

**ALLEGATO 3**

**SCHEDA TECNICA LOTTO 2**

**COMUNE DI BELVI – Località “Bau Desulo”**

SL-AG.02 UNA TERRA INCLUSIVA

AZIONI PER L'INSERIMENTO LAVORATIVO DI GIOVANI  
IMPRENDITORI, CATEGORIE SVANTAGGIATE DI POPOLAZIONE E IL  
RECUPERO DELLE SUPERFICI AGRICOLE ABBANDONATE

CUP: H61J22000190002 - CIG: B0B1157705

## **Sommario**

1.	DESCRIZIONE GENERALE .....	4
2.	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI .....	5
3.	CARATTERIZZAZIONE DEI LUOGHI .....	5
4.	ANALISI PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA .....	8
5.	POTENZIALITÀ PRODUTTIVE E CALCOLO PLV .....	8
6.	CALCOLO ONERI SPECIFICI.....	9

## 1. Descrizione generale

Il lotto è costituito da terreni organizzati in un unico corpo, ubicati nell'agro del comune di Belvì, Provincia di Nuoro, ed entro i confini amministrativi della Comunità Montana Gennargentu Mandrolisai. I terreni coprono complessivamente circa 2 ettari, si trovano in Località Bau Desulo. Si tratta di seminativi, su cui sono collocati dei locali e degli apprestamenti protettivi in ferro plastica per la coltivazione delle ortive;

Il corpo dispone di un accesso carrabile diretto dalla SS295, all'altezza del km 10, ed è raggiungibile dal centro abitato in pochi minuti.

I terreni sono censiti al Nuovo Catasto Terreni nel modo che segue:

Comune censuario	Foglio	Particella	Superficie
Belvì	3	5	2575
	3	424	4196
	3	425	177
	3	426	360
	3	430	2072
	3	431	48
	3	432	320
	3	433	6083
	3	434	252
	3	435	880
SUPERFICIE TOTALE LOTTO			21363

Il perimetro del corpo è delimitato da delle chiudende in rete metallica in discreto stato di manutenzione.

Nel corpo è presente l'allaccio dell'energia elettrica e una serie di manufatti, tra cui un pozzo, una cisterna per l'acqua, locali ad uso magazzino e tunnel-serre. Questi elementi verranno descritti in dettaglio nel paragrafo successivo.

## **2. Inquadramento urbanistico e vincoli**

Si rimanda al Certificazione di destinazione urbanistica allegato alla presente.

## **3. Caratterizzazione dei luoghi**

I terreni sono ubicati in un contesto di elevato valore paesaggistico e sono circondati da boschi di lecci e roverelle, perfettamente contestualizzati.

I terreni si trovano ad un'altitudine di circa 550 m s.l.m., presentano forma pressoché regolare, giacitura pianeggiante e sono caratterizzati da viabilità interna ed esterna perfettamente in grado di soddisfare le esigenze di spostamento degli operatori e dei mezzi a motore che agevolino le operazioni culturali. I suoli sono mediamente profondi, con tessitura da franco-sabbiosa a franco-argillosa, mediamente permeabili, mediamente dotati di sostanza organica, perfettamente idonei all'utilizzazione agricola. Il fondo è esteso circa 2.13 ha, così ripartiti:

- Circa 4500 mq di superficie libera ordinariamente coltivata con specie orticole a ciclo primaverile-estivo;
- Circa 950 mq su cui insistono 4 tunnel in ferro-plastica, destinati alla coltivazione di colture orticole a ciclo primaverile-estivo realizzati tra il 2018 e il 2022;
- Circa 2500 mq di nocciolo;
- Circa 1,3 ettari di tare improduttive (fasce ripariali, boschetto, viabilità interna ed esterna).

La recinzione perimetrale è presente su tutto il perimetro, ma a tratti si ritiene necessario intervenire con la sua sistemazione, soprattutto al fine di tutelare le coltivazioni dall'ingresso della fauna selvatica, fortemente presente nella zona.

