

PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DI PROPRIETÀ REGIONALE ALL'INTERNO DELLA TENUTA AGRICOLA DI "CASTEL DI GUIDO"

DOCUMENTO D'INDIRIZZO

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

art. 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 e art.1, comma 33, della L.R. 11 agosto 2009, n. 22

Indice dei titoli

1. Premessa.....	2
1.1. Il quadro normativo regionale	2
1.2. Provenienza dei beni oggetto di valorizzazione	2
1.3. Attività propedeutiche alla valorizzazione.....	3
1.4. Procedura di selezione dei concessionari e attuazione delle concessioni	3
2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE	4
2.1. Inquadramento territoriale.....	4
2.2. Accessibilità	5
2.3. Perimetrazione delle per Unità funzionali (U.F.)	5
2.4. Unità Funzionale 1 – BORGO E TURISMO RURALE	7
2.5. Unità Funzionale 2 – AGRO ROMANO.....	8
2.6. Unità Funzionale 3 – BOSCO E NATURA	9
2.7. Beni immobili oggetto di speciali forme di gestione e valorizzazione.....	9
2.8. Obiettivi generali delle azioni di valorizzazione	10
2.9. Aggiudicazione delle unità funzionali.....	11
2.10. Valutazione delle proposte di valorizzazione.....	11
3. Linee di indirizzo per la redazione valutazione delle proposte di valorizzazione	12
3.1.1. Sub-criteri di valutazione COMUNI a tutte le Unità Funzionali.....	13
3.2. Elementi di Valorizzazione - Unità Funzionale 1 – BORGO E TURISMO RURALE	14
3.2.1. Sub-criteri di valutazione per l'Unità Funzionale BORGO E TURISMO RURALE	15
3.3. Elementi di Valorizzazione - Unità Funzionale 2 – AGRO ROMANO	16
3.3.1. Sub-criteri di valutazione per l'Unità Funzionale AGRO ROMANO	17
3.4. Elementi di Valorizzazione - Unità Funzionale 3 – BOSCO E NATURA	17
3.4.1. Sub-criteri di valutazione per l'Unità Funzionale BOSCO E NATURA	18
4. Caratteristiche della concessione di valorizzazione.....	18
4.1.1. Uso degli immobili	19
4.2. Valori economici delle concessioni	20
4.3. l'ammontare dei canoni di concessione e articolazione temporale dei pagamenti	21
4.4. Periodo di avviamento	21
4.5. Requisiti di partecipazione	21
4.6. Cauzione provvisoria a garanzia della stipula della concessione – contratto	22
4.7. Contenuto del programma di valorizzazione e piano degli investimenti	22
4.8. piano di ammortamento e bancabilità degli investimenti.....	23
5. FATTORI ECONOMICO FINANZIARI DELLA CONCESSIONE	23
5.1. Valore patrimoniale dei beni da attribuire in concessione	23

5.2. Valore commerciale dei beni da attribuire in concessione	24
5.3. Valore commerciale degli immobili valorizzati	25
5.4. Redditi per il concessionario	25
5.5. Redditi per l'amministrazione concedente	26
5.6. Fase di avviamento	27
5.7. Valore degli investimenti sugli interventi di valorizzazione	27
5.8. Principali fattori economico finanziari	28
6. Elementi del rapporto di concessione	29
6.1. Gestione dei beni in concessione	29
6.2. Attività demandate al concessionario	30
6.3. Responsabilità e conduzione dei beni in concessione	31
6.4. Attività economiche del concessionario	31
6.5. Cauzione provvisoria e garanzia assicurative	31

1. Premessa

1.1. Il quadro normativo regionale

Al fine di *attuare una politica di gestione del patrimonio immobiliare*, la l.r. 11 agosto 2009, n. 22, all'articolo 1 commi 31, 32, 33, introduce nell'ordinamento regionale le disposizioni introdotte dall'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133.

A tal fine, la Giunta regionale predispone annualmente l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. L'elenco costituisce il piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione annuale della Regione (Comma 31 l.r. 22/2009).

All'interno del piano, sono inseriti quei beni immobili che sono distinti in quelli (Comma 33 l.r. 22/2009):

- *oggetto di dismissione*, se beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali della Regione suscettibili di incrementare le entrate regionali, anche sulla base della progressiva ricognizione straordinaria dei beni la cui gestione non risulta più economica per l'amministrazione regionale;
- *oggetto di valorizzazione*, se beni che, a seguito della progressiva ricognizione straordinaria siano suscettibili di una più efficiente valorizzazione economica da effettuarsi, in base al principio di leale collaborazione tra i diversi enti territoriali con le procedure previste dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001 n. 410 (n.d.r. le concessioni di valorizzazione).

In attuazione della d.g.r. 29 ottobre 2013, n. 354, la Regione Lazio ha sottoscritto in data 18 novembre 2013, con l'Agenzia del demanio un Accordo di collaborazione per le attività di analisi, valutazione, segmentazione, valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico della Regione Lazio".

L'accordo impegnava l'Agenzia del demanio ad effettuare, congiuntamente con la Direzione competente, la puntuale ricognizione dei beni demaniali e dei beni patrimoniali regionali (disponibili e indisponibili) segmentandoli in relazione alle modalità di valorizzazione più idonee per ciascuno.

Con l'accordo veniva costituito un tavolo di coordinamento per condividere e valutare congiuntamente delle strategie di valorizzazione e le azioni da compiersi sulle dismissioni o sulle valorizzazioni immobiliari.

