

A.G.C. 10 - Demanio e Patrimonio - Deliberazione n. 1440 del 11 settembre 2009 – Approvazione Piano di sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" sita nel Comune di Galliano nel Lazio.

PREMESSO CHE :

- in attuazione del D.P.R. 616/77, la L. 641/78, in combinato disposto col D.P.R. 31.03.1979, n. 4688, sono stati trasferiti alla Regione Campania i beni, il personale e le funzioni del soppresso Ente Patronato Regina Margherita pro-ciechi "Istituto Paolo Colosimo" in Napoli, avente come fine statutario "la protezione ed il ricovero" di ragazzi non vedenti ed ipovedenti;
- in particolare, tra i beni trasferiti, rientra la Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" ubicata nel Comune di Galliano nel Lazio;
- la Tenuta "Passerano" rappresenta una delle realtà paesaggistiche, agricole e zootecniche più importanti del Lazio anche in ragione della localizzazione, che ne fa un filtro naturale tra le città di Roma, Tivoli e Palestrina;
- l'Assessorato al Demanio e Patrimonio ha ritenuto necessario promuovere un programma di sviluppo per il raggiungimento di obiettivi di efficacia, efficienza e redditività per la Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" che, contemporaneamente, consenta una maggiore fruizione al pubblico ed una maggiore redditività da destinare alle crescenti esigenze degli ospiti dell'Istituto Colosimo;
- con nota prot. 2009.0500177 del 08/06/09 la Regione Campania ha presentato la Manifestazione di interesse relativa al "Progetto integrato territoriale dell'Area orientale della Provincia di Roma" nell'ambito del programma di sviluppo rurale (PSR) del Lazio 2007/2013;
- la richiamata manifestazione di interesse costituisce il primo passaggio di un percorso volto all'integrazione delle iniziative in sinergia con il contesto territoriale e, al tempo stesso, all'apertura di possibili fonti di risorse finanziarie da utilizzare per la realizzazione di tutte le iniziative volte ad una migliore utilizzazione della Tenuta stessa, assicurando, così, un importante contributo allo sviluppo territoriale di intesa con gli Enti locali istituzionali pubblici di riferimento;

CONSIDERATO CHE :

- al fine di ottimizzare la gestione della Tenuta risulta necessario approvare il Piano di Sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano", allegato al presente atto, frutto di attente analisi e valutazioni congiunte dell'Assessorato al Demanio e Patrimonio, dell'AGC 10 Demanio e Patrimonio e della SAUIE s.r.l.;
- le iniziative del Piano di sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" sono potenzialmente sostenibili finanziariamente attraverso le risorse del bilancio regionale, le risorse del Piano di Sviluppo Rurale della Regione Lazio e le risorse derivanti da una migliorata efficienza dei processi produttivi dell'azienda;
- le iniziative indicate nel Piano muovono nella direzione, desiderata, di garantire e difendere la qualità dell'ambiente e l'integrità territoriale della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano";
- è interesse della Regione Campania dare impulso allo sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" in modo da ottenere bilanci attivi, attraverso l'incremento dell'efficacia e dell'efficienza produttiva e reddituale, nonché garantire la compatibilità socio-ambientale delle scelte attuate;
- è intenzione della Regione Campania promuovere, contestualmente, iniziative potenzialmente volte ad accrescere la possibilità di fruizione pubblica del sito. La Tenuta rappresenta, infatti, essa stessa un sito di grande interesse turistico. Gli insediamenti rurali, gli edifici e fabbricati di grande pregio architettonico e di particolare valore artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, testimonianza del patrimonio rurale e culturale, presenti nella Tenuta (il Castello di Passerano, l'area archeologica della necropoli del 600 a.c.) consentono un intervento di riqualificazione che potrà avere importanti ricadute in termini di valorizzazione dei giacimenti culturali presenti e apertura alla fruizione culturale e turistica.
- molte delle iniziative ipotizzate implicano un elevato livello di interlocuzione e interazione con il contesto locale, da un lato in funzione dell'importanza della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" nel Contesto Locale di riferimento (la Tenuta Passerano copre per circa 2/3 il territorio del

Comune di Galliciano nel Lazio e rappresenta una delle realtà zootecniche ed agricole più importanti per dimensione e produzione della Regione Lazio) dall'altro in quanto per la ricchezza di risorse di cui dispone rappresenta un elemento effettivo di sviluppo del territorio e dell'area vasta di riferimento, avendo un ruolo di filtro tra aree estremamente significative dal punto di vista paesaggistico, storico e archeologico in quanto località centrale tra Roma, Tivoli e Palestrina;

- il processo di costruzione del Piano di sviluppo della Tenuta Passerano ha visto anche momenti di interlocuzione e di confronto con le istituzioni territoriali di riferimento come la Regione Lazio, la Provincia di Roma e il Comune di Galliciano nel Lazio.
- la stessa Regione Lazio ha richiesto alla Regione Campania di lavorare in più stretta sinergia con gli attori locali interessati a promuovere iniziative di sviluppo; in questo quadro si è delineata l'opportunità di promuovere una partnership con un consorzio di comuni del comprensorio e con altri soggetti locali, volto alla realizzazione di una PIT comprendente l'intera area orientale della provincia di Roma;
- l'approvazione del Piano di sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano" si rende necessaria sia per la corretta pianificazione degli interventi a farsi sia per procedere nella costruzione della PIT, in attuazione del Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013 della Regione Lazio, in modo di avere la possibilità di accesso alle risorse comunitarie per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano stesso;

VISTE

- le LL.RR. 38/1993, 18/2000, 15/2003, 22/2003 e 8/2004;

PROPONE e la Giunta in conformità a voto unanime

DELIBERA

per le motivazioni espresse in istruttoria e che si intendono riportate integralmente:

- di approvare l'allegato Piano di sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano";
- di demandare ad atti successivi la individuazione delle risorse economiche per la realizzazione del Piano;
- di delegare il Coordinatore dell'A.G.C. Demanio e Patrimonio all'adozione di tutti gli atti necessari alla partecipazione a bandi, gare o programmi di sviluppo promossi dalla Regione Lazio o ad iniziative congiunte con altri soggetti pubblici o privati finalizzate al perseguimento degli obiettivi di sviluppo della Tenuta "Passerano";
- di delegare la S.A.U.I.E. s.r.l., società in house della Regione Campania, all'attuazione degli interventi previsti nel Piano suddetto;
- di richiedere al Coordinatore dell'A.G.C. 04 Avvocatura di porre in essere tutte le azioni legali volte al rilascio della superficie di ettari 38 (380.000 mq) occupata sine titolo dalla Soc. Aviocaipoli;
- trasmettere la presente deliberazione:
 - all'A.G.C. 10 - Settore Demanio e Patrimonio - per i conseguenti provvedimenti di competenza;
 - all'A.G.C. 04 Avvocatura per i conseguenti provvedimenti di competenza;
 - al Settore Stampa, Documentazione, Informazione e Bollettino Ufficiale per la pubblicazione.

Il Segretario
D'Elia

Il Presidente
Bassolino



**GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA
AREA GENERALE DI COORDINAMENTO
DEMANIO E PATRIMONIO
SETTORE DEMANIO E PATRIMONIO**

**PIANO DI SVILUPPO DELLA TENUTA
AGROPATRIMONIALE "PASSERANO" SITA
NEL COMUNE DI GALLICANO NEL LAZIO**

Settembre 2009

Piano di sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale "Passerano"

Premessa

La Tenuta di Passerano è situata nel comune di Galliciano nel Lazio, al chilometro 8 della Via Maremmana II, ed ha un'estensione di circa mille ettari, pari a 1/1000 della superficie agricola laziale.¹

L'attuale territorio adibito ad Azienda agro-patrimoniale di Passerano si estende su una superficie di circa 900 ettari, dopo gli espropri per la costruzione del tratto autostradale, della stazione E.N.E.L. con relativi elettrodotti, per metanodotti SNAM, per tracciato e sottostazione TAV. Ha destinazione colturale a seminativo, pascolo e oliveto (circa 700 *ha*) e per la rimanente parte, bosco d'alto fusto, bosco ceduo, strade e fabbricati.

L'azienda comprende il castello di Passerano, edificato nel X secolo, la cui proprietà è passata attraverso le famiglie Colonna, Orsini e Rospigliosi, con quest'ultima che ne ha detenuto la proprietà fino al 1923, allorché il barone Paolo Quintieri lo rilevò insieme a circa 1.000 ettari di terreno che circondano il castello che venne, così, a trovarsi al centro di una importante tenuta agricola. Comprende inoltre diversi fabbricati, tra cui abitazioni, stalle, magazzini, depositi ed altre costruzioni minori, costituendo un vero e proprio villaggio rurale.

L'attività prevalente è costituita dall'allevamento di bovini da latte, circa 560 capi, di razza frisona italiana. E' inoltre presente un allevamento di cavalli, costituito da circa 35 capi.

La superficie agricola utilizzabile è destinata a coltivazioni di orzo, triticale, mais, avena, piselli, erbai utilizzati per l'alimentazione animale, nonché grano, girasole e altre colture destinati al mercato. Circa tre ettari dell'Azienda sono coltivati a olivo per la produzione di olio extravergine.

L'azienda è di proprietà della Regione Campania da quando la L. 641/78, in combinato disposto col D.P.R. 31.03.1979, n. 4688, ha trasferito alla Regione Campania i beni, il personale e le funzioni del soppresso Ente Patronato Regina Margherita pro-ciechi "Istituto Paolo Colosimo" in Napoli, avente come fine statutario "la protezione ed il ricovero" di ragazzi non vedenti ed ipovedenti. Quell'Ente aveva beneficiato del lascito del Barone Giovanni Paolo Quintieri che nel suo testamento olografo stabiliva: "...lascio tutti i miei beni presenti e futuri al Patronato Regina Margherita per non vedenti, Istituto Paolo Colosimo di Napoli perchè siano devoluti all'assistenza, istruzione, educazione, beneficenza dei non vedenti ricoverati nell'istituto medesimo."²

¹ Alla data di riferimento del Censimento (22 ottobre 2000) erano state rilevate nel Lazio 214.665 aziende agricole, zootecniche e forestali, con superficie totale pari a 1.070.474 ettari, di cui 724.325 di superficie agricola utilizzata (SAU). Rispetto al Censimento del 1990, il numero delle aziende risultava diminuito di 23.604 unità (-9,9%), a fronte di una riduzione della superficie totale per 175.404 ettari (-14,1%), di cui 109.826 ettari di SAU (-13,2%).

La distribuzione delle aziende per classi di superficie agricola utilizzata (SAU) mostra come il settore agricolo, nel Lazio, sia tuttora caratterizzato dalla massiccia presenza di micro-aziende. Infatti, non considerando le aziende senza SAU pari allo 0,7% del numero complessivamente censito, sono ben 119.955 (pari a circa il 56% del totale) le aziende che hanno meno di 1 ettaro di SAU, con un grado di copertura soltanto del 7,2% sia per la superficie totale sia per la SAU complessivamente rilevate nella regione. Se si considerano tutte le aziende con meno di 10 ettari, la quota sale al 95,5% del totale regionale, cui corrispondono quote del 35,8% della superficie totale e del 38,8% della SAU. Le aziende con oltre 100 ettari di SAU sono 712 e, pur rappresentando solo lo 0,3% del totale, coprono il 37,9% della superficie totale e il 31% della SAU. Alla data del 22 ottobre 2000 le aziende agricole del Lazio che praticano l'allevamento di bestiame risultano essere 68.721, pari al 32% del totale. Gli allevamenti di bovini sono diffusi nel 15,8% delle aziende per un totale di circa 239.500 capi con una riduzione del 55% delle aziende che praticano allevamento bovino rispetto al 1990.

² Le aziende agro-patrimoniali provenienti dal disciolto Ente Patronato Regina Margherita Pro-Ciechi Istituto Paolo Colosimo sono la tenuta agro-patrimoniale *Passerano*, ubicata in Galliciano nel Lazio, la

Su iniziativa dell'Assessorato al Demanio e Patrimonio si è avviata una azione di recupero e riqualificazione della Tenuta, finalizzata al risanamento produttivo ed economico con lo scopo di incrementare il contributo al sostegno dell'Istituto Colosimo. Tali azioni hanno condotto finora al conseguimento di alcuni importanti risultati, fra i quali l'incremento del patrimonio zootecnico, l'incremento della produzione di latte e delle produzioni agricole, la riduzione dei costi.

Il potenziale di sviluppo della Tenuta Passerano indica l'opportunità di perseguire un Piano di rilancio e di sviluppo fondato su due linee direttrici:

1. lo sviluppo e l'ammodernamento delle attività agricole,
2. la diversificazione e la promozione della multifunzionalità³.

Entrambe rispondono direttamente ed indirettamente alla principale finalità connessa all'attività della Tenuta, il raggiungimento di un livello di redditività tale da offrire un reale sostegno agli ospiti dell'Istituto Colosimo.