È presente un piccolo locale ad uso deposito attrezzi, ma privo di servizi igienici che dovranno quindi essere garantiti.

Sono presenti un pozzo, una motopompa e una cisterna per l'accumulo di acqua a uso irriguo, tutti in buono stato di manutenzione. Di conseguenza, non si ritiene necessario intervenire con ulteriori spese in questo ambito. L'impianto di irrigazione è del tipo a micro portati, necessità di interventi di manutenzione.

I tunnel presenti sono del tipo modulare, in ferro-plastica, ma necessitano di interventi di ripristino delle coperture. Sarà inoltre necessario acquistare tutti i materiali e le attrezzature necessarie per la gestione agronomica del fondo e la sua pulizia. In particolare, occorrerà dotarsi di materiali per la realizzazione di un nuovo impianto di irrigazione a goccia, forbici da potatura, cassette, tutori e altri strumenti essenziali.

Sul Corpo si trova un nocciolo di circa 2.500 mq, con un numero di piante compreso tra 80 e 100, disposte secondo un sesto di impianto di circa 4x5 metri. Tuttavia, sono presenti numerose fallanze e molte aree sono state occupate dalla vegetazione spontanea, che ha preso il sopravvento a causa della mancanza di manutenzione negli ultimi anni.

Su questi presupposti si fonda la certezza che, per reintegrare il nocciolo nel circuito produttivo, sia necessario innanzitutto rimuovere tutta la vegetazione presente e non produttiva, sia arborea che arbustiva. Successivamente, sarà necessario mettere a dimora nuovi noccioli nelle aree in cui sono mancanti (a causa di morte o che si ritengono da estirpare) e intervenire con importanti potature di riforma sugli esemplari attualmente presenti che ne necessitano. Per garantire una corretta gestione del nocciolo e per la raccolta successiva, sarà indispensabile dotarsi di tutta l'attrezzatura necessaria, inclusi cassette, e altri strumenti specifici.

La coltivazione del nocciolo a Belvì non ha solo un valore agricolo, ma anche culturale ed economico. La produzione delle nocciole è spesso associata ad attività artigianali e gastronomiche locali, come la preparazione di dolci tradizionali. Inoltre, la produzione delle nocciole rappresenta una fonte di reddito per diverse famiglie, sia

attraverso la vendita diretta sia tramite la trasformazione in prodotti di valore aggiunto.

Sul corpo insistono poi circa 5.500 mq di terreno su cui sarà possibile la coltivazione di orticole a ciclo primaverile-estivo, in rotazione, per più cicli annuali. Di questi, circa 950 mq sono coperti con dei tunnel in ferro-plastica, consentendo di anticipare i trapianti e le semine e di ritardare la fine del ciclo.

Si ritiene che tutte le specie orticole siano sostanzialmente coltivabili, con una preferenza per varietà a ciclo medio-corto, possibilmente più resistenti alle basse temperature e varietà locali, che meglio si adattano alle specifiche condizioni pedo-climatiche sitospecifiche. Pur lasciando all'aggiudicatario la piena libertà di scelta sulle specie da coltivare, a titolo indicativo si possono considerare le colture più comuni, come patate, melanzane, pomodori, peperoni, insalate a foglia, sedano, zucca, cetriolo e zucchine.

Appare, altresì, verosimile e particolarmente interessante la possibilità di destinare degli spazi all'interno dei tunnel alla coltivazione di fungo cardoncello (*Pleurotus Eringii*). Considerando che la coltivazione del fungo avviene mediante l'ausilio di sacchi di plastica colmi di paglia e di inoculo fungino (chiamati generalmente ballette, delle dimensioni di circa 30x15x20, del peso di circa 4-5 kg, che garantiscono una resa di circa Kg) sarebbe necessario realizzare delle strutture in legno o altro materiale su cui posarli. Il ciclo produttivo delle ballette si esaurisce in circa 35-40 giorni, consentendo la produzione di circa 1-1.2 kg di prodotto per balletta (nell'arco di 2-3 volate). In condizioni normali, la stagione di coltivazione può estendersi da ottobre fino alla fine di aprile, consentendo la realizzazione di fino a 6-7 cicli annuali. Tuttavia, nel caso specifico, le condizioni climatiche limitano il numero di cicli possibili a 2-3 al massimo. Per ogni 100 mq di tunnel che si ipotizza di destinare alla coltivazione dei funghi, si stima in circa 500 il numero di ballette potenzialmente sistemabili.