Riconoscendo la validità dei risultati conseguiti, con d.g.r. 28 novembre 2017, n. 761, l'accordo è stato rinnovato. Il protocollo d'intesa che ne è conseguito, sottoscritto in data 19/12/2017, ha ampliato le possibilità di collaborazione che si sono tradotte in ulteriori attività di valorizzazione e/o dismissione patrimoniale.

1.2. Provenienza dei beni oggetto di valorizzazione

I fondi agricoli ed i fabbricati facenti parte della tenuta agricola di Castel di Guido sono appartenuti all'ex Pio Istituto Santo Spirito. Con l'istituzione del servizio sanitario nazionale (L. 23 dicembre 1978, n. 833) detti beni furono trasferiti al Comune di Roma con vincolo di destinazione alle Unità sanitarie locali. Con la riforma sanitaria (D.lgs.

30 dicembre 1992, n. 502) tutti i beni immobili ad uso non sanitario appartenuti al Pio Istituto e che facevano parte del patrimonio del Comune di Roma, furono trasferiti al patrimonio delle Aziende Unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, che ne avrebbero dovuto effettuare la gestione secondo criteri privatistici. Con l'art. 24 della l.r. 18/94 la Tenuta agricola di Castel di Guido, destinata a fornire rendite patrimoniali alle Aziende sanitarie, confluisce nel patrimonio pro indiviso delle AUSL (comunione delle AUSL). Con l'articolo 1 della l.r. 11 agosto 2008, n. 14, i beni in proprietà alla comunione delle ASL sono trasferiti alla Regione, mentre quelli ancora in gestione ai Comuni avrebbero dovuto essere presi in consegna dalla Regione che - in caso di inadempienza del Comune - avrebbe nominato un Commissario ad acta che si sarebbe sostituito al Comune per effettuare la consegna.

I fondi agricoli ed i fabbricati facenti parte della tenuta agricola di Castel di Guido, fin dalla soppressione del Pio Istituto Santo Spirito, sono stati gestiti funzionalmente ed economicamente dal Comune di Roma che tuttora opera con mezzi, attrezzature e personale proprio all'interno dei circa duemila ettari della Tenuta.

Per la consegna dei beni da parte di Roma Capitale, si è reso necessario il commissariamento previsto dal comma 10 della L.R. n. 14/2008. Con delibera Commissariale n. 3 del 28 dicembre 2016 assunta con i poteri del Consiglio Comunale, il Commissario ad acta regionale ha formalmente consegnato alla Regione Lazio, per la successiva valorizzazione, i fondi e i fabbricati agricoli dove opera l'Azienda agricola "Castel di Guido" di proprietà di Roma Capitale.

1.3. Attività propedeutiche alla valorizzazione

Il valore storico e paesaggistico attribuito alla tenuta agricola di Castel di Guido, per la gran parte situata all'interno dei confini della Riserva naturale del Litorale romano, ne hanno determinato il mantenimento fra i beni appartenenti al *patrimonio indisponibile* della Regione Lazio, ed il suo inserimento fra i progetti complessi di valorizzazione territoriale da attuarsi attraverso l'istituto della *concessione di valorizzazione* prevista dall'art. 3-bis del d.l. 351/2001.

A tal fine tavolo di coordinamento, già istituito in seno all'accordo di collaborazione sottoscritto con l'Agenzia del demanio, è stato integrato con esperti designati dall'amministrazione regionale, dal Comune di Roma, dall'Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio, dall'Università della Tuscia, dal Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali, dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo.

Con l'atto di indirizzo approvato con d.g.r. 07 febbraio 2017 n° 42, l'Agenzia Regionale per lo sviluppo e l'innovazione dell'agricoltura del Lazio, ha incaricato l'Università della Tuscia, di redigere la ricognizione funzionale produttiva dei fondi e dei fabbricati agricoli dove opera il Comune di Roma e di predisporre gli obiettivi e gli indirizzi strategici per il loro affidamento in concessione di valorizzazione ai sensi dell'art. 3-bis del d.l. 351/2001.

La relazione tecnica predisposta dall'Università della Tuscia, è stato oggetto di consultazione pubblica con gli operatori del settore.

Il presente documento di indirizzo è stato predisposto dalla direzione competente in materia di valorizzazione dei beni patrimoniali come sintesi per la Giunta della relazione tecnica effettuata dall'Università della Tuscia.

Una volta approvato costituirà la base programmatica ed operativa per l'elaborazione definitiva del bando pubblico di affidamento secondo le procedure previste dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001 n. 410 (concessioni di valorizzazione).

1.4. Procedura di selezione dei concessionari e attuazione delle concessioni

In esito alla procedura di evidenza pubblica da attuarsi per la selezione dei potenziali concessionari, le proposte di valorizzazione economica e produttiva degli aggiudicatari, saranno attuate per mezzo dello strumento della Concessione di valorizzazione introdotto nell'ordinamento regionale dall'art.1, comma 33, della L.R. 11 agosto 2009, n. 22.

Stante la particolare natura dei beni da attribuire in concessione e il loro stato d'uso e occupazione l'aggiudicazione della procedura concorrenziale, non determinerà il diritto dell'aggiudicatario di assumere in concessione di valorizzazione dei beni pubblici oggetto della proposta, dovendosi prima concludere positivamente, da parte dell'Amministrazione aggiudicatrice, le attività di ricognizione e regolazione economico-patrimoniale dello stato

giuridico e occupazionale dei beni oggetto di concessione che risultano costituiti da fondi e dai manufatti agricoli che, ad oggi, rappresentano gli elementi fondiari utilizzati nell'ambito delle attività agro silvo pastorali del Comune di Roma.