1. Sviluppo delle attività agricole

Lo sviluppo delle attività agricole della Tenuta Passerano richiede la realizzazione di iniziative finalizzate all'ammodernamento delle strutture aziendali e volte a:

- recuperare e sviluppare le condizioni di efficienza e redditività;
- innovare il quadro produttivo aziendale;
- diversificare la produzione e le fonti di reddito;
- avviare la commercializzazione diretta dei prodotti.

Per intraprendere i percorsi menzionati è necessario realizzare una serie di interventi, alcuni dei quali già avviati, per il ripristino di condizioni di sicurezza per i lavoratori e di rispetto delle normative in materia di sicurezza e di carattere igienico sanitario, l'utilizzo funzionale e in sicurezza dei luoghi e delle macchine, l'adeguamento e la riqualificazione degli ambienti destinati ad ospitare gli animali per il recupero delle condizioni di benessere animale; la riqualificazione del parco macchine aziendale, l'ampliamento della superficie irrigua.

L'investimento finalizzato alla produzione di energia da fonti rinnovabili (biomassa e fotovoltaico) costituisce l'opzione strategica del programma di sviluppo aziendale intorno alla quale organizzare la pianificazione del sistema di interventi più appresso descritto. Si prevede la sua localizzazione accanto alla sottostazione Enel localizzata nella Tenuta.

In funzione della produzione di energia da biomassa sarà necessaria la rilocalizzazione della stalla e degli impianti ad essa collegati (sala mungitura, stivaggio fieno e paglia, impianto di smaltimento deiezioni animali, ecc.) in un sito più adeguato e più vicino al digestore, in modo da recuperare efficienza e ridurre i costi gestionali, oltre che consentire l'ampliamento degli impianti per l'incremento dell'allevamento, da utilizzare anche per la produzione di carne.

Oltre alle deiezioni animali l'impianto per la produzione di biogas sarà alimentato dagli insilati derivanti dalle colture dedicate a tal fine, essenzialmente mais e triticale.

Sarà necessario completare l'ammodernamento del parco macchine e delle attrezzature, nonché ristrutturare e completare gli impianti di elettrificazione, irrigazione e la viabilità podereale. Si provvederà inoltre alla messa in sicurezza delle aree e alla sistemazione dei terreni, nonché al recupero alla produzione aziendale dell'area occupata dalla società

tenuta agro-patrimoniale *Montecoriolano* ubicata in comune di Potenza Picena nelle Marche, la comunione pro-indiviso delle proprietà ubicate nelle province di Cosenza e Catanzaro.

³ Con il termine di impresa multifunzionale si intende un'impresa agricola che utilizza i fattori della produzione per svolgere attività connesse legate alle funzioni extraprodottrive dell'agricoltura. Il regolamento CE n. 1257/99, riconosce il ruolo chiave della multifunzionalità dell'agricoltura nel garantire uno sviluppo sostenibile delle aree rurali.

Aviocaipoli ed utilizzata come aviosuperficie, sulla quale si potrà altresì installare un impianto fotovoltaico.

La rilocalizzazione della stalla consentirà inoltre di liberare le aree e le strutture attualmente occupate, sottoposte a vincolo architettonico e paesistico, per destinarle, opportunamente riqualificate, alle attività di ricovero dei cavalli e delle macchine agricole, a deposito e commercializzazione dei prodotti e alle altre attività connesse alla fruizione sociale, culturale e turistica della Tenuta.

2. Introduzione della multifunzionalità: Agricoltura Sociale e fruizione culturale e turistica

Accanto alle possibilità di sviluppo aziendale sul piano strettamente agricolo, integrato fino all'ipotesi di realizzare la filiera corta, sono presenti importanti potenzialità di sviluppo della multifunzionalità.

In questo contesto è possibile indirizzare le attività della Tenuta Passerano verso iniziative ulteriori, strettamente connesse al settore primario, mediante l'avvio di percorsi volti a soddisfare e a fornire risposte alla domanda sociale e di *welfare* della cittadinanza locale e degli ospiti dell'Istituto Colosimo. A mero titolo esemplificativo si fa riferimento a servizi educativi, riabilitativi, e co-terapeutici per persone portatrici di bisogni speciali, a iniziative per l'accoglienza diurna, semi-residenziale o residenziale (negli edifici localizzati nella tenuta, opportunamente riqualificati) per soggetti inseriti in percorsi di assistenza, ed in primo luogo per gli ospiti dell'Istituto Colosimo, naturali destinatari delle attività della Tenuta, all'avvio di servizi per le famiglie, come iniziative per l'accoglienza e l'assistenza agli anziani e/o per l'infanzia.

Attraverso la promozione di iniziative di sviluppo dell'Agricoltura Sociale⁴ che utilizzino in gran parte fattori di produzione già disponibili, da realizzare in collaborazione con le Istituzioni locali e regionali, sarà possibile favorire l'inserimento socio-lavorativo di cittadini appartenenti alle fasce deboli.

Ciò consentirà fra l'altro di favorire l'attivazione sul territorio di reti di relazioni, creando mercati di beni relazionali, aumentando la dotazione di capitale sociale e offrendo risposte a bisogni sociali latenti o che i servizi tradizionali non sono in grado di soddisfare, di favorire come risultato non secondario l'incremento dell'occupazione, in particolare giovanile, promuovere il coinvolgimento delle numerose competenze e professionalità presenti nel territorio, nonché di quelle operanti nel territorio della Regione Campania, in particolare nel contesto del Terzo Settore, pervenendo a un accresciuto rapporto di integrazione col territorio e a nuove relazioni e opportunità di mercato derivanti dall'apertura alla realtà esterna.

La Tenuta Agro-patrimoniale di Passerano è inserita in un'area i cui caratteri e la cui collocazione la rendono parte di un sistema di aree e parchi archeologici e naturali integrati di notevole interesse per la fruizione turistica con la presenza di importanti preesistenze storico-archeologiche, quali l'area archeologica di Preneste, i centri storici di Galliciano nel Lazio, Poli e S. Gregorio da Sassola, la villa Adriana e le ville d'Este e Gregoriana di Tivoli, il borgo di S. Vittorino e la tenuta di S. Giovanni in Campo Orazio, il parco archeologico di Gabii. La Tenuta Passerano nella sua estensione territoriale presenta caratteristiche fisiche, biologiche, ambientali e paesaggistiche di grande rilevanza. La Tenuta Passerano si presenta inoltre come filtro naturale fra le aree di interesse archeologico, storico, culturale e paesaggistico presenti nell'area vasta e la città di Roma, confinando con il Municipio VIII del Comune.

⁴ L'Agricoltura Sociale può essere genericamente definita come quell'insieme di attività che, attraverso il processo produttivo agricolo, generano benessere nei confronti di persone svantaggiate o a rischio di esclusione, mediante una innovazione organizzativa che riconnette al massimo grado gli obiettivi dello sviluppo umano: crescita, solidarietà, sostenibilità ambientale, riequilibrio territoriale.

La Tenuta rappresenta, peraltro, essa stessa un sito di grande interesse turistico. Gli insediamenti rurali, gli edifici e fabbricati di grande pregio architettonico e di particolare valore artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, testimonianza del patrimonio rurale e culturale, presenti nella Tenuta (il Castello di Passerano, l'area archeologica della necropoli del 600 a.c.) consentono un intervento di riqualificazione che potrà avere importanti ricadute in termini di valorizzazione dei giacimenti culturali presenti e apertura alla fruizione culturale e turistica.

L'area della Tenuta è inoltre attraversata da camminamenti storici: un tratto della Via Francigena del sud nella ultima zona rurale prima del suo ingresso nella città di Roma fa della Tenuta un ideale punto di sosta come tappa lungo il percorso per l'accoglienza dei pellegrini e consente la sua valorizzazione e il suo inserimento nel circuito internazionale di promozione della Via Francigena. La Provincia di Roma ha avviato un progetto per la valorizzazione della Via Francigena del sud (che trova la sua naturale prosecuzione sul territorio campano, per poi giungere fino a Brindisi, dove i pellegrini si imbarcavano per Gerusalemme) e ha manifestato grande interesse ad avviare una collaborazione finalizzata a ripristinare il camminamento della Via Francigena che attraversava la Tenuta Passerano. Su questo presupposto si sono avviati i contatti preliminari con incontri anche sul campo per verificare i possibili passaggi per escursionisti e pellegrini.

Il territorio su cui insiste la Tenuta Passerano è interessato da diversi Programmi che le Istituzioni locali e nazionali stanno portando avanti in questa fase, con una coincidenza temporale che consente la disponibilità di importanti risorse in termini economici, strategici, relazionali, comunicazionali e la partecipazione a circuiti di promozione culturale di scala nazionale ed internazionale.

A titolo esemplificativo si citano le iniziative relative agli interventi per la valorizzazione e la promozione dei Grandi Attrattori Culturali, inserite nel POR FESR Lazio 2007-2013 Obiettivo Competitività regionale e Occupazione. Nella Provincia di Roma il GAC individuato riguarda i siti UNESCO di Villa Adriana e Villa d'Este di Tivoli - i GAC costituiscono, "...il punto di riferimento per la definizione delle priorità nell'uso delle risorse comunitarie, nazionali e regionali relative alla valorizzazione e alla promozione dei beni culturali, riconducendole in un quadro unitario di programmazione...", come riportato dall'articolo 56, comma 5 della Legge Regionale n. 4/2006.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio e del FAI hanno presentato il 20 maggio 2009 il POLO TIBURTINO, incentrato sulla interazione fra Tivoli e il grande nodo di attrazione culturale costituito dalla città di Roma come un volano di sviluppo amplificando le potenzialità del territorio. Il progetto è finalizzato a garantire una integrazione fondata sulla condivisione delle scelte e delle pratiche di gestione tra i vari attori del sistema ed ottimizzare, in accordo con l'Assessorato Regionale, gli investimenti per il restauro e la manutenzione delle emergenze monumentali dell'area Tiburtina, con particolare attenzione agli interventi finanziati dall'Accordo di Programma Quadro fra Regione Lazio e Governo Italiano - MiBAC, ovvero Villa d'Este, Villa Adriana e il Santuario di Ercole Vincitore.

Queste iniziative prospettano uno sviluppo dell'attrattività dell'area dal punto di vista del turismo culturale e del turismo ed escursionismo legato alla fruizione dell'ambiente naturale, in una zona scarsamente dotata di strutture e di servizi per l'accoglienza.

Su questi presupposti si è avviata l'interlocuzione con la Regione Lazio, la Provincia di Roma e il Comune di Galliciano nel Lazio: si è discusso e convenuto circa l'importanza della Tenuta Passerano per lo sviluppo territoriale del comprensorio di riferimento dal punto di vista agricolo, ambientale, paesistico, culturale, turistico.

E' pertanto emerso un significativo interesse da parte della Regione Lazio alla collaborazione istituzionale sul tema dello sviluppo del territorio della Tenuta di Passerano, declinato attraverso la progettazione di un pacchetto di iniziative incardinate sui temi dello sviluppo agricolo, sociale e turistico.

In data 9 giugno 2009 la Regione Campania ha quindi espresso, su questi presupposti,

una Manifestazione di interesse nell'ambito della procedura prevista dal Bando pubblico per la predisposizione, presentazione e selezione delle Progettazioni Integrate Territoriali emanato dalla Direzione Generale Agricoltura della Regione Lazio in attuazione del Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013⁵, con la quale si prospettavano gli interventi principali da realizzare sul piano della apertura alla multifunzionalità della Tenuta.

3. Obiettivi del Piano di Sviluppo

Attraverso la definizione di un Piano di Sviluppo della Tenuta Agropatrimoniale di Passerano la Regione Campania intende operare, nel contesto di una strategia di sviluppo locale di interesse comune per lo sviluppo agricolo, territoriale, turistico dell'area vasta circostante, in una direzione che si ponga i seguenti obiettivi strategici specifici:

- Promozione dello sviluppo economico della Tenuta Agropatrimoniale di Passerano, in quanto fonte di reddito destinata a sostenere le condizioni di soggetti svantaggiati, in particolare gli ospiti dell'Istituto Colosimo di Napoli;

- Promozione della Diversificazione delle attività agricole verso attività ulteriori, strettamente connesse al settore primario, mediante l'avvio di percorsi volti a soddisfare la domanda sociale e di *welfare* della cittadinanza attraverso la realizzazione di iniziative di Agricoltura Sociale autosostenibili e potenzialmente finalizzate all'ulteriore accrescimento di reddito;

- Preservazione dell'integrità del territorio della Tenuta Agropatrimoniale di Passerano quale presidio ambientale per migliorare e promuovere il benessere e la qualità della vita delle popolazioni residenti nell'area locale e periurbana attraverso la salvaguardia dell'ambiente, dell'identità del territorio e l'incremento della fruizione pubblica degli spazi, in un ottica di compatibilità con le esigenze produttive e reddituali della Tenuta Passerano;

- Sviluppo dei punti di forza del territorio della Tenuta Passerano anche dal punto di vista culturale, ambientale, storico, artistico e archeologico;

- Attivazione di servizi offerti alla cittadinanza nell'ambito dei quali implementare azioni volte al recupero e al miglioramento della qualità della vita per i soggetti svantaggiati.

