato* (V_a) con riferimento all'epoca di cessazione del contratto. Si ha quindi:

$$Ind = V_p - V_a$$

- Nel caso dell'usufruttuario, l'indennità deve essere corrisposta nella **minor somma tra l'importo delle spese sostenute e l'aumento di valore** conseguito dalla cosa per effetto del miglioramento. L'**aumento di valore** si determina con la differenza tra il valore di mercato dell'immobile migliorato e il valore che avrebbe lo stesso se non fosse migliorato. Per le **spese**, si procederà al calcolo dei materiali, alle tecniche e ai prezzi al momento della stima

ESERCIZIO n.1

- Dati: Reddito netto attuale 350 €/ha
Reddito netto postmiglioramento 450 €/ha
Costo del miglioramento 4662 € /ha
Saggio di interesse 2%

Calcolare il giudizio di convenienza in termini di reddito

- $Rf_p - Rf_a = K r$ e quindi $450 - 350 \geq 4662 \times 2\%$
- **100 > 93 Il miglioramento è conveniente**
- La suscettività è: $s = 450 - (350 + 4662 \times 2\%) = 450 - 443 = 7\text{€/ha}$

ESERCIZIO n.2

- Dati: Valore di mercato attuale 25.000 €/ha
Valore di mercato postmiglioramento 30.000 €/ha
Costo del miglioramento 4662 € /ha
Calcolare il giudizio di convenienza in termini di valore
- $V_p - V_a \geq K$ e quindi $30.000 - 25.000 \geq 4662$
- **5000 > 4662 Il miglioramento è conveniente**
- La suscettività è: $s = 30.000 - (25.000 + 4662) = 338$ €/ha

ESERCIZIO n.3

- Dati: Valore del fondo migliorato 24.000 €/ha
Valore del fondo non migliorato 18.000 €/ha
Calcolare l'indennità spettante all'affittuario
- $Ind = V_p - V_a$ e quindi $24.000 - 18.000 = 6.000$ €/ha