L'aggiudicazione della procedura determinerà, esclusivamente, l'instaurarsi di un rapporto di collaborazione e partenariato pubblico-privato, fra l'Amministrazione aggiudicatrice e l'aggiudicatario definitivo, finalizzato allo svolgimento delle predette attività di ricognizione e regolazione dei rapporti con gli attuali occupanti, in particolare con il comune di Roma, avente il comune obiettivo - entro i limiti temporali previsti dal bando - di creare le condizioni giuridiche per l'adozione del provvedimento di concessione di valorizzazione dei beni in favore dell'aggiudicatario, per la stipula della relativa convenzione attuativa e per la consegna dei beni al concessionario. La durata del periodo entro cui le parti potranno stipulare l'atto di concessione non potrà in ogni caso eccedere 2 anni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

Il rapporto di collaborazione e partenariato pubblico-privato instauratosi fra l'Amministrazione aggiudicatrice e l'aggiudicatario definitivo, costituisce un'obbligazione di mezzi ma non di risultato, potendosi non attuarsi le condizioni giuridiche per la stipula dell'Atto di concessione, senza che ciascuna delle parti possa per questo vantare diritti nei confronti dell'altra parte per gli oneri diretti e indiretti sostenuti per la partecipazione alla procedura concorrenziale ovvero nel corso del rapporto instauratosi dopo l'aggiudicazione.

Per tener conto di questa circostanza, e delle ulteriori criticità evidenziate negli articoli precedenti, la stipula dell'Atto di concessione in favore degli aggiudicatari è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

la definizione dei rapporti giuridici, economici e patrimoniali con l'azienda agricola Castel di Guido

- a. La ripermimetrazione dei confini esterni ed interni alle unità funzionali e determinata la effettiva consistenza dei fondi e dei fabbricati aggiudicati
- b. La ricognizione della effettiva disponibilità dei fabbricati agricoli e delle infrastrutture esistenti per l'esercizio delle attività previste dal programma di valorizzazione proposto
- c. L'assolvimento degli eventuali obblighi urbanistici e catastali

Prima della stipula dell'atto di concessione, dovranno inoltre avviarsi le procedure per la vendita delle unità immobiliari ad uso residenziale da parte degli aventi titolo. Le unità residenziali escluse da tale procedimento di trasferimento di proprietà ai residenti potranno includersi fra i beni oggetto di concessione.

Dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della stipula dell'atto/i di concessione, i potenziali concessionari, oltre ad assolvere agli oneri posti a loro carico previsti dall'avviso avranno l'obbligo di uniformare le proprie attività e iniziative produttive alle modalità fissate dall'Amministrazione concedente, per l'effettivo e materiale rilascio, in tutto o in parte dei terreni e dei fabbricati agricoli oggetto di aggiudicazione.

A tal fine l'Amministrazione concedente si riserva di effettuare e l'aggiudicatario si obbliga ad accettare eventuali atti di concessione frazionati con riferimento alla effettiva disponibilità dei beni via via rilasciati dagli attuali occupanti e/o utilizzatori, ivi compresa l'azienda Agricola Castel di Guido.

2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

2.1. Inquadramento territoriale

L'Azienda agricola "Castel di Guido" opera in un'area dalla riconosciuta valenza paesaggistica, caratterizzata da apprezzabili testimonianze archeologiche risalenti ad epoca preistorica, etrusca e romana e da più recenti manufatti caratteristici dell'agro romano in cui si possono apprezzare diversi interventi di pianificazione legati a bonifiche e riforme agrarie che nell'ultimo secolo hanno interessato gran parte delle campagne intorno alla Capitale e lungo il litorale.

Per buona parte i terreni aziendali sono inseriti all'interno dei confini della Riserva Naturale del Litorale Romano, estendendosi lungo le fasce collinari verso la pianura costiera, e, allo stesso tempo, lambiscono le raffinerie e la discarica di Malagrotta.

All'interno del contesto è compresa buona parte della superficie del Sito di Importanza Comunitaria di Macchia Grande di Ponte Galeria.

I beni inclusi nell'ambito dell'area rappresentano ad oggi elementi fondiari utilizzati nell'ambito delle attività dell'Az. Agricola di Castel di Guido, in capo a Roma Capitale sin dagli anni '80.

I circa 2.000 ettari dove opera l'azienda agricola di Castel di Guido sono ricompresi nella più ampia "Tenuta di Castel di Guido" e si sviluppano da ambo i lati della S.S. 1 Aurelia dal km 17+900 al km 21.170.

A parte il primo tratto di via Sodini fino al Casale Castello, le strade asservite ai fondi svolgono principalmente una funzione interpodereale, di conseguenza gli utilizzatori hanno l'obbligo di provvedere alla loro manutenzione.

Allo scopo di permettere una gestione più mirata da parte dei potenziali concessionari, il programma di valorizzazione prevede la suddivisione dei beni oggetto della concessione, in tre aree o *lotti funzionali*, definite **Unità Funzionali (UF)**, ciascuna caratterizzata da specifiche peculiarità produttive, funzionali ed ambientali.

Nello specifico le tre unità funzionali sono state individuate nel documento redatto dall'Università della Tuscia in seno la tavolo di tecnico, che le ha così denominate:

- Borgo e Turismo Rurale
- Agro Romano
- Bosco e Natura

Per individuare i confini delle unità funzionali si è scelto di seguire i tracciati delle strade interpoderali e di viabilità pubblica, i confini particellari; gli usi del suolo evidenti, i margini dei fossi e delle acque pubbliche

La consistenza e la caratterizzazione produttiva e funzionale delle Unità funzionali sono state riepilogate dall'Università della Tuscia e raggruppate nelle seguenti macro categorie.