4. Le risorse per l'attuazione del Piano

La progettazione del Piano proposto e la sua attuazione richiedono l'impiego di risorse economiche per finanziare un investimento iniziale che possa dare impulso al Piano stesso. Tali risorse possono essere individuate prioritariamente in tre fonti:

1. risorse provenienti dal bilancio della Regione Campania e destinate alla gestione patrimoniale ed aziendale, ovvero risorse a disposizione della SAUIE srl;
2. risorse disponibili nell'ambito della programmazione del periodo 2007-2013, e segnatamente finanziamenti resi disponibili dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione Lazio⁶, oltre che altre fonti pubbliche di origine regionale, nazionale e comunitario (fra

⁵ D.G.R. Regione Lazio n. 360 del 15 maggio 2009

⁶ Per quanto attiene alle fonti relative alla programmazione 2007 - 2013 della Regione Lazio, in particolare per il finanziamento delle attività esplicitate al paragrafo 1. *Sviluppo delle attività agricole*, si fa riferimento alle Misure previste dall'Asse I del PSR, ed in particolare alla Misura 1.2.1 - Ammodernamento delle aziende agricole. Per il finanziamento delle attività menzionate al paragrafo 2. *Introduzione della multifunzionalità: Agricoltura sociale e fruizione culturale e turistica*, si fa riferimento a tutte le Misure previste dall'Asse II, e cioè: 311- Diversificazione in attività non agricole, 312- Sostegno alla creazione e sviluppo di micro-imprese, 313 - Incentivazione delle attività turistiche, 321 - Servizi essenziali, 322 - Riqualificazione e sviluppo dei villaggi, 323 - Tutela e riqualificazione del patrimonio rurale. Per il finanziamento del Piano Integrato di Sviluppo e delle attività preliminari alla definizione dello stesso si fa riferimento in particolare alle Misure dell'Asse III del PSR, in particolare: 331 - Formazione e informazione per gli attori economici che operano nei settori rientranti nell'Asse 3, 341 - Acquisizione di competenze e animazione per la preparazione e l'attuazione di una strategia di

cui FAS, FEASR, FSE);

3. risorse provenienti da leggi di settore nazionali o regionali (agricoltura, beni culturali, turismo, ecc.)
4. risorse economiche rinvenienti da una recuperata efficienza dei processi produttivi, da impiegare nel miglioramento degli stessi processi e nella diversificazione produttiva, che saranno via via più numerose al procedere della realizzazione delle iniziative previste.

5. Il sistema di interventi pianificato

Gli interventi necessari all'avvio e all'implementazione del Piano di Sviluppo possono essere classificati sulla base della loro tipologia e del settore di intervento, e rappresentati sinteticamente attraverso la seguente tavola sinottica:

	AGRICOLTURA e VALORIZZAZIONE DELLA PRODUZIONE	SOCIALE	TURISMO
Attività caratteristica	oggetto sociale: "Allevamento di bovini, equini, ovini, coltivazione di cereali autunnovernini e primaverili, foraggiere poliennali e annuali"		
	Produzione olivicola		
	Produzioni orticole		
	Vivaio		
Attività extracaratteristica			
<u>Funzioni produttive</u>			
	Produzione di Energia da Fonti Rinnovabili		
	Affitto di appezzamenti per pascolo		
<u>Funzioni extraprodottrive</u>			
Servizi destinati al mercato e produttivi di reddito	Macelleria aziendale		Agriturismo nel CASTELLO, Struttura residenziale per accoglienza turisti e pellegrini
	Caseificio		Ristorazione
	Deposito e imbottigliamento olio		Area attrezzata sosta camper
	Punto vendita aziendale		Agricampeggio
Servizi destinati al mercato e alla collettività, anche produttivi di reddito	Giardino officinale	Agrinido	Valorizzazione del CASTELLO di PASSERANO , e degli altri edifici componenti il villaggio rurale
		Fattoria didattica	Valorizzazione Aree archeologiche presenti nella tenuta
		Centro estivo	Percorsi escursionistici a piedi, in bicicletta, a cavallo (greenways)
		Maneggio, anche per ippoterapia	
Funzioni pubbliche		Impianti sportivi (calcio, rugby e tennis su erba, tiro con l'arco, percorso di fondo)	
	servizi destinati alla collettività	FATTORIA SOCIALE: "...quell'attività che impiega le risorse dell'agricoltura per promuovere o accompagnare azioni terapeutiche, di riabilitazione, di inclusione sociale e lavorativa di persone svantaggiate o a rischio di esclusione Sociale"	Apertura delle aree archeologiche e degli edifici di interesse storico-architettonico
		Azioni per la tutela della biodiversità, per la preservazione del paesaggio e dell'habitat naturale	Orto multisensoriale

N.B.: in corsivo le attività già in atto nella Tenuta

Il prospetto illustra la struttura tendenziale delle attività della Tenuta Passerano al termine del ciclo degli investimenti proposti. Nei paragrafi seguenti si illustrano brevemente gli interventi, che saranno dettagliati in sede di progettazione e di analisi di fattibilità.

I documenti allegati consentono una visualizzazione dell'insieme degli interventi proposti attraverso la localizzazione degli stessi sulle aree e nei manufatti della Tenuta. Sono state predisposte quattro mappe con le principali aree di intervento (di cui una che rappresenta un quadro di unione, con l'indicazione di alcuni interventi che non sono localizzati nelle tre mappe di dettaglio).

E' inoltre allegato un elenco degli interventi con la codifica per consentirne l'individuazione sulle mappe. L'elenco è articolato in due parti: la prima (interventi segnalati con il colore rosso) riguarda tutte le operazioni finalizzate all'ammodernamento delle attività agricole, la seconda (interventi segnalati con il colore giallo) riguarda le azioni per la diversificazione e la multifunzionalità.

Gli interventi di ammodernamento sono ammissibili al finanziamento a valere sull'Asse I del PSR 2007-2013 della Regione Lazio; gli interventi per la diversificazione sono ammissibili al finanziamento a valere sull'Asse III del PRS, nonché nell'ambito della Progettazione Integrata Territoriale e sono stati inseriti a tal fine nella Manifestazione di interesse già presentata in giugno alla Regione Lazio.

Le procedure per la realizzazione degli interventi sono state già avviate ed in alcuni casi sono stati avviati i lavori. La pianificazione di dettaglio degli interventi dal punto di vista temporale e economico / finanziario sarà immediatamente avviata, anche al fine di rendere per quanto possibile compatibile la tempistica con le scadenze previste dai bandi.

Il piano di sviluppo così delineato, dovrà costituire la base per la definizione del "Piano di utilizzazione aziendale" previsto dalla legge regionale del Lazio n. 8 del 17/3/2003, che modifica la l.r. 38 del 22/12/1999, che dovrà essere presentato al Comune di Galliciano del Lazio per l'approvazione da parte del Consiglio comunale.

5.1 Interventi finalizzati all'ammodernamento delle attività agricole

Ristrutturazione, costruzione, ammodernamento e miglioramento o riconversione di beni immobili della Tenuta Passerano, per la razionalizzazione ed ottimizzazione dei processi produttivi

Il sistema di interventi volti all'ammodernamento delle attività agricole si fonda su due esigenze strategiche ineludibili:

- Rendere produttive e redditizie le attività svolte nella Tenuta Passerano
- Garantire il rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e la maggior tutela possibile ai lavoratori nell'esercizio delle loro attività.

Il perno del piano di ammodernamento della Tenuta Passerano è la costruzione e la messa in funzione di un impianto per la produzione di energia da biomasse. L'impianto necessita per il funzionamento di significative quantità di letame (derivato dalle Attività Zootecniche della Tenuta Passerano) e di grandi quantità di insilati di prodotti agricoli (ottenuti dalla trinciatura di colture ad hoc realizzate sui terreni della Tenuta Passerano).

La localizzazione dell'impianto a biomasse per la produzione di energia, che rappresenta il fulcro del sistema produttivo e reddituale ipotizzato dal piano di sviluppo della Tenuta Passerano, ha indotto le scelte di localizzazione e sistemazione degli altri interventi, scelte finalizzate a minimizzare costi fissi e variabili di produzione e contemporaneamente, a superare il sistema di vincoli all'ammodernamento delle attività attualmente esistenti per ragioni di carattere normativo (vincoli ambientali, paesaggistici, architettonici ecc.) gravanti sugli impianti e gli spazi attualmente utilizzati a fini produttivi dalla Tenuta Passerano.

In tal modo, alla massimizzazione della redditività realizzabile con la messa in funzione dell'impianto a biogas si associa la possibilità di incrementare significativamente la redditività conseguibile attraverso l'incremento della produzione di latte, aumentando il numero di capi produttivi e razionalizzando le attività non direttamente produttive ma necessarie al funzionamento del sistema.

Produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)

Costruzione di un impianto per la produzione di energia da biomassa (29; 2)

Si prevede la costruzione di un impianto per la produzione di energia da biogas, ottenuta dalla digestione anaerobica di biomasse agricole dedicate e di effluenti di allevamenti, con conseguente conversione in energia elettrica e termica.

Le caratteristiche della Tenuta consentono la realizzazione di questo impianto poiché la produzione zootecnica consente l'utilizzo a fine di produzione di biogas di quantità elevate di prodotti idonei alla produzione di energia, ed in particolare effluenti di allevamento ovvero le deiezioni del bestiame o una miscela di lettiera e di deiezioni di bestiame e prodotti dell'agricoltura indirizzati alla produzione di gas da biomasse. L'impianto avrà una potenza massima complessiva di 1 MWe.

Nel perseguimento di iniziative e modalità di gestione finalizzate alla tutela dell'ambiente, l'obiettivo dell'autosufficienza energetica è non solo auspicabile, ma anche realizzabile, atteso che il numero di bovini in azienda tende ad aumentare (attualmente l'allevamento è costituito da quasi seicento bovini), con essa la produzione di latte, ma anche la produzione di letame, principale materia prima per la produzione di biogas, il cui ciclo si completa con la restituzione di un prodotto biologico ad altissimo valore fertilizzante.

La produzione diretta di energia consentirà di accedere al conto energia, producendo

significativi margini per il conto economico aziendale, riducendo i costi attualmente sostenuti per l'alimentazione degli impianti.

In tal modo si completerebbe un ciclo virtuoso che consentirebbe il risparmio energetico, la produzione di concimi biologici da utilizzare sui terreni della Tenuta e la riduzione dell'utilizzo dei concimi chimici.

Attualmente il limite alla crescita del numero di bovini e quindi del latte e del letame prodotti è dato dalle strutture che li ospitano, che oltre ad essere poco idonee sono localizzate in spazi con forti vincoli ambientali e paesaggistici e comunque con pochissime possibilità di ampliamento poiché sono circondate da corsi d'acqua.

Ristrutturazioni edifici e strutture insistenti sulla Tenuta Passerano

Rifacimento e sistemazione in altro sito dell'Officina meccanica aziendale (1; 1)

Attualmente l'officina aziendale è collocata in un locale privo delle caratteristiche necessarie a renderlo idoneo e rispondente alle vigenti norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. Per adeguare l'officina alla normativa e alle necessarie condizioni di efficienza ed efficacia, la stessa sarà spostata quanto prima in un locale idoneo dal punto di vista strutturale. Nella nuova collocazione è già stato realizzato un pavimento in cemento industriale e progettato l'impianto elettrico industriale. E' stata presentata regolare D.I.A. per i lavori e si dispone delle regolari autorizzazioni. Si sta quindi procedendo alla progettazione di quelle realizzazioni ulteriormente necessarie per il rispetto della sicurezza e della norma e si procederà quanto prima al completamento della nuova officina.

Sostituzione Silos e ammodernamento mulino per la preparazione del mangime per gli animali (2; 2)

Il sistema di produzione degli alimenti degli animali in lattazione e degli altri animali della Tenuta Passerano è obsoleto e fatiscente e presenta serie problematiche di sicurezza. I silos sono vecchi di almeno 30 anni, realizzati in lamiera e soggetti a ruggini, non sono più impermeabili, l'umidità danneggia i prodotti e può sviluppare tossine dannose per la salute degli animali e la qualità del latte prodotto. Sono inoltre sia tecnologicamente che dimensionalmente inadeguati ai fabbisogni. Si procederà pertanto a impiantare nuovi silos in vetroresina o plastiche dure, igienicamente più sicuri, e in grado di contenere almeno il doppio dei prodotti attualmente stoccabili.

Si interverrà congiuntamente sul mulino aziendale (che macina i prodotti contenuti nei silos) cambiandolo con uno in grado di effettuare la pesatura elettronica dei prodotti destinati all'alimentazione animale (attualmente il dosaggio dei singoli prodotti della miscela destinata all'alimentazione si effettua in modo approssimativo, sulla base dell'esperienza del preparatore) con la riduzione di costi da inutile eccesso di prodotto utilizzato o da scarsa produzione di latte conseguita per carenze alimentari nei bovini.