Nel contesto dell'orticoltura di montagna, questa pratica si adatta perfettamente alle caratteristiche locali, in particolare a un clima più freddo e imprevedibile rispetto alle pianure. Nonostante le sfide, l'orticoltura di montagna rappresenta un'opportunità per sfruttare in modo sostenibile le risorse naturali e valorizzare la biodiversità locale. L'altitudine e il clima fresco migliorano la qualità del raccolto, rendendo questi prodotti particolarmente apprezzati dai consumatori. Le condizioni climatiche dell'areale consentono un ciclo produttivo che inizia dalla tarda primavera e termina

al massimo all'inizio dell'autunno. Sebbene richieda un approccio flessibile e adattivo, l'orticoltura di montagna offre grandi opportunità per la coltivazione sostenibile e la produzione di ortaggi di alta qualità, spesso legati alle tradizioni locali.

## **4. Analisi punti di forza e di debolezza**

Il corpo presenta diversi punti di forza:

- Ottima vocazionalità per la coltivazione del nocciolo e delle orticole, grazie all'altitudine di circa 800 metri sul livello del mare e a un clima montano caratterizzato da inverni freschi e umidi ed estati miti, condizioni ideali per tali colture;
- Collocazione favorevole del fondo, situato a ridosso della pubblica via;
- Presenza nel circondario di numerose attività commerciali che potrebbero rappresentare sbocchi di mercato per la vendita dei prodotti orticoli;
- Una fitta rete di attività locali legate alla trasformazione delle nocciole, in particolare per la produzione di dolci tradizionali;
- Presenza di una serie di manufatti che rendono il fondo già prontamente utilizzabile.

Tra i principali punti di debolezza, è possibile individuare:

- Gli aspetti climatici che limitano la durata del ciclo produttivo, in particolare a causa delle frequenti gelate tardive primaverili.
- L'assenza di servizi igienici e attrezzature minute.

## **5. Potenzialità produttive e calcolo PLV**

Di seguito verrà quantificato il potenziale produttivo del fondo in termini di produzione linda vendibile, secondo le modalità meglio descritte nella relazione agronomica a supporto del progetto.

La stima delle ipotetiche produzioni ottenibili tiene conto del fatto che le ortive si considerano prontamente coltivabili già dall'annata 2025 e si ipotizza un ciclo culturale ordinario, in cui ad ognuna è garantita la presenza costante di una certa

superficie (quelle a ciclo breve potranno garantire più cicli, come le insalate a foglia e i funghi).

Lotto di riferimento	Produzione linda vendibile * ANNO								
	Coltura	Superf. Coltivata	n. cicli	Resa media mente ottenibile kg/mq	Scarto %	Reimpieghi	Prodotto vendibile	Prezzo medio	Ricavo totale
Lotto 2_Belvi	Melanzana	700	1	3	20,00%		1680	1,50 €	2.520,00 €
	Pomodoro	500	1	3,5	20,00%		1400	2,00 €	2.800,00 €
	Patata	1000	1	3	20,00%		2400	0,90 €	2.160,00 €
	Zucchino	700	1	3	20,00%		1680	1,00 €	1.680,00 €
	Peperone	500	1	3	20,00%		1200	2,50 €	3.000,00 €
	Insalate a foglia	200	3	2	20,00%		320	1,50 €	480,00 €
	Fagiolino	700	1	1,5	20,00%		840	2,50 €	2.100,00 €
	Cetriolo	700	1	4	20,00%		2240	1,00 €	2.240,00 €
	Sedano	300	1	3	20,00%		720	1,00 €	720,00 €
	Fungo cardoncello	100 mq * 500 ballette	2	1	20,00%		800	7,00 €	5.600,00 €
								<b>sommmano</b>	<b>23.300,00 €</b>

## 6. Calcolo oneri specifici

Sulla base dello stato dei luoghi, sono state rilevate una serie di interventi indispensabili per reimettere nel sistema produttivo il lotto in esame.