MACRO-CATEGORIE USI DEL SUOLO	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni
	UF1 (HA)	UF2 (HA)	UF3 (HA)	
bosco ceduo	97.56	296.74	253.83	648.13
oliveto	30.00	-	-	30.00
pascolo	54.55	112.21	164.84	331.60
pascolo arborato	5.95	63.86	60.90	130.71
pascolo cespugliato	29.15	140.64	92.36	262.15
seminativo	89.93	326.23	0.89	417.05
seminativo arborato	50.19	-	-	50.19
incolto produttivo	0.87	-	-	0.87
acque	3.76	7.56	0.18	11.50
strade e pertinenze non agricole	18.40	16.67	13.48	48.55
tare	2.95	10.02	2.33	15.30
TOTALE	383.31	973.93	588.81	1.946.05
FABBRICATI AGRICOLI	UF1 (MQ)	UF2 (MQ)	UF3 (MQ)	Totale fabbricati
fabbricati e manufatti agricoli	12.371.50	5.422.50	1.164.00	18.958.00

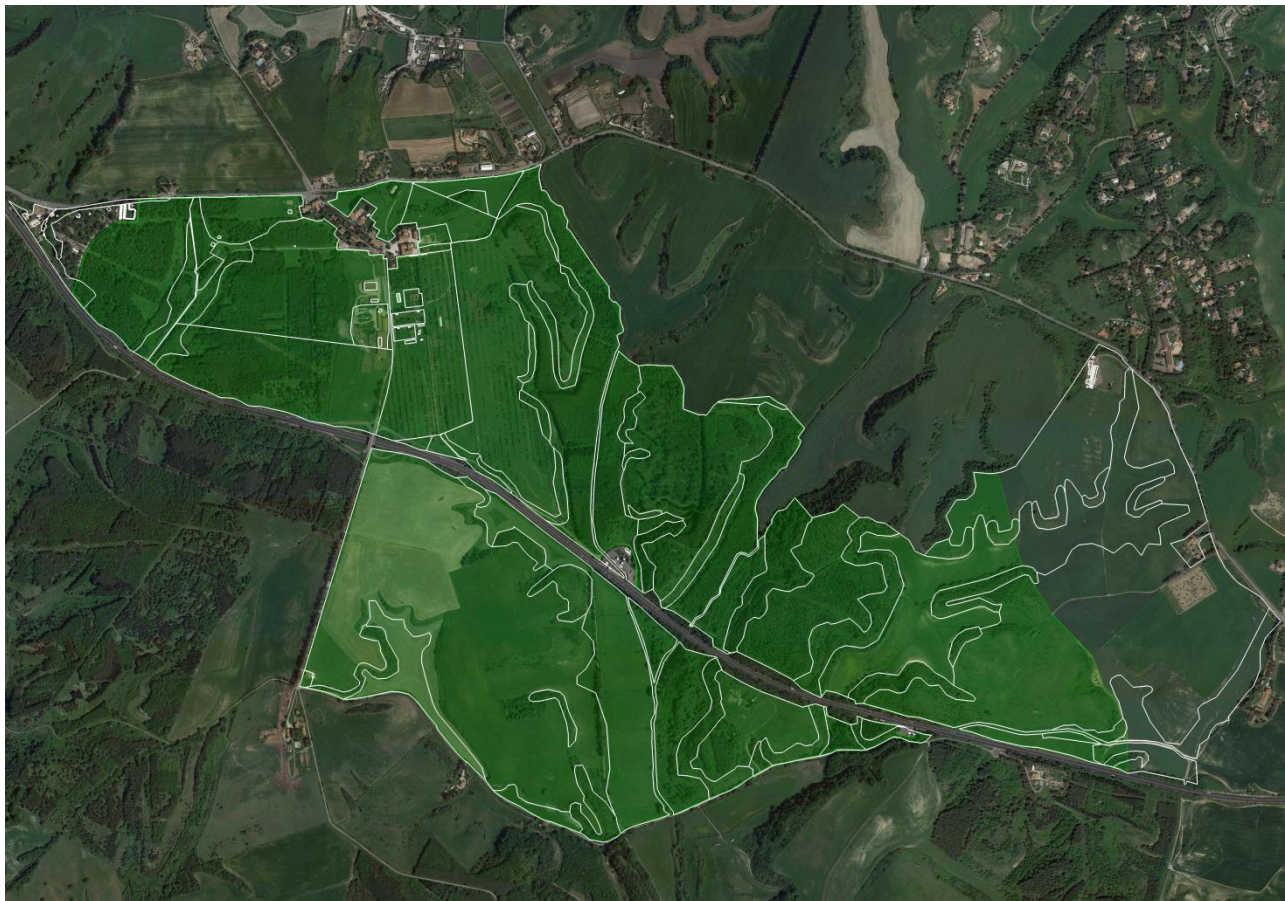
La caratterizzazione produttiva e le consistenze evidenziate differiscono in parte dalle colture catastali che risultano diversamente articolate:

COLTURE CATASTALI	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	Totale terreni
	UF1(HA)	UF2(HA)	UF3(HA)	
AREA FABDM	-	0.05	-	0.05
AREA RURALE	0.10	-	-	0.10
ENTE URBANO	0.69	0.44	-	1.13
FABB RURALE	1.72	0.16	-	1.89
FU DA CCERT	1.91	1.94	0.09	3.94
BOSCO ALTO	-	0.52	1.30	1.82
BOSCO CEDUO	0.35	4.87	74.55	79.76
BOSCO MISTO	-	26.99	111.25	138.23
FRUTTETO	0.60	-	-	0.60
ORTO	-	-	7.16	7.16
ORTO IRRIG	-	0.46	-	0.46
PASC CESPUG	15.55	100.09	49.42	165.05
PASCOLO	88.06	60.22	108.00	256.28
PASCOLO ARB	1.42	56.80	15.37	73.58
PRATO	80.39	200.91	103.18	384.48
SEMINATIVO ARBOR	0.24	0.15	-	0.39
SEMINATIVO IRRIG	-	10.13	-	10.13
SEMINATIVO	130.32	501.01	118.89	750.22

ULIVETO	22.51	-	-	22.51
Totale mq	343.87	964.73	589.20	1.897.79

2.4. Unità Funzionale 1 – BORGO E TURISMO RURALE

L'unità funzionale "Borgo e Turismo Rurale" è ubicata nell'area Nord della Tenuta di Castel di Guido. L'area è caratterizzata da fabbricati funzionali all'azienda e destinate agli alloggi delle famiglie degli operai aziendali e da aree archeologiche di pregio come la "Villa Romana delle Colonnacce".



Insiste sull'area l'insediamento del Borgo con gli edifici principali, tra i quali sono ancora visibili l'area officina, l'edificio dedicato alla produzione del latte, il vecchio punto vendita, oltre al nucleo centrale degli insediamenti abitativi (cosiddetto Castello). È presente altresì una stalla per vacche da latte con sale mungitura.

L'intera area è raggiungibile da Via di Castel di Guido, Loc. Castel di Guido e tramite un accesso, attualmente ad uso interno, dalla SS1 Via Aurelia.

La viabilità aziendale consente il pieno raggiungimento delle particelle tramite una rete di strade poderali e comunali che comunque necessitano in gran parte di opere di ripristino e manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista dell'utilizzo del suolo il 57% da seminativi, il 23 % da prati e prati pascolo, il 13% da superfici boscate ed il restante tra tare, incolti e fabbricati.

All'interno della dotazione dell'Unità Borgo si annoverano diversi fabbricati distribuiti nella maggior parte nel foglio 323.

La maggior parte dei fabbricati del Borgo risultano occupati: gli alloggi da ex dipendenti o eredi del Pio Istituto Santo Spirito o dell'Azienda agricola Castel di Guido; i fabbricati e gli accessori per la produzione agricola sono utilizzati dall'Azienda comunale di Castel di Guido.

All'intorno del Borgo due edifici sono utilizzati dall'Azienda sanitaria locale per attività assistenziali, inoltre sono presenti un Chiesa con annesso oratorio, intitolata allo "Spirito santo", un edificio scolastico e il depuratore comunale. A questa complesso quadro occupazionale corrisponde quindi la necessità di verificare la reale

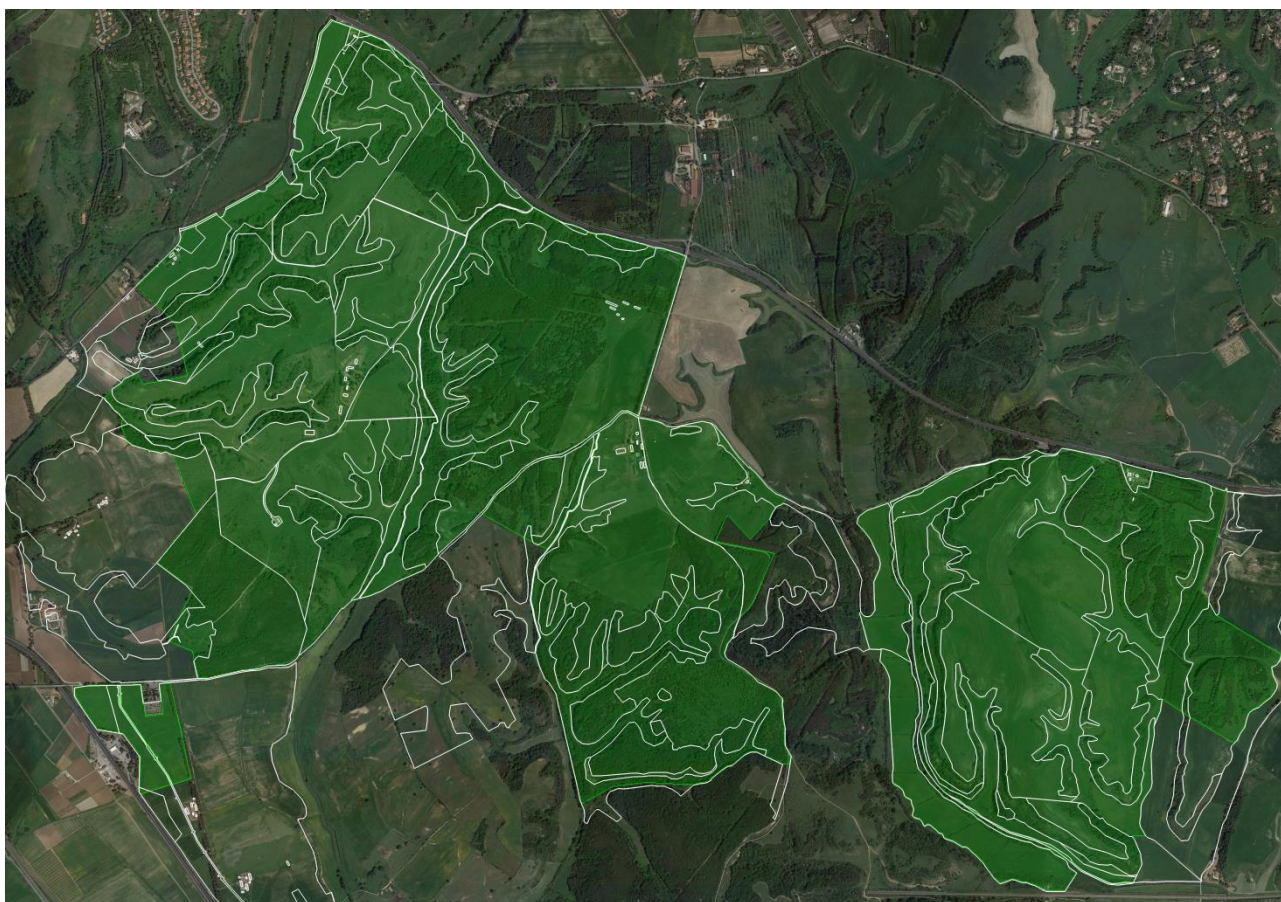
consistenza e disponibilità dei fabbricati, che potrebbero diventare utili alle nuove attività da intraprendere da parte del concessionario.

