

ALLEGATO 5

SCHEDA TECNICA LOTTO 3

COMUNE DI GADONI – Centro Urbano, SP 8

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	4
3.	CARATTERIZZAZIONE DEI LUOGHI	5
4.	ANALISI PUNTI DI FORZA E DI DEBOLEZZA	6
5.	POTENZIALITÀ PRODUTTIVE E CALCOLO PLV	7
6.	CALCOLO ONERI SPECIFICI.....	7

1. Descrizione generale

Il lotto è costituito da un unico corpo di terreno ubicati nel centro urbano di Gadoni, Provincia di Nuoro, ed entro i confini amministrativi della Comunità Montana Gennargentu Mandrolisai. Il terreno si estende per complessivi 2165 mq, ed ha accesso diretto, pedonale e carrabile, dalla SP 8.

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

Comune censuario	Foglio	Particella	Superficie
Gadoni	5	908	00.21.65
SUPERFICIE TOTALE LOTTO			00.21.65

Il terreno si trova al di sotto del piano stradale, che risulta correre lungo tutto il suo perimetro ad Est, mentre gli altri lati confinano con i boschi circostanti. Seppur inserito nel centro urbano, si trova in un contesto di elevato valore paesaggistico, nel quale è perfettamente integrato. Il perimetro è solo parzialmente delimitato da chiudende e si ritiene necessario intervenire per la loro ricostruzione, laddove assenti, al fine di limitare i danni da fauna selvatica,

Sul lotto insiste un fabbricato attualmente adibito a sala polifunzionale dove sono presenti dei servizi e un locale da utilizzarsi per il ricovero delle attrezzature. È presente l'allaccio dell'energia elettrica e una sorgente per il rifornimento di acqua ad uso irriguo, ma è assente una cisterna per l'accumulo dell'acqua.

2. Inquadramento urbanistico e vincoli

Si rimanda al Certificazione di destinazione urbanistica allegato alla presente.

3. Caratterizzazione dei luoghi

Attualmente sul lotto è presente un cantiere, che dovrebbe concludersi entro qualche mese, al termine del quale il lotto verrà restituito completamente libero e utilizzabile, garantendo una giacitura perfettamente pianeggiante. Le considerazioni seguenti suppongono il termine del cantiere e la sistemazione dello stato dei luoghi con la costituzione di un piano seminabile.

Il lotto è ubicato in un contesto di elevato valore paesaggistico, circondato da boschi di lecci e roverelle, perfettamente contestualizzati, ad un'altitudine di circa 700 s.l.m. Presenta forma pressoché regolare, una giacitura pianeggiante che ne garantisce l'ottimale utilizzazione agricola, nonché l'accessibilità sia alle persone che ai mezzi a motore.

I suoli saranno, presumibilmente al termine dei lavori descritti sopra, mediamente profondi, con tessitura da franco-sabbiosa a franco-argillosa, mediamente permeabili, discretamente ricchi di materiale organico, e con poca presenza di scheletro.

Una parte del lotto è ad oggi coperta da vegetazione naturale non produttiva; pertanto, si dovrà intervenire con interventi di pulizia per renderlo libero e utilizzabile ai fini agricoli. Successivamente, dovranno essere acquistati tutti i materiali e le attrezzature necessarie per la gestione agronomica del fondo e per le operazioni di pulizia. Sarà necessario dotarsi di un motocoltivatore, materiale per la realizzazione di un impianto di irrigazione a goccia, forbici da potatura, cassette, tutori e altri strumenti essenziali.

Dei 2.165 mq del lotto, si stima che circa 1.000 mq saranno coltivabili. Le caratteristiche del terreno sono favorevoli alla coltivazione di orticole a ciclo primaverile-estivo, in rotazione, consentendo più cicli annuali. Si ritiene che la maggior parte delle specie orticole sia coltivabile, con una preferenza per varietà a ciclo medio-corto, meglio resistenti alle basse temperature e, possibilmente, varietà locali, che si adattano meglio alle specifiche condizioni pedo-climatiche del sito. Pur lasciando piena libertà all'aggiudicatario nella scelta delle 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.

Nel caso specifico, il riferimento è posto all'orticoltura di montagna, in quanto pratica adatta al contesto locale, caratterizzato da un clima più freddo e imprevedibile rispetto alle pianure. Nonostante le sfide, l'orticoltura di montagna offre l'opportunità di sfruttare in modo sostenibile le risorse naturali del territorio, valorizzando al contempo la biodiversità locale. L'altitudine e il clima fresco contribuiscono positivamente alla qualità del raccolto, rendendo questi prodotti particolarmente apprezzati dai consumatori. Le condizioni climatiche dell'area permettono esclusivamente un ciclo produttivo che va dalla tarda primavera fino al massimo all'inizio dell'autunno. Sebbene richieda un approccio flessibile e adattivo, l'orticoltura di montagna può offrire grandi opportunità per una coltivazione sostenibile e la produzione di ortaggi di alta qualità, spesso legati alle tradizioni locali. In tale contesto, l'adozione dell'indicazione facoltativa di qualità "Prodotto di montagna" può rappresentare un'opportunità importante per valorizzare ulteriormente la produzione.