Gli oneri specifici stati prudenzialmente stimati in 104.153,49 € nel dettaglio:

TABELLA ONERI SPECIFICI

Lotto di riferimento	Descrizione	Costo unitario	Unità	Imponibile	Iva %	Iva €	Costo totale
<b>Lotto 2_Belvi</b>	<b>Acquisto attrezzature, piccoli macchinari, materiali per piccole infrastrutture</b>						
	Telo ombreggiante per fungaia	352,60 €	1	352,60 €	22%	77,57 €	430,17 €
	Acquisto bancali per coltivazione funghi (100 mq)	40,00 €	100	4.000,00 €	22%	880,00 €	4.880,00 €
	Acquisto 1 telo trasparente 300 mq per i Tunnel	450,00 €	1	450,00 €	22%	99,00 €	549,00 €
	Acquisto di trapiantatrice manuale a spinta	50,00 €	5	250,00 €	22%	55,00 €	305,00 €
	Acquisto decespugliatore a batteria professionale doppia impugnatura	760,00 €	1	760,00 €	22%	167,20 €	927,20 €
	Acquisto 10 pezzi di forbici potatura, e attrezzatura minuta (vanga, rastrello, seghetto etc)	90,00 €	10	900,00 €	22%	198,00 €	1.098,00 €
	Acquisto cassette plastica per raccolta	0,65 €	2500	1.625,00 €	22%	357,50 €	1.982,50 €
	Acquisto telo pacciamento biodegradabile (costo per metro lineare, larghezza 80 cm non forato)	0,15 €	7000	1.050,00 €	22%	231,00 €	1.281,00 €
	Acquisto srtolatrice telo pacciamente manuale	860,00 €	1	860,00 €	22%	189,20 €	1.049,20 €
	Acquisto trattorino da orto 25 cv+fresa da 135	10.500,00 €	1	10.500,00 €	22%	2.310,00 €	12.810,00 €
	Acquisto carrellino agevolatore trasporto cassette	190,00 €	1	190,00 €	22%	41,80 €	231,80 €
	Acquisto pompa fertirrigatore con serbatoio da 500 lt	750,00 €	1	750,00 €	22%	165,00 €	915,00 €
	Acquisto Locale ricoveri attrezzature (box lamiera due falde 250 x 450 x 193/220 cm)	2.351,00 €	1	2.351,00 €	22%	517,22 €	2.868,22 €
	<b>sommario</b>			<b>24.038,60 €</b>		<b>5.288,49 €</b>	<b>29.327,09 €</b>
	<b>Svolgimento attività</b>						
	Prestazione di servizi da parte di operatore agricolo 25 ore*26 settimane (magg-ottobr)*2 ANNI	15,96 €	1300	20.751,90 €	NA	NA	20.751,90 €
	Costo educatore professionale	18,78 €	780	14.648,40 €	NA	NA	14.648,40 €
	Oneri per la mobilità (utenti da Desulo, tonara e Atzara)	22.421,01 €	1	22.421,01 €	10%	2.242,10 €	24.663,11 €
	Manutenzione impianto irrigazione	1.350,05 €	1	1.350,05 €	22%	297,01 €	1.647,06 €
	Noleggio bagni chimici * (6 mesi *anno)	1.440,76 €	1	1.440,76 €	22%	316,97 €	1.757,73 €
	Rispristino recinzione (rete metallica maglie strette 1,2 m h)	18,62 €	500	9.310,00 €	22%	2.048,20 €	11.358,20 €
	<b>sommario</b>			<b>69.922,07 €</b>		<b>4.904,27 €</b>	<b>74.826,40 €</b>
	<b>TOTALE ONERI LOTTI 2</b>						<b>104.153,49 €</b>