2.5. Unità Funzionale 2 – AGRO ROMANO

L'unità funzionale "Agro-Romano" interessa l'area mediana della Tenuta di Castel di Guido. L'area è caratterizzata per un 43 % da pascoli e prati pascolo, un 23% da seminativi, 16% da coltivazioni arboree, 14% da bosco, ed il restante tra tare, incolti e fabbricati.

I pascoli sono dedicati per lo più all'allevamento estensivo e presentano delle recinzioni in cattivo stato che necessitano di manutenzione e caratterizzati in alcune aree di chiari segni di sovra pascolo.

Le superfici ad aree boschive sono dovute ad interventi che si sono susseguiti a partire dagli anni 80 fino agli ultimi anni 90, prima ad opera della SAF – Società Agricola e Forestale dell'Ente Nazionale Cellulosa e Carta, e poi nell'ambito dell'iniziativa del Comune di Roma a partire dal 1996.



Nell'unità funzionale sono presenti due nuclei produttivi, dedicati all'allevamento bovino. Il primo nucleo in località Carosara dotata di una struttura di ricovero temporaneo degli animali e dei foraggi asservito all'allevamento delle vacche da carne che si sviluppa sulle aree pascolive in prossimità del nucleo edificato.

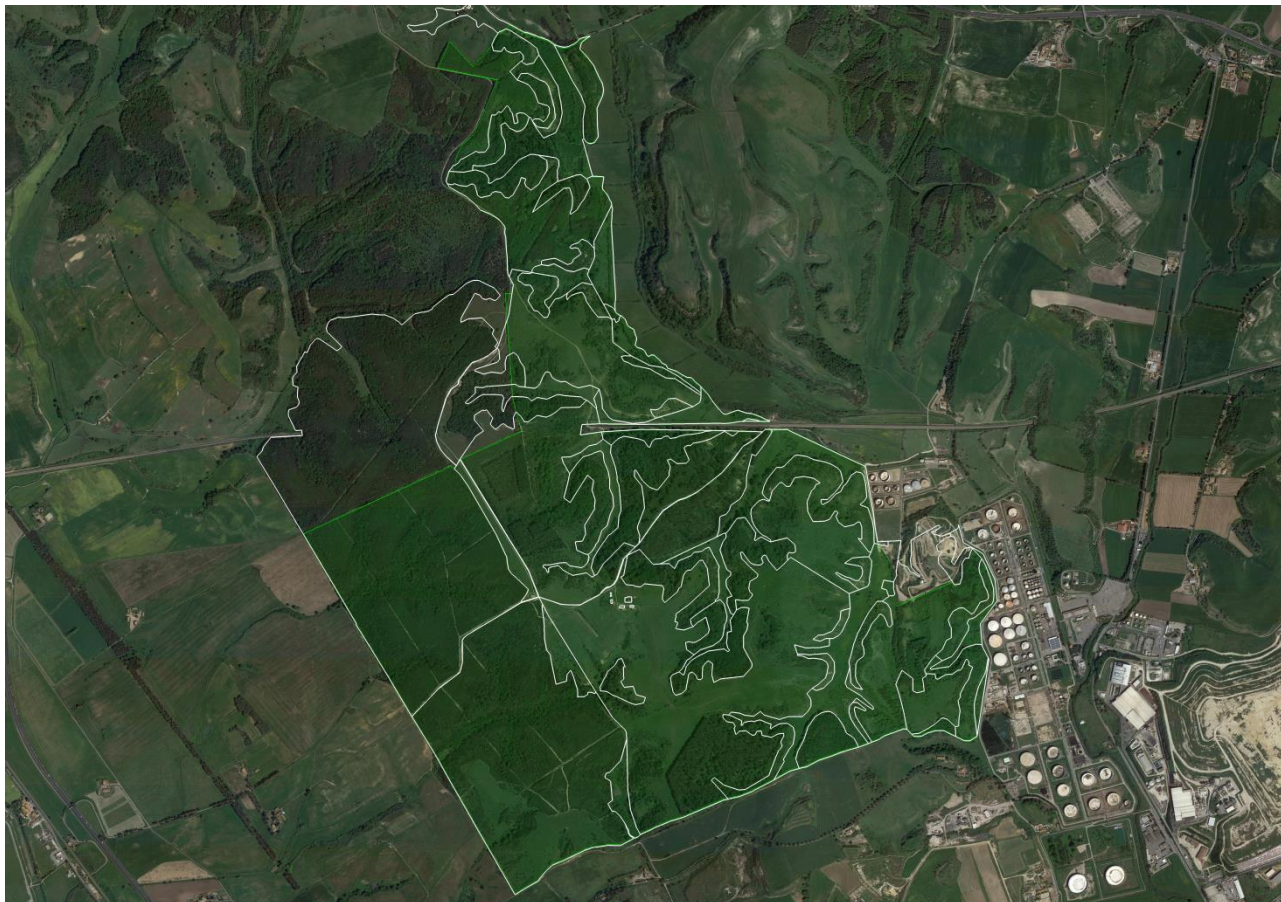
Il secondo, in località Pulcette, è dedicato all'allevamento di vacche da latte, ma è in evidente stato di abbandono con gli animali che pascolano allo stato brado.