Ristrutturazione degli antichi fienili per uso stoccaggio raccolti (3; 1 e 3)

Nella Tenuta Passerano ci sono due edifici molto belli una volta adibiti a fienile. L'antico fienile localizzato nei pressi dell'attuale sala mungitura è un edificio rurale di pregio sottoposto a vincolo le cui condizioni sono estremamente precarie. E' attualmente inutilizzato e l'accesso è interdetto ad uomini e animali per pericolo di crolli del tetto. Opportunamente ristrutturato, sarà destinato allo stoccaggio dei prodotti agricoli, atteso che non si dispone di spazi idonei a

tale imprescindibile esigenza.

L'altro fienile in località Sant'Angelo di Pance sarà invece destinato alla sua originaria funzione e conterrà una parte della produzione di fieno della Tenuta Passerano.

Ristrutturazione attuale Sala Mungitura per diverso uso (4; 1)

L'attuale sala mungitura, opportunamente ristrutturata va riadattata a nuovi scopi: una parte - circa il 50% della superficie - sarà destinata a stalla per gli equini (attualmente inesistente). Gli animali custoditi in questa stalla saranno destinati alle attività di maneggio e ippoterapia.

Lo spazio ulteriore sarà destinato a sala per la cura delle bovine in gestazione e prossime al parto. Attualmente tali animali non dispongono di uno spazio adeguato, essendo riparati sotto una tettoia adiacente ad uno dei fienili da ristrutturare e le precarie condizioni in cui versano sono causa di numerose patologie post partum. La nuova sistemazione consentirà condizioni migliori di salute per gli animali partorienti e per i nuovi nati e sicuramente permetterà di ridurre il numero di animali morti per parto e il numero di vitelli nati morti.

Ristrutturazione tettoie per il ricovero macchine agricole (5; 1)

L'attuale stalla degli animali in mungitura (che sono gli animali direttamente produttivi da cui dipende la quantità di latte e quindi la redditività di tutto il comparto zootecnico) è uno spazio inidoneo dal punto di vista della superficie e inadeguato dal punto di vista delle esigenze della mandria e dei lavoratori che attendono alle attività zootecniche.

La superficie coperta disponibile, secondo gli standard previsti per la cura e il benessere animale (che è una norma di legge) prevederebbe la possibilità di ricovero per massimo 130-140 animali in lattazione, l'intero sistema composto da stalla, sala mungitura, impianti di raffreddamento e stoccaggio del latte è concepito per una dimensione della mandria non più grande di questo numero. Il risultato è che la quantità di latte producibile in queste condizioni non potrebbe essere più alta di 4.000 - 4.200 litri di latte al giorno, per un numero di animali pari appunto a 130-140. Dal punto di vista reddituale tale dimensionamento è economicamente inefficiente in quanto con il prodotto si coprirebbero a stento i costi variabili diretti di produzione del latte. Attualmente sono in produzione in questi spazi e con queste strutture circa 210 animali per una produzione di latte venduto pari a circa 5.500 litri di latte al giorno.

Inoltre sono attualmente inadeguati e fuori norma, in quanto sottodimensionati, gli impianti di depurazione dei liquami e dei rifiuti liquidi della produzione e la vasca di contenimento dei liquami. Esiste una prescrizione obbligatoria della ASL Roma G di adeguamento della vasca liquami: l'impianto è già stato progettato, dispone di tutte le autorizzazioni tecniche ma è in attesa di autorizzazione paesaggistica da più di un anno in ragione dei vincoli esistenti nel sito attuale della stalla.

In queste condizioni e tenuto conto dell'impossibilità di procedere a una ristrutturazione di spazi e strutture in ragione dei vincoli ambientali e paesaggistici, è opportuno procedere a delocalizzare la stalla e gli impianti di mungitura, riutilizzando i manufatti esistenti per la realizzazione di strutture che comunque andrebbero eseguite e che possono però essere ospitate senza problemi nel sito occupato attualmente da stalla e sala mungitura.

Si procederà pertanto a riutilizzare le tettoie attualmente occupate dagli animali in lattazione come riparo per le macchine agricole. Le macchine agricole attualmente sono prive di riparo, inoltre questa localizzazione consentirà di tenere l'intero parco macchine stazionante nelle vicinanze della nuova officina meccanica con risparmi anche di tempo e carburanti per gli spostamenti finalizzati a manutenzioni o riparazioni. In tal modo, si potrà evitare la costruzione

di una struttura nuova per il ricovero dei mezzi meccanici, che tra l'altro, in ragione dei citati vincoli probabilmente potrebbe essere realizzata solo molto distante dall'officina.

Costruzione tettoie per stoccaggio fieno (6; 2)

Attualmente la Tenuta Passerano produce tra i 6.000 e i 7.000 balloni di fieno e paglia ad ogni stagione agricola. Tali prodotti necessitano di essere preservati dalle intemperie e pertanto le aziende agricole dispongono di costruzioni idonee. Si tratta di fienili o, in genere, di tettoie in ferro per lo stivaggio.

La Tenuta Passerano non dispone di strutture per lo stivaggio di tali prodotti e annualmente acquista teli in plastica per la realizzazione e la copertura delle "stipe" di fieno e paglia realizzate allo scoperto. Al termine della stagione, ogni anno paga per lo smaltimento dei teli e ne acquista di nuovi per le nuove stipe di fieno e paglia da realizzare. Mediamente questo ciclo ha un costo tra spese di acquisto, spese di messa in posa in termini di giornate lavoro e di utilizzo dei mezzi e spese di smaltimento, superiori a 20.000 euro annui.

Sarà opportuno procedere alla realizzazione di strutture fisse in grado di ospitare almeno la metà del fieno e della paglia realizzata. Si tratterà di una o più strutture per complessivi circa 2.000 mq di superficie e di altezza pari a metri 5.

Ampliamento stalla della Selvotta (7; 2)

In Località Selvotta sono attualmente presenti due strutture per il ricovero di animali alquanto fatiscenti, ma poste in zona fuori da vincolo paesistico o ambientale e che attualmente ospitano più di 150 animali.

Sono utilizzate per il ricovero degli animali non in produzione perchè giovani o per gli animali da carne. In questo momento, per effetto della crescita del numero di animali presenti, la struttura è sottodimensionata ed è già in corso un ampliamento della stessa con la realizzazione di 50 metri di tettoia e mangiatoie per gli animali.

La struttura andrà presto ulteriormente ampliata, atteso che l'ampliamento in corso di realizzazione è già insufficiente ad ospitare nel rispetto delle direttive in materia di benessere animale il numero di capi presente nella Tenuta Passerano e destinati a questa stalla. L'ampliamento ulteriore non presenterà particolari problemi, in quanto la zona non ricade in aree vincolate, collocandosi nei pressi dell'autostrada che attraversa la Tenuta Passerano.

Proprio per questo la zona, servita da strade e molto più vicina alla localizzazione della centrale a biomasse, potrà essere utilizzata per la collocazione dei nuovi impianti di gestione del comparto zootecnico.

Nuova stalla in località Selvotta (8; 2)

La realizzazione della nuova stalla è necessaria per spostare dall'attuale zona, sottoposta a vincoli ambientale e paesaggistico, gli animali attualmente in produzione.

Aspetti morfologici e normativi impongono la delocalizzazione al fine di ottimizzare le attività (il sito attuale è stretto tra due torrenti che scorrono a meno di 50 metri dagli impianti e l'area è sotto vincolo paesaggistico ambientale). Inoltre nel nuovo sito il percorso per il trasporto del letame verso l'impianto a biomasse verrebbe ad essere dimezzato con grandi risparmi di costi di gestione. La nuova stalla dovrà essere dimensionata per ospitare almeno 500 animali in mungitura e pertanto, tenuto conto che le indicazioni in merito al benessere animale e alle condizioni di produttività degli stessi indicano in almeno 8 mq coperti per

animale lo spazio necessario, la nuova stalla dovrà avere almeno 4.000 mq coperti.

Costruzione nuova sala mungitura in località Selvotta (9; 2)

Con lo spostamento della stalla bisogna realizzare anche una nuova struttura per ospitare gli impianti di mungitura che dovranno spostarsi con la stalla degli animali in lattazione.

La dimensione della nuova sala mungitura non dovrà essere particolarmente diversa da quella esistente, ma andrà progettata tenendo conto delle strozzature che l'attuale layout della struttura ha evidenziato e andranno radicalmente modificati l'impianto di mungitura e gli impianti di stoccaggio e raffreddamento.

Realizzazione vasca liquami (10; 2)

Come già detto attualmente la Tenuta Passerano non rispetta le indicazioni normative previste in materia di smaltimento dei liquami animali ed ha ricevuto nel 2006 una prescrizione a costruire una nuova e più ampia vasca liquami per il funzionamento dell'attuale sala mungitura, localizzata nel centro aziendale e nel cuore del villaggio rurale di Passerano. Tale realizzazione è obbligatoria e l'inadempimento è motivo di chiusura delle attività. La ASL nei suoi ripetuti controlli ha riconosciuto l'impegno e la volontà della Tenuta Passerano a realizzare quest'opera che è già stata progettata, dispone di tutte le autorizzazioni tecniche ma è in attesa di autorizzazione paesaggistica da parte della Regione Lazio da più di un anno in ragione dei vincoli esistenti nel sito attuale della stalla.

Lo spostamento della Stalla per la mungitura in località Selvotta permetterà di rinunciare alla costruzione della vasca nel sito attuale e la vasca liquami potrà essere realizzata direttamente nel nuovo sito risparmiando in tal modo più di 30.000 euro (il costo di costruzione nel sito attuale). Questa scelta si configura come un vero risparmio in quanto anche per la Stalla in località Selvotta vige l'obbligo di predisporre una adeguata vasca per la raccolta dei liquami e anche in quel sito non c'è e andrà comunque realizzata.

Nel caso di trasformazione della stalla e della sala mungitura attuali in stalla per i cavalli e per gli animali in gestazione, trattandosi di numeri molto più piccoli degli oltre 200 capi presenti attualmente, non è necessario procedere a costruzioni ulteriori per la depurazione e lo smaltimento dei liquami.

Costruzione deposito mangimi (31; 2)

Il deposito mangimi è destinato a contenere il mulino e tutti i mangimi che vengono quotidianamente sfarinati per destinarli all'alimentazione animale e che non sono conservati nei silos. Il deposito dovrà avere dimensione di circa 100 mq di superficie.

Sistemazioni terreni (riqualificazione terreni località Caipoli e in località Selvotta) (11; 2 e 4)

Con lo spostamento della stalla per la produzione di latte in località Selvotta, praticamente tutto il comparto zootecnico della Tenuta Passerano sarà accentrato in quel luogo e per il trasferimento giornaliero del letame all'impianto di produzione di gas da biomasse, sarà opportuno sistemare un piccolo tratto di terreno al fine di adattarlo al passaggio di mezzi di trasporto. In tal modo si accorcerà ulteriormente di almeno 2 km il percorso tra le stalle e l'impianto a biogas.

Per quanto attiene ai terreni in località Caipoli, bisogna rilevare che al momento 38 ettari sono occupati dalla società Aviocaipoli che attualmente non dispone di alcun titolo per occuparli. Quando saranno recuperati alla gestione delle attività della Tenuta Passerano bisognerà innanzitutto verificare lo stato dei luoghi - si parla di una vecchia discarica presente nel sottosuolo - poi sarà molto opportuno utilizzare i terreni della ex eventuale discarica come luogo in cui impiantare un impianto fotovoltaico. Si renderà così produttivo uno spazio che potrebbe essere compromesso per la produzione di prodotti agricoli di qualità e potremmo disporre di energia pulita (per la produzione di elettricità e acqua calda) per le piccole strutture di accoglienza turistica a basso impatto ambientale previste sul colle Caipoli da questo piano di sviluppo (Agricampeggio e stazionamento camper).

Viabilità: risistemazione strade aziendali; apertura nuovi collegamenti (12; 2 e 4)

Per ottimizzare gli spostamenti sarà opportuno, come già detto, realizzare un collegamento dal sistema di impianti zootecnici collocati sul colle della Selvotta e l'impianto di produzione di energia da biomassa.

Sarà necessario anche procedere al miglioramento del percorso tra il sito della nuova officina meccanica e l'incrocio presso l'oliveto al fine di liberare il più possibile il villaggio rurale dalla presenza di macchine agricole, che in questo modo potranno circolare senza la necessità di impegnare il piazzale della Tenuta Passerano.

Realizzazione impianti di elettrificazione per illuminazione e irrigazione (13)

Gli impianti di elettrificazione per illuminazione sono obbligatori e sono pertanto in corso iniziative volte a garantire il ripristino del rispetto delle norme, sarà comunque necessario prevedere in uno con le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni, l'adeguamento degli impianti di illuminazione. Questi interventi non sono indicati nella rappresentazione in mappa del piano di sviluppo.

