

ALLEGATO 7

SCHEDA TECNICA LOTTO 4

COMUNE DI TETI – Località “S’Antoni Simbula”

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

1. Descrizione generale

Il lotto è costituito da un unico corpo di terreno ubicato nel centro urbano di Teti, Provincia di Nuoro, ed entro i confini amministrativi della Comunità Montana Gennargentu Mandrolisai. Il terreno si estende per complessivi 28.000 mq ed ha accesso sia dalla Via Abini, sia dalla zona a valle.

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

Comune censuario	Foglio	Particella	Superficie
Teti	18	125	02.80.65
SUPERFICIE TOTALE LOTTO			02.80.65

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

Sul lotto non sono presenti manufatti di alcun tipo, non è presente l'allaccio all'energia elettrica, ad 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

Il lotto risulta attualmente quasi interamente occupato da vegetazione naturale, quali lecci, roverelle, sughere e specie arbustive, solo a tratti si individuano aree libere.

I suoli sono da poco profondi a profondi, con tessitura da franco-sabbiosa a franco-argillosa, mediamente permeabili, ricchi di materiale organico, con abbondante

scheletro superficiale, fortemente soggetti al fenomeno erosivo quando non coperti da vegetazione.

Il lotto si trova ad un'altitudine di circa 650 s.l.m., presenta forma pressoché irregolare, giacitura a tratti fortemente acclive, che lo rendono difficilmente utilizzabile ai fini agricoli senza opportuni interventi di sistemazione agraria (gradonatura).

Degli oltre due ettari di estensione, si ritiene che possano svilupparsi circa 5.000 mq di superfici coltivabili. Le caratteristiche dei terreni sono tali da ipotizzare la coltivazione di orticole a ciclo primaverile-estivo, in rotazione, per più cicli annuali. Si ritengono coltivabili sostanzialmente tutte le specie orticole, privilegiando quelle varietà a ciclo medio corto e meglio resistenti alle basse temperature. La scelta potrebbe orientarsi possibilmente verso varietà locali, che meglio si adattano alle condizioni pedo-climatiche sitospecifiche. Nel rispetto dell'autonomia decisionale del soggetto aggiudicatario, su quali specie coltivare, a titolo puramente indicativo si possono considerare le più comuni, quali patate, melanzane, pomodori, peperoni, insalate a foglia, sedano, zucca, cetriolo e zucchine.

Il lotto in questione presenta una spiccata vocazione per l'orticoltura di montagna, una pratica agricola che si adatta perfettamente al contesto locale, caratterizzato da un clima più freddo e imprevedibile rispetto alle pianure. Queste condizioni, seppur sfidanti, offrono un'opportunità unica per sfruttare in modo sostenibile le risorse naturali del territorio e valorizzare la biodiversità locale. L'altitudine e il clima fresco favoriscono la produzione di ortaggi di alta qualità, rendendo i prodotti particolarmente apprezzati dai consumatori. Le condizioni climatiche del lotto consentono un ciclo produttivo che inizia dalla tarda primavera e termina al massimo all'inizio dell'autunno. Pur richiedendo un approccio flessibile e adattivo, l'orticoltura di montagna può offrire grandi opportunità per una coltivazione sostenibile, spesso legata alle tradizioni locali. In questo contesto, l'adozione dell'indicazione facoltativa di qualità "Prodotto di montagna" può rappresentare un'opportunità di valorizzare i prodotti coltivati.

Per la gestione agronomica del fondo e la sua pulizia, sarà necessario acquistare tutti i materiali e le attrezzature necessarie, tra cui un motocoltivatore, materiali per la realizzazione di un impianto di irrigazione a goccia, forbici da potatura, cassette, tutori e altri strumenti essenziali per la coltivazione.

4. Analisi punti di forza e di debolezza

Il lotto presenta diversi punti di forza:

- L'elevata vocazionalità per l'orticoltura di montagna, grazie a un'altitudine di circa 650 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, che ne facilita l'accesso;
- La presenza nel circondario di numerose attività commerciali che potrebbero rappresentare potenziali sbocchi di mercato per la vendita dei prodotti orticoli.

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.
- La necessità di interventi preliminari da realizzarsi per poter coltivare le superfici.
- L'assenza di servizi igienici, di locali, e attrezzature minute.