L'accesso ai terreni e fabbricati inseriti nell'Unità Funzionale è previsto tramite la strada interpodereale che serve anche l'Unità Borgo ovvero utilizzando l'accesso diretto sulla Via Aurelia. Inoltre si rileva la possibilità di sbocco sulla via Aurelia in prossimità del casale Fontaniletto.

All'interno dell'unità funzionale insistono aree edificate che ricadono sotto i toponimi di "Casale del Custode" (Fg.323 p.la 134), "Casale Bagnatore" (Fg.330 p.la 48), "Casale Fontaniletto" (Fg.331 p.la 67-68), "Scatolino" (Fg.323 p.la 85). Allo stato occupazionale dei predetti nuclei edificati corrisponde la necessità di verificarne la reale consistenza e disponibilità per l'esercizio delle nuove attività da parte del concessionario..

2.6. Unità Funzionale 3 – BOSCO E NATURA

L'unità funzionale "Bosco e Natura" interessa l'area meridionale della Tenuta di Castel di Guido. L'area è caratterizzata per un 51% da Bosco, 43% da pascoli e prati pascolo, dal 2% di seminativi, ed il restante tra aree umide, tare e fabbricati. L'area a bosco è provvista di una viabilità interna adibita ad attività di tipo ricreativo ed escursionistico ambientale. In particolare in alcune parti dell'Unità è presente una sentieristica chiaramente gestita dalla LIPU e funzionale alle attività da questa proposte nell'ambito della riconosciuta Oasi di Castel di Guido.



L'unità è caratterizzata dalla presenza di boschi naturali ed interventi di riforestazione privi di cure colturali. È opportuno un tempestivo intervento di gestione forestale atto a ripristinare l'equilibrio nelle popolazioni arboree e permettere una corretta gestione delle aree boscate.

Un accesso è situato in prossimità del centro visite della LIPU, sulla viabilità interpodereale, un secondo accesso è stato rilevato in prossimità della pista da cross ubicata a di Malagrotta.

Per quanto riguarda le unità di fabbricati, questi sono raccolti nel podere Cioccati che al momento del sopralluogo risultava in uno stato di semi-abbandono e libero.

2.7. Beni immobili oggetto di speciali forme di gestione e valorizzazione

I beni immobili oggetto del programma di valorizzazione sono costruiti da:

- unità immobiliari residenziali, edifici pubblici o di interesse pubblico, spazi comuni e di aggregazione sociale
- fabbricati rurali: casali, stalle, fienili, tetterie, magazzini, rimesse, foresterie; porcilaie, silos;
- manufatti di servizio: pozzi, serbatoi idrici, fontanili, dispositivi di smaltimento reflui; cabine di trasformazione; distributore carburanti.
- ex opifici: caseificio, falegnameria, officina meccanica.
- infrastrutture: strade interpodereali; invasi e riserve idriche; paddock; recinti per animali; letamai

La natura composita e complessa dei beni oggetto del programma di valorizzazione impongono che taluni beni comuni siano assoggettati a un particolare regime d'uso pubblico oppure siano oggetto di specifiche azioni di valorizzazione.

Queste specifiche e contestuali azioni di valorizzazione vedranno il coinvolgimento diretto della Regione sia nel comporre eventuali criticità di natura sociale verso la collettività residente, sia nel regolare i rapporti con Roma Capitale proprietaria dell'Azienda agricola di Castel di Guido che tuttora detiene l'uso dei fondi agricoli e dei fabbricati oggetto del programma di valorizzazione.

Il concessionario, in seno al rapporto di partenariato istauratosi con la Regione, dovrà comunque obbligarsi a favorire la realizzabilità i processi di valorizzazione specifica da parte della Regione, assumendosi ogni obbligo d'intervento tecnico ed economico che dovesse rendersi necessario all'attuazione del programma.