Gli impianti di elettrificazione per gli impianti di irrigazione esistenti sono in via di completamento. Occorrerà procedere all'elettrificazione anche dei pozzi per la captazione dell'acqua che saranno realizzati in futuro, atteso che la soluzione di utilizzare generatori di energia a gasolio sia dal punto di vista economico che dal punto di vista organizzativo e della sicurezza risulta inefficace.

Realizzazione impianto telesorveglianza (14)

Anche in questo caso l'impianto di Telesorveglianza, già in corso di progettazione, non è indicato in mappa.

L'impianto è necessario per monitorare i punti nevralgici della Tenuta Passerano, per scoraggiare i furti e danni perpetrati contro il patrimonio Regionale e per monitorare i numerosi punti pericolosi della Tenuta Passerano.

La difficoltà di sorveglianza è tale che lo stesso personale della Tenuta Passerano ha manifestato la sua disponibilità e volontà affinché si realizzi un impianto di sorveglianza video. In tal senso è stato già sottoscritto un accordo con le rappresentanze sindacali.

Locali monitoraggio e videosorveglianza (30; 1)

Non essendo possibile ipotizzare un servizio di vigilanza per un territorio vasto come la Tenuta Passerano, l'impianto di videosorveglianza avrà un significativo effetto deterrente e dovrà disporre di locali presso i quali realizzare il sistema di rilevazione e registrazione dei dati.

Il sistema sarà collocato presso l'ufficio adiacente il castello, attualmente in fase di sistemazione per poter accogliere in futuro gli impianti di visualizzazione e registrazione.

Ristrutturazione e completamento impianti irrigui aziendali (con sostituzione impianti in eternit) (15)

Gli impianti di irrigazione sono tra gli impianti contemporaneamente più importanti e più obsoleti della Tenuta Passerano. Il loro utilizzo produce un sistematico ricorso a lavori di urgenza per il ripristino della rete che si interrompe per rotture e guasti. Purtroppo una parte degli impianti è realizzata in eternit e anche se ad oggi non si è verificata la necessità di intervenire su quella parte dell'impianto, è imprescindibile procedere alla loro sostituzione. Infatti, in caso di rotture e guasti mentre la rete è in uso, la necessità di ricorrere alle procedure previste per gli interventi su manufatti in cemento-amianto produrrà inevitabilmente la perdita dei raccolti, dati i tempi lunghi per questo tipo di interventi.

E' inoltre necessario ampliare con urgenza la rete irrigua, in quanto la disponibilità di acqua sarà l'elemento strategico imprescindibile per garantire la necessaria produttività ai terreni, al fine di conseguire le quantità di prodotti necessari ad alimentare l'impianto di produzione di biogas e contemporaneamente l'alimentazione degli animali, destinati ad aumentare significativamente.

Realizzazione di quattro nuovi pozzi per la captazione dell'acqua (16)

La realizzazione di nuovi pozzi in località Caipoli, Ciarabello, Sant'Angelo e Selvotta è necessaria sia per assicurare approvvigionamenti certi all'attuale rete irrigua sia per ampliare i terreni irrigati. Hanno scopo di integrazione e di ampliamento i pozzi in località Selvotta e località Caipoli, mentre hanno scopo principalmente di ampliamento i pozzi da realizzare in località Sant'angelo e Ciarabello. Anche questi interventi non sono indicati in mappa.

Completamento messa in sicurezza aree aziendali, comprese le recinzioni (17)

L'obbligo di procedere alla messa in sicurezza di aree aziendali non sicure, sia per i lavoratori che per i potenziali visitatori (autorizzati o meno) è imprescindibile.

Questa attività è in corso di realizzazione e il rifacimento delle recinzioni di tutto o parte il perimetro esterno o di parti interne particolarmente pericolose è inevitabile trattandosi di obbligo di legge correlato alla normativa sulla sicurezza.

Costruzione di serre (serre fisse, serre mobili, e relativi impianti)**Costruzione di serre per colture orticole e vivaio (18; 4)**

Nello spazio attualmente destinato a pascolo per i capi in lattazione, si realizzeranno una o più serre, fisse o mobili e i relativi impianti. Le serre saranno utilizzate prevalentemente per le

attività della fattoria sociale e i prodotti ricavati saranno commercializzati nel punto vendita aziendale. Sulla copertura delle serre sarà possibile collocare eventuali ulteriori pannelli fotovoltaici.

Le serre sono impianti realizzabili anche in presenza di vincoli paesistici o di piano regolatore.

Costruzione, ammodernamento e allestimento di locali e strutture per la trasformazione, la conservazione e la commercializzazione, inclusa la vendita diretta, di prodotti agricoli in ambito aziendale

Deposito olio, impianto di imbottigliamento olio (19; 1)

La Tenuta Passerano dispone di un oliveto composto da circa 1.000 alberi, da cui si estrae olio extravergine di ottima qualità. Il deposito di olio e l'area per l'imbottigliamento dell'olio sono spazi necessari per poter commercializzare l'olio extravergine di oliva prodotto. La nuova normativa entrata in vigore nel 2008 impone a tutti i produttori di rispettare una serie di parametri che la Tenuta Passerano conseguirà una volta realizzati i lavori di ristrutturazione degli attuali locali destinati all'olio d'oliva. Il progetto è stato realizzato, e presentata la regolare D.I.A. al Comune. E' in corso l'iter di approvazione. I locali da sistemare sono gli stessi che hanno fino ad oggi ospitato il deposito dell'olio extravergine di oliva.

Macelleria aziendale (20; 1)

La Tenuta Passerano produce anche un numero ragguardevole di animali da carne, come "sottoprodotto" dello sviluppo della produzione di latte.

Gli animali da carne, con il crescere dei capi, sono sempre più numerosi e attualmente vengono commercializzati attraverso la vendita dei capi alla cooperativa Casilina, di cui la Tenuta Passerano è socia e alla quale conferisce il latte, che dispone di un mattatoio e di due negozi aperti al pubblico per la vendita dei prodotti dei soci. La nostra carne è particolarmente apprezzata, atteso che le tecniche di alimentazione e di accrescimento del bestiame sono assolutamente esenti dall'uso di prodotti finalizzati all'incremento delle masse muscolari. La disponibilità di una macelleria aziendale consentirà di aumentare e accelerare la vendita dei capi da carne conseguendo un ben più significativo valore aggiunto.

Il locale macelleria sarà realizzato al piano terra del corpo centrale della Tenuta Passerano. Il progetto è stato realizzato e presentata la regolare D.I.A. al Comune. E' in corso l'iter di approvazione.

Caseificio (21; 1)

La disponibilità di latte consente senza eccessive difficoltà di diversificare ulteriormente la produzione attraverso la realizzazione di un piccolo caseificio. Ciò consentirà di arricchire l'offerta di prodotti locali in vendita nel negozio aziendale e di aumentare l'efficienza delle attività zootecniche finalizzate alla produzione di latte. Il Caseificio sarà realizzato nella parte posteriore dei locali attualmente occupati dall'officina.

Punto vendita dei prodotti della Tenuta Passerano (22; 1)

Sarà realizzato nella parte anteriore dei locali dell'attuale officina e ospiterà i prodotti realizzati nella Tenuta. La vendita diretta introduce la filiera corta, contribuendo ad un migliore accesso delle famiglie e dei consumatori ai prodotti del territorio e consentendo di trattenere valore aggiunto che diversamente viene disperso nei vari passaggi della intermediazione commerciale.

Nel punto vendita saranno commercializzati con evidenza anche i prodotti della Fattoria sociale, eventualmente con marchio proprio della stessa.

Acquisto o leasing con patto di acquisto di macchinari, impianti e attrezzature, impiegati nella produzione agricola o nelle attività di trasformazione e commercializzazione realizzate all'interno della Tenuta Passerano**Acquisto o leasing macchinari e attrezzature per completamento e ammodernamento impianto di mungitura (23)**

E' necessario acquisire nuove vasche per il contenimento del latte, attrezzature per l'impianto per raffreddamento e conservazione, procedere a modifiche tecniche all'impianto.

Attualmente la produzione supera le capacità di stoccaggio e si è fatto fronte finora con un contenitore messo a disposizione della Tenuta Passerano da una piccola ditta, tramite un accordo scritto. Tale situazione, oltre che inopportuna, è insoddisfacente in quanto con l'aumento della produzione le attuali vasche saranno insufficienti, mentre l'aumento della quantità del latte attraverso un impianto di raffreddamento progettato e realizzato per non più di 3.500 litri di latte al giorno rischia di produrre il riscaldamento del prodotto al di sopra della soglia minima di garanzia di qualità e igiene.

Impianti e attrezzature per il caseificio, la macelleria, il punto vendita, l'imbottigliamento e lo stoccaggio nel deposito dell'olio (24)

Non indicati in mappa. Si tratta delle attrezzature necessarie per il funzionamento delle strutture indicate. La progettazione esecutiva consentirà di definire in dettaglio i fabbisogni specifici, fra i quali i mezzi per il trasporto delle merci.

Acquisto o leasing macchine agricole necessarie al funzionamento delle nuove attività, al miglioramento della produttività e alla sostituzione di macchine obsolete (macchina trinciatrice; miscelatori unifeed ecc.) (25)

Si tratta di macchine agricole necessarie per la produzione degli insilati nelle quantità necessarie al funzionamento dell'impianto a biogas. La macchina trinciatrice è necessaria per la raccolta sul campo dei prodotti agricoli destinati agli insilati per l'alimentazione animale e l'impianto a biogas. Attualmente per la raccolta si fa ricorso a contoterzisti per il prodotto di circa 50 ha di superficie. L'introduzione dell'impianto a biogas renderà necessario utilizzare per queste colture almeno 200 ha/annui, rendendo economicamente conveniente disporre di un mezzo aziendale.

I carri miscelatori unifeed, che dovranno essere dotati di sistema di pesatura e registrazione elettronica del peso, sono utilizzate per tritare gli insilati in dimensioni idonee per l'alimentazione animale e per poter essere immessi nell'impianto a biogas.

Acquisto o leasing braccio decespugliatore da metri 8, macchina per rotoballe e falciatrice (26)

Il decespugliatore è necessario e per recuperare alle attività produttive vasti appezzamenti che sono ricoperti da cespugli per incuria pluriennale.

La macchina per rotoballe e la falciatrice attualmente utilizzate devono essere sostituite per vetustà.

Investimenti per il miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali

Realizzazione Box per i vitelli (27; 1)

L'incremento del numero di capi in azienda, se sta dando buoni risultati, sta evidenziando l'intero sistema di carenze strutturali della Tenuta Passerano in quanto non si dispone di spazi sufficienti per ospitare i vitellini nati e in fase di svezzamento (attualmente sono circa 70). Poiché la normativa in materia di benessere animale impone oggi alcune modalità di gestione dei vitellini, si è proceduto alla progettazione di un intervento per realizzare box per il ricovero dei vitelli, idonei a soddisfare l'esigenza e a rispondere alle norme. L'intervento è in corso di realizzazione e successivamente si dovrà procedere all'acquisto di una macchina allattatrice che permetterà di alimentare in modo automatico i numerosi vitellini, riducendo significativamente il ricorso alla manodopera.

Stalla per vacche in gestazione (28; 1)

La stalla per le bovine partorienti sarà realizzata in una parte dell'attuale sala mungitura, poiché, come già evidenziato, attualmente non si dispone di uno spazio adeguato e questo causa danni agli animali e perdite di produzione.

5.2 Interventi finalizzati alla diversificazione in attività ulteriori

Si tratta dell'insieme delle operazioni finalizzate alla introduzione del carattere multifunzionale nelle attività tipiche della Tenuta Passerano nei settori dei servizi per il *welfare* della cittadinanza, della fruizione turistica e culturale, della produzione energetica solare.

Promozione della multifunzionalità

FATTORIA SOCIALE (32; 3)

Il primo obiettivo del percorso di apertura e fruizione degli spazi della Tenuta Passerano alla cittadinanza, vede come interlocutori privilegiati i soggetti svantaggiati in genere e gli ospiti dell'Istituto Paolo Colosimo di Napoli in particolare.

È in questa ottica di promozione di cittadinanza e incentivazione alla fruizione del bene pubblico "Tenuta Passerano" che si procederà alla realizzazione di una Fattoria Sociale.

La progettazione della Fattoria sociale sarà realizzata tenendo conto delle peculiarità della Tenuta Passerano: patrimonio della Regione Campania che si trova nella Regione Lazio e che ha il compito di sostenere la qualità della vita e le esigenze dei non vedenti dell'Istituto Paolo Colosimo in Napoli.