4. Analisi punti di forza e di debolezza

Il lotto presenta diversi punti di forza:

- l'ottima vocazionalità per l'orticoltura di montagna, grazie a un'altitudine di circa 700 metri sul livello del mare e a un clima montano caratterizzato da inverni freschi e umidi ed estati miti, condizioni ideali per la coltivazione;
- la collocazione favorevole del fondo, situato a ridosso della pubblica via;
- la presenza nel circondario di numerose attività commerciali, potenziali clienti per la vendita dei prodotti orticoli;
- la presenza di una serie di manufatti che rendono il fondo prontamente utilizzabile al termine dei lavori.

Tra i punti di debolezza possiamo individuare:

- Gli aspetti climatici, che limitano la durata del ciclo produttivo, in particolare a causa delle frequenti gelate tardive primaverili;
- Le ridotte dimensioni delle superfici coltivabili e la posizione, che rende difficile l'accesso con mezzi a motore di grandi dimensioni.

5. Potenzialità produttive e calcolo PLV

Di seguito viene quantificato il potenziale produttivo del fondo in termini di produzione linda vendibile, secondo le modalità meglio descritte nella relazione tecnica complessiva.

La stima delle ipotetiche produzioni ottenibili è basata su un ciclo colturale ordinario, in cui a ciascuna specie viene assegnata una superficie costante. Le colture a ciclo breve, come le insalate a foglia, potranno garantire più cicli produttivi.

Lotto di riferimento	Produzione linda vendibile * ANNO								
	Coltura	Superf. Coltivata	n. cicli	Resa mediamente ottenibile kg/mq	Scarto %	Reimpieghi	Prodotto vendibile	Prezzo medio	Ricavo totale
Lotto 3_Gadoni	Melanzana	100	1	3	20,00%		240	1,50 €	360,00 €
	Pomodoro	100	1	3,5	20,00%		280	2,00 €	560,00 €
	Patata	100	1	3	20,00%		240	0,90 €	216,00 €
	Zucchino	100	1	3	20,00%		240	1,00 €	240,00 €
	Peperone	100	1	3	20,00%		240	2,50 €	600,00 €
	Insalate a foglia	100	3	2	20,00%		160	1,50 €	240,00 €
	Fagiolino	100	1	1,5	20,00%		120	2,50 €	300,00 €
	Cetriolo	100	1	4	20,00%		320	1,00 €	320,00 €
	Sedano	100	1	3	20,00%		240	1,00 €	240,00 €
	Zucca	100	1	3	20,00%		240	1,50 €	360,00 €
sommanno								3.436,00 €	

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 sono stati prudenzialmente stimati in 53.797,83 € nel dettaglio:

TABELLA ONERI SPECIFICI

Lotto di riferimento	Descrizione	Costo unitario	Unità	Imponibile	Iva %	Iva €	Costo totale
Lotto 3_Gadoni	Acquisto attrezzature, piccoli macchinari, materiali per piccole infrastrutture						
	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 di trapiantatrice manuale a spinta	50,00 €	2	100,00 €	22%	22,00 €	122,00 €
	Acquisto motocoltivatore 7 hp, a scoppio, a benzina	2.800,00 €	1	2.800,00 €	22%	616,00 €	3.416,00 €
	Acquisto cisterna * acqua in polietilene da acqua 10 mc	2.327,87 €	1	2.327,87 €	22%	512,13 €	2.840,00 €
	Acquisto decespugliatore a batteria professionale doppia impugnatura	760,00 €	1	760,00 €	22%	167,20 €	927,20 €
	Acquisto cassette plastica per raccolta	0,65 €	500	325,00 €	22%	71,50 €	396,50 €
	Acquisto telo pacciamento biodegradabile (costo per metro lineare, larghezza 80 cm non forato)	0,15 €	2000	300,00 €	22%	66,00 €	366,00 €
	Acquisto srtolatrice telo pacciamente manuale	860,00 €	1	860,00 €	22%	189,20 €	1.049,20 €
	Acquisto carrellino agevolatore trasporto cassette	190,00 €	1	190,00 €	22%	41,80 €	231,80 €
	Acquisto pompa fertirrigatore con serbatoio da 300 lt	550,00 €	1	550,00 €	22%	121,00 €	671,00 €
	Acquisto motopompa a scoppio da 7hp	350,00 €	1	350,00 €	22%	77,00 €	427,00 €
	sommario			9.462,87 €		2.081,83 €	11.544,70 €
	Svolgimento attività						
	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 (solo utenti di Gadoni)			- €	10%	- €	- €
	Realizzazione impianto irrigazione 1000 mq	1.520,67 €	1	1.520,67 €	22%	334,55 €	1.855,22 €
	Ripristino recinzione (rete metallica maglie strette 1,2 m h)	18,62 €	220	4.096,40 €	22%	901,21 €	4.997,61 €
	sommario			41.017,37 €		1.235,76 €	42.253,13 €
	TOTALE ONERI LOTTI 3						53.797,83 €