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 produzioni ipotizzabili 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 all'interno dello stesso periodo, aumentando così il rendimento complessivo.

Si suggerisce la realizzazione di un tunnel in ferro-plastica delle dimensioni di circa 250 mq, da destinare alla coltivazione delle orticole e consentire un certo allungamento del ciclo colturale.

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.

Lotto di riferim ento	Produzione linda vendibile * ANNO								
	Coltura	Superf. Coltivata	n. cicli	Resa kg/mq	Scart o %	Reimpieghi	Prodotto vendibile	Prezzo medio	Ricavi
Lotto 4_Teti	Melanzana	250+150 tunnel	1	3	20,00 %		960	1,50 €	1.440,00 €
	Pomodoro	500	1	3,5	20,00 %		1400	2,00 €	2.800,00 €
	Zucchino	500	1	3	20,00 %		1200	1,00 €	1.200,00 €
	Peperone	500	1	3	20,00 %		1200	2,50 €	3.000,00 €
	Insalate a foglia	500	3	2	20,00 %		800	1,50 €	1.200,00 €
	Fagiolino	500	1	1,5	20,00 %		600	2,50 €	1.500,00 €
	Cetriolo	500	1	4	20,00 %		1600	1,00 €	1.600,00 €
	Sedano	500	1	3	20,00 %		1200	1,00 €	1.200,00 €
	Zucca	1000	1	3	20,00 %		2400	1,50 €	3.600,00 €
	Fungo cardoncello	100 mq * 500 ballette	2	1	30,00 %		700	7,00 €	4.900,00 €
							sommmano	22.440,00 €	

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 133.742,03 €, nel dettaglio:

TABELLA ONERI SPECIFICI

Lotto di riferimento	Descrizione	Costo unitario	Unità	Imponibile	Iva %	Iva €	Costo totale
Lotto 4 Teti	Acquisto attrezzature, piccoli macchinari, materiali per piccole infrastrutture						
	Telo ombreggiante per fungaia	350,00 €	1	350,00 €	22%	77,00 €	427,00 €
	Acquisto bancali per coltivazione funghi (100 mq)	40,00 €	100	4.000,00 €	22%	880,00 €	4.880,00 €
	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 €	5	250,00 €	22%	55,00 €	305,00 €
	Acquisto trattorino da orto 25 cv+fresa da 135	10.500,00 €	1	10.500,00 €	22%	2.310,00 €	12.810,00 €
	Acquisto e posa tunnel ferro-plastica 8*30 (240 mq)	11.000,00 €	1	11.000,00 €	22%	2.420,00 €	13.420,00 €
	Acquisto cisterna * acqua in polietilene da acqua 10 mc	2.327,87 €	1	2.327,87 €	22%	512,13 €	2.840,00 €
	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 €
	Acquisto decespugliatore a batteria professionale doppia impugnatura	760,00 €	1	760,00 €	22%	167,20 €	927,20 €
	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 €	7500	1.125,00 €	22%	247,50 €	1.372,50 €
	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 500 lt	750,00 €	1	750,00 €	22%	165,00 €	915,00 €
	Acquisto motopompa a scoppio da 7hp	350,00 €	1	350,00 €	22%	77,00 €	427,00 €
	sommario			37.338,87 €		8.214,55 €	45.553,42 €
	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 (utenti da Ortueri, Sorgono e Austis)	13.870,18 €	1	13.870,18 €	10%	1.387,02 €	15.257,20 €
	Realizzazione impianto irrigazione	4.452,69 €	0,5	2.226,35 €	22%	489,80 €	2.716,14 €
	Ripristino recinzione 655 m (rete metallica maglie strette 1,2 m h)	18,62 €	655	12.196,10 €	22%	2.683,14 €	14.879,24 €
	Realizzazione viabilità interna, pulizia e smaltimento rifiuti	2,98 €	5000	14.900,00 €	22%	3.278,00 €	18.178,00 €
	Noleggio bagni chimici * (6 mesi *anno)	1.440,76 €	1	1.440,76 €	22%	316,97 €	1.757,73 €
	sommario			80.033,69 €		8.154,92 €	88.188,61 €
						TOTALE ONERI LOTTI 4	133.742,03 €