In primo luogo si procederà verificando le politiche e le prassi attuate nell'area dai soggetti istituzionalmente competenti nell'ambito sociale e occupazionale, ed in primo luogo i soggetti di ambito (Piani di Zona ex. L. 328) ed i Servizi per l'impiego. Quindi si perseguirà la costruzione di elementi di compatibilità e riconoscibilità delle modalità di funzionamento e attuazione della Fattoria Sociale con gli elementi normativi e di indirizzo previsti dalla Regione Campania e infine si verificherà la possibilità di strutturare una iniziativa che possa rispondere ai requisiti richiesti da entrambe le Regioni in modo da poter accogliere soggetti svantaggiati dalle due realtà.

L'intervento prevede la messa a disposizione di un appezzamento di terra di circa 3 ettari, finalizzato allo svolgimento di attività agricole a scopo co-terapeutico riabilitativo, nonché produttivo, attivando percorsi di inserimento/reinserimento lavorativo di soggetti svantaggiati. Le attività produttive riguarderanno prevalentemente colture orticole in serra e a tutto campo, colture vivaistiche, coltura di piante officinali, cura di piccoli animali da cortile e potranno essere estese alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti, anche con marchio proprio della Fattoria Sociale.

Gli utenti/lavoratori della Fattoria sociale sono le persone svantaggiate o portatrici di bisogni speciali. Gli ospiti dell'Istituto Colosimo parteciperanno alle attività della Fattoria in quanto destinatari naturali e prioritari delle attività della Tenuta.

L'iniziativa necessita di un intervento sulle strutture presenti nella Tenuta Passerano per garantire ospitalità diurna e residenziale alle persone coinvolte, e la realizzazione di tutti quei servizi potenzialmente necessari (percorsi protetti, aree di assistenza, spazi ambulatoriali e riabilitativi, ecc.).

Come premesso l'iniziativa punterà su una stretta collaborazione istituzionale con il Comune di Galliciano e con la ASL Roma G, oltre che dei Centri per l'impiego competenti per territorio, e eventualmente gli altri Comuni dell'Area, compreso il Comune di Roma, con cui la Tenuta confina. Ai gruppi obiettivo residenti nell'area di riferimento naturale potranno aggiungersi, con opportune formule di accreditamento e convenzione, gruppi e soggetti provenienti dalla Realtà Campana. I servizi saranno organizzati, come previsto dalla normativa sul Sistema Integrato di Interventi e Servizi socio-sanitari e assistenziali, in collaborazione con soggetti del Terzo Settore, le Associazioni, le famiglie. Si creeranno le condizioni anche per ipotesi di collaborazione sperimentale tra realtà del Terzo Settore Campana e realtà del Lazio.

La Fattoria Sociale sarà realizzata nei pressi dell'incrocio tra la Via Maremmana II e la Via Caipoli, in un edificio posto in una localizzazione decisamente gradevole e funzionale. Gli spazi dell'edificio sono sufficienti a garantire il sistema di servizi necessari al funzionamento della Fattoria sociale, trattandosi di un edificio a due piani per complessivi 500 mq circa.

Il medesimo edificio potrà ospitare gli uffici per la gestione della Fattoria Didattica e del Centro estivo. Per la gestione dei servizi sarà necessario dotarsi di tutti gli arredi e le attrezzature, fra cui mezzi per il trasporto delle persone.

AGRINIDO (33; 1)

La Tenuta Passerano si trova a 5 minuti dallo svincolo autostradale dell'A24 di Tivoli, da cui si raggiunge Roma in 20 minuti. Le famiglie gravitanti sull'area Prenestina e/o pendolari verso la Capitale potrebbero trovare di grande interesse l'opportunità di accoglienza per i loro bambini da 0 a 36 mesi, peraltro non offerta dal Comune di Galliciano.

L'incremento degli asili nido è uno degli obiettivi di Lisbona e rientra fra gli Obiettivi di servizio previsti dalla programmazione 2007-2013. L'impresa agricola deve porsi anche come uno strumento efficace di conciliazione tra lavoro e famiglia, sia per le persone che vi lavorano, sia per i lavoratori e le lavoratrici che vivono sul territorio, aumentando la competitività sociale dello stesso, in termini di offerta di servizi, e consentendo alle persone di continuare a viverci, con un miglioramento della qualità della vita, obiettivi fondamentali della politica di Sviluppo Rurale dell'Unione Europea. Le esigenze cui va incontro l'agrinido sono molteplici, dalla conciliazione di vita e lavoro delle persone al sostegno dell'occupazione femminile. E' essenziale anche il contributo allo sviluppo di sistemi improntati alla sostenibilità e alla valorizzazione dell'imprenditoria agricola, l'incentivazione del ripopolamento nel territorio montano e rurale e lo sviluppo delle sue risorse.

L'attività si svolgerà in un'area salubre, a contatto con la natura e con gli animali, con la possibilità di giocare all'aperto, di conoscere i cicli della natura e delle attività agricole e potrà offrire opportunità di lavoro per personale qualificato residente nell'area.

L'agrinido sarà localizzato in un edificio opportunamente riqualificato e dotato delle attrezzature e dalle caratteristiche richieste dalle normative vigenti. Gli spazi all'aperto dedicati all'agrinido potranno coincidere con l'area verde in prossimità dell'ingresso della Tenuta che ospita già la ricostruzione di una antica strada romana realizzata con materiale autentico in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica.

Il servizio sarà realizzato in un contesto di coerenza con i Servizi sociali e/o servizi socio-sanitari del settore pubblico, impegnando personale qualificato e eventualmente avvalendosi di collaborazione con strutture privato-sociali accreditate o riconosciute da amministrazioni pubbliche.

Fattoria didattica (34; 3)

Le fattorie didattiche sono indirizzate all'accoglienza e all'educazione di gruppi scolastici e di giovani in un contesto formativo. Esse offrono l'opportunità di conoscere l'attività agricola e il ciclo degli alimenti, la vita animale e vegetale, i mestieri e il ruolo sociale degli agricoltori, per educare al consumo consapevole ed al rispetto dell'ambiente.

La proposta educativa nasce quindi dal rapporto con l'agricoltura, intesa come attività economica, tecnologica e culturale, di allevamento e di produzione di beni e servizi, in equilibrio con i cicli della natura e dell'ambiente.

Attraverso le Fattorie Didattiche, infatti, è possibile realizzare l'approfondimento di temi quali, ad esempio, l'agricoltura sostenibile, le peculiarità del territorio, la stagionalità delle produzioni, le filiere produttive, la riscoperta dei sapori dimenticati, anche attraverso laboratori

del gusto, gli antichi mestieri, le tradizioni e la cultura contadina. Il metodo prevede il coinvolgimento degli insegnanti, che guidano gli alunni nella realizzazione di attività pratiche capaci di stimolarne la curiosità, la riflessione e lo spirito critico.

L'occasione che si crea nel mettere a contatto la scuola e l'agricoltura, la realtà della città con quella della vicina campagna, fa così meglio comprendere il ruolo dell'agricoltore quale testimone e custode delle ricchezze ambientali e culturali del territorio.

L'ipotesi è di rendere possibile e sistematizzare il soddisfacimento delle numerose richieste provenienti da scolaresche, famiglie e docenti per la visita della Tenuta a fini culturali e didattici, con attività dimostrative e divulgative. Al momento tali richieste non sono soddisfatte per difficoltà organizzative e logistiche.

Al fine di evidenziare la validità didattica delle visite in fattoria e presentare i principali percorsi e laboratori proposti verranno attivati seminari o giornate di studio, rivolti soprattutto agli insegnanti, che consentiranno anche di promuovere scambi di esperienze e di porre l'accento sui punti di forza, tematiche da sviluppare, attese formative ed esigenze del mondo scolastico.

L'attività sarà organizzata in collaborazione con gli Istituti scolastici dell'area e della città di Roma, principale bacino di utenza per la fattoria didattica, nonché con le associazioni di categoria degli agricoltori.

Centro estivo (35; 3)

Il centro estivo vuol essere uno spazio ludico-creativo, ma anche un'esperienza educativa, che stimoli il bambino ad una crescita personale attraverso un percorso di scoperta ed espressione delle proprie capacità e risorse, in un ambiente naturale. I bambini e i ragazzi dovranno essere affidati a personale qualificato, creando opportunità di occupazione per i giovani residenti nell'area.

Come nel caso dell'agrinido e della fattoria didattica il servizio sarà organizzato in collaborazione con i servizi sociali del settore pubblico e gli Istituti scolastici.

L'organizzazione delle attività del centro estivo avrà base nell'edificio destinato alle attività della Fattoria Sociale.

Produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)

Impianto o sistema solare fotovoltaico (41; 4)

L'impianto ad energia solare è un impianto di produzione di energia elettrica mediante conversione diretta della radiazione solare, tramite l'effetto fotovoltaico; esso è composto principalmente da un insieme di moduli fotovoltaici, uno o più gruppi di conversione della corrente continua in corrente alternata e altri componenti elettrici minori

Gli Impianti dovranno utilizzare le tecnologie che consentono il massimo del rendimento possibile, al fine di ridurre al minimo la superficie coperta. Ciò dovrà valere per gli impianti a terra, i quali saranno posizionati sulla parte di territorio attualmente occupato dalla Società Aviocaipoli che sono stati utilizzati negli anni precedenti come discarica. In tal modo, si eviterà di utilizzare a fini agricoli terreni che hanno avuto un utilizzo poco coerente con una attività agricola di qualità. Gli impianti posti sulle coperture di edifici, strutture (nel nostro caso li useremo soprattutto sulle tettoie per il ricovero dei macchinari e sulle nuove serre che saranno costruite nelle loro vicinanze) potranno utilizzare anche tecnologie più versatili, ma meno efficienti, come il film sottile.

Sviluppo e rinnovamento del villaggio rurale

Valorizzazione del CASTELLO di PASSERANO e degli edifici componenti il villaggio rurale allestimento del Museo dei reperti archeologici rinvenuti nell'area della Tenuta e di un Museo multisensoriale (42; 1)

Il restauro e la riqualificazione del Castello di Passerano a fini di promozione della fruizione pubblica e di accoglienza turistica in ambiente agricolo rappresenta la più significativa sfida al recupero e alla fruizione dei beni della Tenuta Passerano. L'ipotesi di fondo è consentire la sistemazione di spazi come il salone e gli spalti in modo da permettere per alcune ore al giorno, o in alcuni giorni della settimana la fruizione al pubblico di questi spazi. In tal modo, la costruzione e valorizzazione anche degli spazi pubblici del Castello di Passerano, inserito sul percorso della via Francigena del Sud potrà essere un veicolo per la fruizione del Castello, senza trasformare lo stesso in un luogo deputato ad accogliere solo clienti che fruiscono dei servizi turistici.

E' necessario procedere alla ristrutturazione del villaggio rurale di Passerano, che è costituito da numerosi immobili rurali di pregio e che necessita di importanti interventi di consolidamento, restauro, ristrutturazione. Il recupero degli edifici a utilizzo direttamente produttivo o ad uso uffici o ancora residenziale sarà oggetto di specifica progettazione ma occorre rilevare da subito la necessità di porre particolare attenzione ad ogni opera volta al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi dovranno interessare il rifacimento di tetti e manti di copertura, la redistribuzione degli spazi interni, la realizzazione degli impianti tecnici e sanitari, la posa in opera di infissi e serramenti.

In una fase successiva alla realizzazione degli interventi volti alla modernizzazione delle attività agricole e allo sviluppo della multifunzionalità si procederà alla valorizzazione delle Aree archeologiche presenti nella Tenuta: si ipotizza la costituzione di uno spazio permanente di visita archeologica multisensoriale. In accordo con la Sovrintendenza ai Beni archeologici e con il Comune di Galliciano nel Lazio, si potrebbe utilizzare il potenziale di reperti archeologici rinvenuti nella Tenuta Passerano per tentare la costruzione di una mostra permanente sulla scorta dell'esperienza dell'università di Siena che nel marzo 2007 ha realizzato la mostra tattile olfattiva "per un viaggio nella preistoria" chiamata "Vietato non toccare", proponendo al visitatore esperienze tattili e multisensoriali su utensili, resti, opere.

Promozione dell'offerta turistica

Al fine di favorire un impatto positivo nel contesto di area vasta, Gli interventi appresso indicati si inseriscono in un percorso di valorizzazione dell'esistente e di apertura alla fruizione pubblica che, se da un lato è in un certo senso doveroso intraprendere per un soggetto pubblico, dall'altro rappresenta una significativa opportunità di reddito incrementale per la Tenuta Passerano, in quanto gli interventi dovranno necessariamente essere organizzati con criteri di autosostenibilità e di ritorno dell'investimento effettuato.

Ci si rivolge pertanto al mercato del turismo culturale, naturalistico, religioso, e dell'escursionismo naturalistico e sportivo. Le potenzialità sono significative e la possibilità di inserimento di tali iniziative in un percorso di promozione e di marketing più ampio sono alimentate dal fatto che tali iniziative costituiscono un prodotto che si fonda sul concetto di network e può essere veicolato da più distretti turistici. In questo senso i programmi di valorizzazione e sviluppo dell'attrattività turistica in corso nell'area vasta (GAC di Tivoli, Polo Tiburtino) giocano un ruolo importante.

Struttura residenziale per accoglienza turisti e pellegrini nel Castello di Passerano (39; 1)

La riqualificazione del Castello di Passerano consente anche la sua valorizzazione economica attraverso l'allestimento di una piccola struttura per l'accoglienza anche residenziale di turisti, escursionisti, pellegrini, interessati a soggiornare in un contesto agreste. Il Castello di Passerano, già restaurato alla fine degli anni 60, è strutturato in modo da offrire una localizzazione di grande suggestione e non ha bisogno di alcuna sostanziale modifica strutturale per essere reso funzionale a tale scopo: dispone infatti al primo piano di 6 suites organizzate tutte con una camera da letto, un altro piccolo ambiente e un bagno. Esiste un ascensore da rimettere in esercizio e una piscina realizzata sugli spalti che potrà essere rimessa in funzione.

Gli spazi pubblici al piano terra sono organizzati in modo tale da consentire la realizzazione di uno spazio per la ricezione dei clienti senza ingombrare corridoi di passaggio e senza occupare il salone, che resterà completamente fruibile. Le cucine sono sistemabili in un ambiente sottostante e raggiungibile con una scala interna e già organizzato con montacarichi. È sostanzialmente pronto, ad essere utilizzato, al netto dei necessari restauri e delle attività di messa a norma.

Riqualificazione dell'edificio adiacente al Castello (42; 1)

L'edificio adiacente al castello attualmente utilizzato come granaio è un eccellente manufatto con un ambiente molto bello, idoneo ad essere riqualificato per l'uso come sede convegnistica o di eventi pubblici e privati anche a carattere residenziale.

Punto di ristoro (40; 1)

La realizzazione di un luogo di ristoro è un elemento di produzione di reddito complementare sicuramente significativo in un contesto dalle potenzialità e caratteristiche quale la Tenuta Passerano. Oltre agli aspetti legati alla collocazione negli edifici storici opportunamente riqualificati, la possibilità di utilizzare prevalentemente cibi autoprodotti (carne, pasta, pane, olio, vino, formaggio, latte, ecc.) costituirà un sicuro fattore di attrattiva e, dal punto di vista economico, consente l'attribuzione di maggiore valore aggiunto alle produzioni aziendali. La sua realizzazione consentirà di creare anche un momento di grande coesione delle svariate iniziative che si realizzeranno nella Tenuta Passerano, favorendo la condivisione e la socializzazione tra i vari fruitori delle diverse attività, iniziative, servizi.

Gli edifici esistenti consentono l'allestimento di una articolata offerta di ristorazione, destinata a target medio e target medio-alto. L'attuale magazzino nel piazzale della tenuta e lo spazio sottostante, attualmente in disuso, sono i luoghi deputati a definire uno spazio ristoro che si presta a soddisfare diverse tipologie di fruitori, atteso che allo spazio ristorante realizzabile al piano alto sarà possibile associare uno spazio sicuramente più attrattivo per giovani o escursionisti e allestito come osteria o birreria al piano sottostante, caratterizzato da bellissime volte.

Percorso escursionistico a piedi, in bicicletta, a cavallo (greenway) (36; 4 e 2)

Si procederà alla realizzazione all'interno della Tenuta Passerano di un percorso escursionistico per attraversamento ciclabile, a piedi o a cavallo (greenway). Il progetto potrà essere definito anche con la finalità di inserirlo in un percorso cicloturistico o cicloescursionistico di interesse nazionale o internazionale (ad esempio in collaborazione con la

FIAB). Il percorso potrà essere esteso al territorio dell'Agro Romano antico circostante, in modo da collegare diversi punti di interesse turistico e culturale, come ad esempio il Polo delle ville di Tivoli, oltre che interessare il percorso della Via Francigena del Sud.

I fruitori della greenway saranno escursionisti o turisti (si ricorda che con il termine "escursionista" si intende il visitatore che trascorre meno di 24 ore nel luogo di destinazione, mentre con "turista" ci riferiamo al visitatore che trascorre almeno una notte nel luogo di destinazione), distinti genericamente in tre target: fruitori che utilizzano la bicicletta (ciclo-relax, cicloturismo e mountain bike), utenti che si muovono a cavallo, coloro che compiono passeggiate a piedi e attività sportive quali trekking, footing e jogging. Più in particolare uno dei target di riferimento è costituito dai pellegrini interessati a percorrere la Via Francigena del sud in avvicinamento a Roma (in diversi tratti del percorso ipotizzato è visibile la cupola di San Pietro).

La greenway concorre al miglioramento della qualità della vita dei residenti nell'area della provincia e all'aumento del turismo nell'area interessata dal progetto, attraverso lo sviluppo dell'offerta esistente e gli investimenti in attività di promozione del territorio.

Il percorso si snoda attraverso gli appezzamenti destinati all'agricoltura e dovrà essere progettato in modo da consentire il godimento dell'ambiente naturale, ma anche la fruizione in sicurezza, e senza intralcio alle normali attività produttive. Per i tratti più impervi e boschivi si prevederà la messa in sicurezza con l'installazione di opportuni parapetti in legno e la predisposizione di pavimentazione in legno, piccoli ponti per superare i fossati, ecc. Sarà naturalmente necessario provvedere al disegno del percorso, alla pulizia dei sentieri, al decespugliamento, alla creazione/ripristino sede stradale, alla sistemazione del sottofondo, alla segnaletica stradale, alla creazione di corsie riservate alla rifacimento/sistemazione parapetti ove necessario.

Agricampeggio; Area attrezzata sosta camper (37; 3)

Sia dal punto di vista economico gestionale che dal punto di vista della valorizzazione e promozione della fruizione pubblica della Tenuta Agropatrimoniale di Passerano, la realizzazione di strutture per l'accoglienza di campeggiatori con orientamento e interesse per la natura corrisponde alla opportunità di promuovere la fruizione turistica in diversi target e consentire una maggiore valorizzazione del territorio a servizio dell'area vasta. Sarà pertanto allestito un'area per campeggio e per sosta di camper nei pressi dell'antico mulino di Pance. La struttura utilizzerà una vecchia casa colonica come punto di accoglienza dei campeggiatori e sarà alimentata elettricamente dall'impianto ad energia solare localizzato su Colle Caipoli.

Impianti sportivi (calcetto, rugby e tennis su erba, tiro con l'arco) e maneggio anche per ippoterapia (38; 4 e 1)

Con l'intervento di modesta entità e ridottissimo impatto è possibile dotare l'area di servizi sportivi su erba. Sarà possibile collocare lungo la via Maremmana II, nei pressi dell'incrocio con Via Caipoli una piccola struttura destinata al miglioramento della fruizione turistica che potrà incidere positivamente sulla qualità della vita dei residenti nei territori circostanti.

6. Elenco degli interventi con codifica per localizzazione su mappa

CODIFICA Piano (Num; mappa)	Operazione da attivare
Ammodernamento delle attività agricole	
1; 1	- Rifacimento e sistemazione in altro sito dell'Officina meccanica aziendale
2; 2	- Sostituzione Silos e ammodernamento mulino per la preparazione del mangime per gli animali
3; 1 e 3	- Ristrutturazione degli antichi fienili per uso stoccaggio raccolti
4; 1	- Ristrutturazione attuale Sala Mungitura
5; 1	- Ristrutturazione tettoie per ricovero macchine ed attrezzature agricole
6; 2	- Costruzione tettoie per stoccaggio fieno
7; 2	- Ampliamento stalla della Selvotta
8; 2	- Nuova stalla in loc. Selvotta
9; 2	- Costruzione nuova sala mungitura in loc. Selvotta
10; 2	- Realizzazione vasca liquami
11; 2 e 4	- Sistemazioni terreni (riqualificazione terreni loc. Caipoli, loc. Selvotta)
12; 2 e 4	- Viabilità: risistemazione strade aziendali; apertura nuovi collegamenti
13	- Realizzazione impianti di elettrificazione per illuminazione e irrigazione
14	- Realizzazione impianto telesorveglianza
15	- Ristrutturazione e completamento impianti irrigui aziendali (con sostituzione impianti in eternit)
16	- Realizzazione quattro nuovi pozzi per captazione acqua
17	- Completamento messa in sicurezza aree aziendali, comprese le recinzioni
18; 4	- Costruzione di serre per colture orticole e vivaio
19; 1	- Deposito olio, impianto di imbottigliamento olio
20; 1	- Macelleria aziendale
21; 1	- Caseificio
22; 1	- Punto vendita aziendale
23	- Acquisto o leasing macchine agricole necessarie al funzionamento delle nuove attività, al miglioramento della produttività e alla sostituzione di macchine obsolete (macchina trinciatrice; miscelatori unifeed ecc.)
24	- Impianti e attrezzature caseificio, macelleria, punto vendita, imbottigliamento e deposito olio

- 25** - Acquisto o leasing macchina trinciatrice e miscelatore unifeed
- 26** - Acquisto o leasing braccio decespugliatore da metri 8, macchina per rotoballe e falciatrice
- 27; 1** - Box per i vitelli
- 28** - Stalla per vacche in gestazione
- 29; 2** - Impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse)
- 30; 1** - Locali monitoraggio e videosorveglianza
- 31; 2** - Costruzione deposito mangimi

Diversificazione in attività ulteriori

Sostegno alla multifunzionalità

- 32; 3** FATTORIA SOCIALE
- 33; 1** Agrinido
- 34; 3** Fattoria didattica
- 35; 3** Centro estivo
- 36; 4 e 2** Percorsi escursionistici a piedi, in bicicletta, a cavallo (greenways) comprendenti anche tratti della Via Francigena del Sud
- 37; 3** Agricampeggio; Area attrezzata sosta camper
- 38; 4 e 1** Impianti sportivi (calcio, rugby e tennis su erba, tiro con l'arco, percorso di fondo); Pesca sportiva; Maneggio anche per ippoterapia

Sostegno all'offerta turistica

- 39; 1** Struttura residenziale per accoglienza turisti e pellegrini nel Castello di Passerano
- 40; 1** Punto di ristoro

Sostegno alla produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)

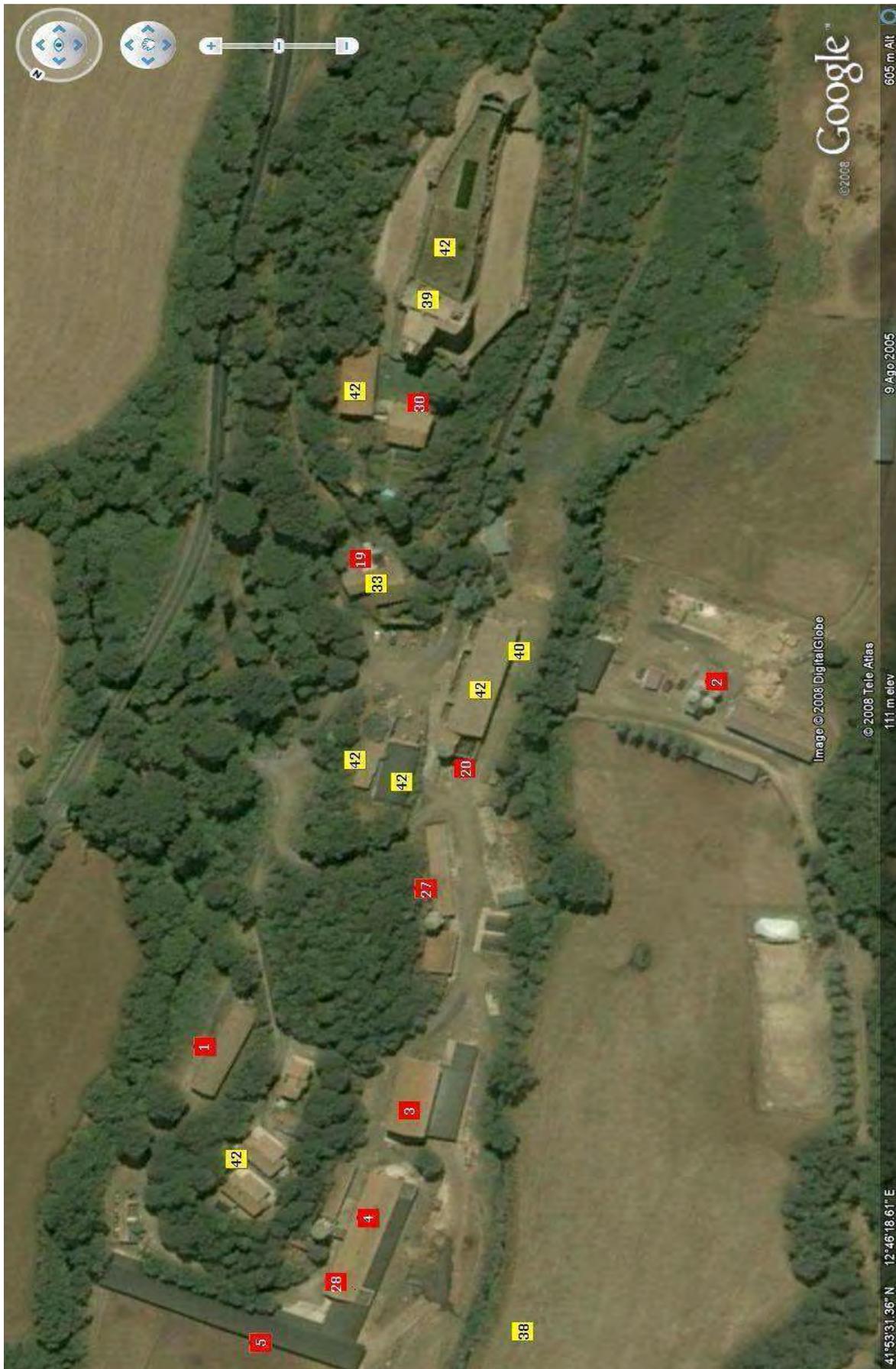
- 41; 4** Impianto per la produzione di energia solare in loc. Caipoli

Riqualificazione e sviluppo dei villaggi

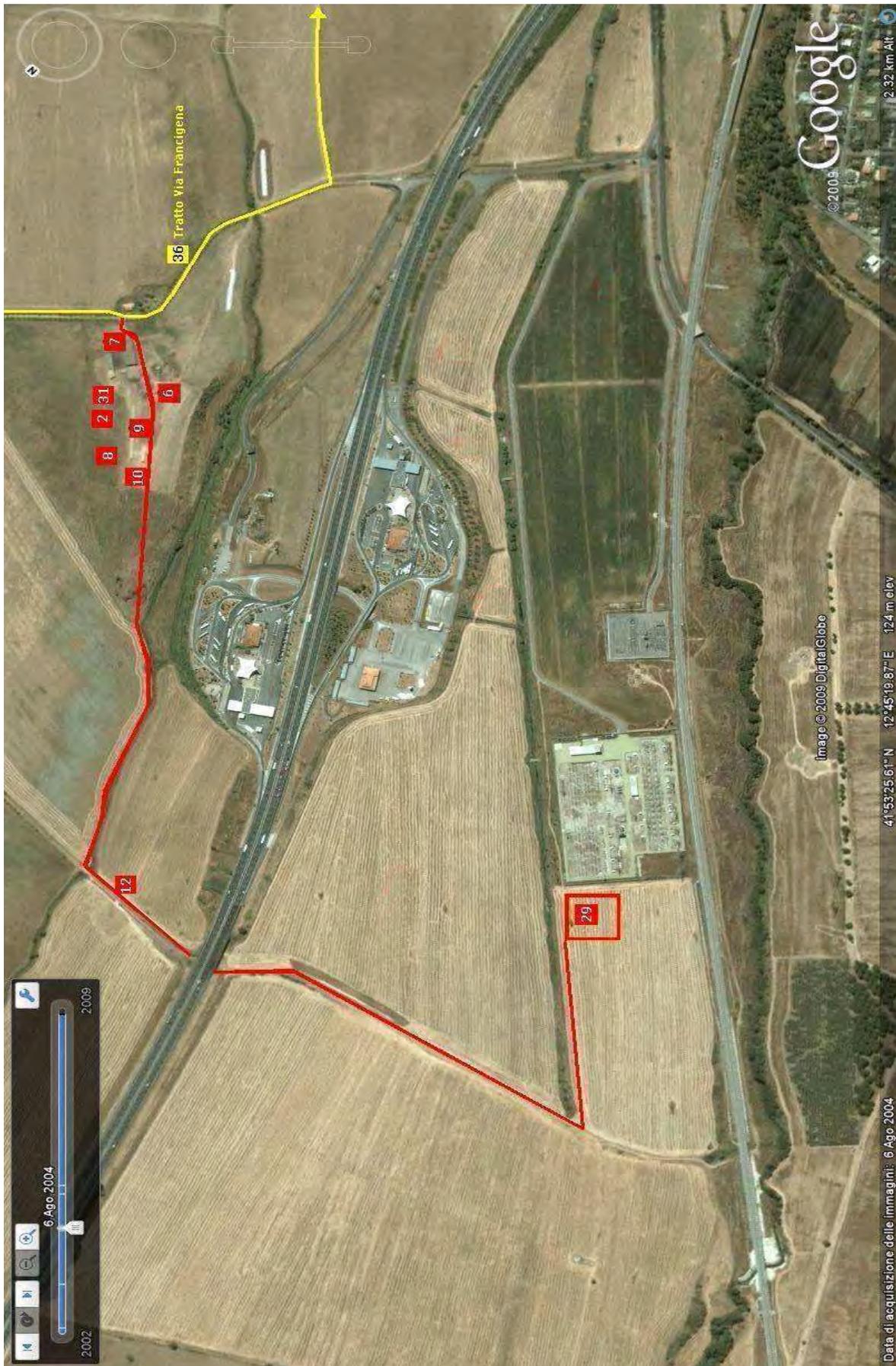
- 42; 1** Riqualificazione e Valorizzazione del CASTELLO di PASSERANO, dell'edificio adibito a deposito granaglie adiacente al castello e degli altri edifici ricompresi nella Tenuta, da destinare alla fruizione culturale e turistica



Tenuta Passerano: MAPPA 4



Tenuta Passerano: MAPPA 1



Tenuta PASSERANO: MAPPA 2



Tenuta Passerano: MAPPA 3

7. Pianificazione economica e temporale

CODIFICA Piano (Num; mappa)	Operazione da attivare	DATA INIZIO	DATA FINE	COSTO TOTALE	di cui riqualificazione o ristrutturazione Patrimonio esistente	di cui incremento Patrimonio	di cui macchine e attrezzature
1; 1	Ammodernamento delle attività agricole - Rifacimento e sistemazione in altro sito dell'Officina meccanica aziendale	02/11/2009	26/02/2010	€ 45.000,00	€ 25.000,00		€ 20.000,00
2; 2	- Sostituzione Silos e ammodernamento mulino per la preparazione del mangime per gli animali	01/09/2010	31/05/2011	€ 65.000,00			€ 65.000,00
3; 1 e 3	- Ristrutturazione degli antichi fienili per uso stoccaggio raccolti	16/01/2012	30/06/2012	€ 180.000,00	€ 180.000,00		
4; 1	- Ristrutturazione attuale Sala Mungitura	16/01/2012	30/06/2012	€ 20.000,00	€ 20.000,00		
5; 1	- Ristrutturazione tettoie per ricovero macchine ed attrezzature agricole	16/01/2012	30/06/2012	€ 6.000,00	€ 6.000,00		
6; 2	- Costruzione tettoie per stoccaggio fieno	01/09/2010	31/05/2011	€ 250.000,00		€ 250.000,00	
7; 2	- Ampliamento stalla della Selvotta	31/08/2009	26/02/2010	€ 200.000,00		€ 200.000,00	
8; 2	- Nuova stalla in località Selvotta e ulteriore ampliamento stalla preesistente	01/09/2010	31/05/2011	€ 650.000,00		€ 650.000,00	
9; 2	- Costruzione nuova sala mungitura in località Selvotta	01/09/2010	31/05/2011	€ 200.000,00		€ 200.000,00	
10; 2	- Realizzazione vasca liquami	01/09/2010	31/05/2011	€ 55.000,00		€ 55.000,00	
11; 2 e 4	- Sistemazioni terreni (riqualificazione terreni loc. Caipoli, loc. Selvotta)	10/07/2010	30/09/2011	€ 18.000,00		€ 18.000,00	
12; 2 e 4	- Viabilità: risistemazione strade aziendali; apertura nuovi collegamenti	10/04/2010	30/09/2011	€ 25.000,00		€ 25.000,00	
13	- Realizzazione impianti di elettrificazione per illuminazione e irrigazione	12/10/2009	31/12/2013	€ 120.000,00		€ 120.000,00	
14	- Realizzazione impianto telesorveglianza	09/11/2009	31/03/2010	€ 45.000,00			€ 45.000,00
15	- Ristrutturazione e completamento impianti irrigui aziendali (con sostituzione impianti in eternit)	15/10/2009	31/05/2012	€ 130.000,00			€ 130.000,00
16	- Realizzazione quattro nuovi pozzi per captazione acqua	15/02/2010	31/05/2011	€ 32.000,00			€ 32.000,00
17	- Completamento messa in sicurezza aree aziendali, comprese le recinzioni	15/10/2009	31/10/2012	€ 80.000,00			€ 80.000,00
18; 4	- Costruzione di serre per colture orticole e vivaio	16/04/2012	26/10/2012	€ 200.000,00		€ 200.000,00	
19; 1	- Deposito olio, impianto di imbottigliamento olio	16/11/2009	26/02/2010	€ 25.000,00	€ 25.000,00		

		DATA INIZIO	DATA FINE	COSTO TOTALE	di cui riqualificazione o ristrutturazione Patrimonio esistente	di cui incremento Patrimonio	di cui macchine e attrezzature
20; 1	- Macelleria aziendale	09/11/2009	26/02/2010	€ 26.000,00	€ 26.000,00		
21; 1	- Caseificio	01/03/2010	30/06/2010	€ 22.000,00	€ 22.000,00		
22; 1	- Punto vendita aziendale	01/03/2010	30/06/2010	€ 18.000,00	€ 18.000,00		
	CODIFICA Piano (Num; mappa)						
	Operazione da attivare						
23	- Acquisto o leasing macchinari e attrezzature per completamento e ammodernamento impianto di mungitura	13/06/2011	28/10/2011	€ 110.000,00			€ 110.000,00
24	- Impianti e attrezzature caseificio, macelleria, punto vendita, imbottigliamento e deposito olio	15/02/2010	30/07/2010	€ 65.000,00			€ 65.000,00
25	- Acquisto o leasing macchine agricole necessarie al funzionamento delle nuove attività, al miglioramento della produttività e alla sostituzione di macchine obsolete (macchina trinciatrice; miscelatori unifeed ecc.)	18/01/2010	31/10/2012	€ 680.000,00			€ 680.000,00
26	- Acquisto o leasing braccio decesugliatore da metri 8, macchina per rotoballe e falciatrice e ulteriori macchine operatrici necessarie alle sostituzioni	02/12/2009	29/10/2010	€ 90.000,00			€ 90.000,00
27; 1	- Box per i vitelli	14/09/2009	26/02/2010	€ 100.000,00			€ 100.000,00
28	- Stalla per vacche in gestazione e per ricovero cavalli	16/01/2012	30/06/2012	€ 20.000,00			€ 20.000,00
29; 2	- Impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biomasse)	11/01/2010	29/10/2010	€ 4.700.000,00	€ 4.700.000,00		
30; 1	- Locali monitoraggio e videosorveglianza	09/11/2009	31/03/2010	€ 9.000,00			€ 9.000,00
31; 2	- Costruzione deposito mangimi	10/01/2011	30/09/2011	€ 85.000,00	€ 85.000,00		
	Diversificazione in attività ulteriori						
32; 3	FATTORIA SOCIALE	01/03/2010	01/03/2011	€ 400.000,00	€ 300.000,00		€ 100.000,00
33; 1	Agrinido	22/02/2010	27/08/2010	€ 50.000,00	€ 35.000,00		€ 15.000,00
34; 3	Fattoria didattica	01/09/2010	01/03/2011	€ 25.000,00	€ 15.000,00		€ 10.000,00
35; 3	Centro estivo	01/09/2010	01/03/2011	€ 25.000,00	€ 15.000,00		€ 10.000,00
36; 4 e 2	Percorsi escursionistici a piedi, in bicicletta, a cavallo (greenways) comprendenti anche tratti della Via Francigena del Sud	15/02/2010	25/10/2011	€ 15.000,00			€ 15.000,00
37; 3	Agricampeggio; Area attrezzata sosta camper	03/10/2011	30/04/2012	€ 80.000,00	€ 40.000,00		€ 40.000,00
38; 4 e 1	Impianti sportivi (calcio, rugby e tennis su erba, tiro con l'arco, percorso di fondo); Pesca sportiva; Maneggio anche per ippoterapia	03/10/2011	30/04/2012	€ 18.000,00			€ 18.000,00

39; 1	Struttura residenziale per accoglienza turisti e pellegrini nel Castello di Passerano	29/10/2010	22/11/2013	€ 500.000,00	€ 500.000,00
40; 1	Punto di ristoro	22/02/2010	29/04/2011	€ 450.000,00	€ 100.000,00
41; 4	Impianto per la produzione di energia solare in località Caipoli	08/11/2010	13/05/2011	€ 250.000,00	€ 250.000,00
42; 1	Riqualificazione e Valorizzazione del CASTELLO di PASSERANO, dell'edificio adibito a deposito granaglie adiacente al castello e degli altri edifici ricompresi nella Tenuta, da destinare alla fruizione culturale e turistica	12/10/2009	22/11/2013	€ 3.800.000,00	€ 3.800.000,00
Totale investimenti previsti				€ 13.884.000,00	€ 6.753.000,00
					€ 2.254.000,00