Rientrano fra i beni oggetto di speciali forme di gestione e valorizzazione i seguenti beni

- le strade identificate catastalmente nel demanio viario: via Quarto delle Colonne; via di Maccarese, le strade interpoderali stabilmente asservite ad uso pubblico, le vie secondarie all'interno del Borgo di Castel di Guido; via Sodini (da Via di Castel di Guido fino all'incrocio con via Quarto delle Colonne e via di Maccarese); gli svincoli e le aree di servizio asservite alla S.S. 1 Aurelia; via di Carosara (dall'incrocio con via Sodini alla strada di ingresso al Radar ENAV)
- gli edifici e le aree urbane pertinenti sedi di servizi pubblici del Borgo di Castel di Guido: Chiesa di Castel di Guido, il campo di calcetto in cemento i campi da bocce e la pista da ballo facenti parti del complesso; il Centro terapeutico della USL; la scuola elementare e materna di Castel di Guido con i piazzali e il campo di calcetto annesso; il Tinello adibito come centro di aggregazione della comunità residente; il manufatto del depuratore comunale di Castel di Guido.
- I fabbricati, le civili abitazioni, i manufatti accessori (pollai; forni; orti; rimesse; stalle) e le aree urbane ad esse pertinenti all'interno del Borgo di Castel di Guido (U.F.1): il **Casale Cioccati** (l'intero fabbricato con all'interno 5 abitazioni occupate ed il piazzale di pertinenza antistante); l'**ex Caserma** (l'intero fabbricato con all'interno 3 abitazioni occupate e relativa la relativa area urbana); l'**ex Mensa** (l'intero fabbricato con all'interno 1 abitazione occupata e relativa area urbana); il **Castello** (l'intero fabbricato con all'interno 6 abitazioni occupate; i locali della ex foresteria oggi adibiti a Museo da parte dell'Associazione di residenti, i magazzini e gli spazi comuni al piano terra); l'**ex Casale Donne** (l'intero fabbricato con all'interno 3 abitazioni occupate, un magazzino/officina al piano); il **Casale dell'ex custode del Pio Istituto** (intero fabbricato con all'interno una abitazione occupata e annesso fondo agricolo di circa due ettari)
- i casali, e le aree pertinenti, lungo la S.S. 1 Aurelia (U.F.2): il **Casale Scatolino** (l'intero fabbricato con all'interno 2 abitazioni occupate e annesso fondo agricolo magazzini e pollaio); il **Casale Fontaniletto** (l'intero fabbricato con all'interno 3 abitazioni occupate e annesso fondo agricolo magazzini e pollaio)
- le civili abitazioni e i manufatti accessori alle abitazioni, dei centri agricoli interni all'azienda (UF2): il **Casale Pulcette** (l'intero fabbricato con all'interno 3 abitazioni occupate e annesso fondo agricolo magazzini e pollaio); il **Casale Bagnatore** (l'intero fabbricato con all'interno 2 abitazioni occupate e annesso fondo agricolo magazzini e pollaio); il **Casale Carosara** (l'intero fabbricato con all'interno 3 abitazioni occupate e annesso fondo agricolo magazzini e pollaio); il **Centro della LIPU**; il **Radar ENAV** con strada di ingresso e annessa corte.

Gli immobili aventi prevalente uso residenziale occupati da soggetti aventi titolo all'acquisto ai sensi delle Leggi e dei Regolamenti regionali, saranno esclusi in tutto o in parte dagli quelli assunti in concessione per essere alienati o avviati a differenti e specifiche azioni di valorizzazione.

2.8. Obiettivi generali delle azioni di valorizzazione

Fra gli obiettivi generali prefissati dal programma di valorizzazione da attuarsi per mezzo dello strumento della concessione si annoverano i seguenti:

- valorizzare il patrimonio indisponibile ricadente all'interno della *Riserva Naturale Statale Litorale Romano* e ricompreso nell'area di Castel di Guido a Roma
- riqualificare le infrastrutture e gli immobili a servizio della tenuta Agricola "Castel di Guido", rilanciando la produzione agricola e le attività zootecniche ivi presenti secondo criteri di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
- promuovere l'offerta turistica e ricettiva nel settore dell'agriturismo, sostenendo lo sviluppo e la differenziazione delle attività delle imprese agricole, loro cooperative ed associazioni;

- qualificare gli elementi di sostenibilità ambientale della produzione agricola incentivando pratiche aziendali responsabili ed ecosostenibili
- salvaguardare la storia e le conoscenze e l'assetto produttivo e sociale dell'Azienda agricola

Le attività di valorizzazione previste dal programma, ovvero dalle proposte dei concorrenti aggiudicatari le concessioni potranno compiutamente avviarsi una volta definiti i rapporti giuridici e patrimoniali con IL Comune di Roma, con particolare riferimento ai beni mobili e strumentali ancora presenti sui fondi agricoli oggetto di concessione.

I fondi agricoli ed i fabbricati che costituiscono la tenuta regionale di Castel di Guido, sebbene risultino formalmente nel possesso dell'Amministrazione regionale, sono infatti materialmente ancora in uso a Roma capitale, alla quale appartengono tutti i beni mobili strumentali allo sfruttamento delle risorse agricole, naturali e zootecniche oggi presenti sui fondi.

L'aggiudicatario della concessione di valorizzazione, dal momento dell'immissione nel possesso dei beni attribuiti in concessione e non oltre un congruo periodo di avviamento, avrà quindi l'obbligo di uniformare le proprie attività e iniziative produttive alle modalità fissate dalla Regione, circa l'effettivo materiale rilascio dei terreni da parte di Roma Capitale.

Analogamente sono presenti all'interno della tenuta agricola, circa 30 nuclei familiari che si sono costituiti in associazione al fine di salvaguardare la dimensione residenziale del Borgo antico.

A tal fine il programma di valorizzazione prevede che gli alloggi, laddove possibile, siano sottratti dall'affidamento in concessione e avviati verso un processo di dismissione agli attuali legittimi occupanti ai secondo le procedure previste dal Regolamento regionale 5/2012

2.9. Aggiudicazione delle unità funzionali

L'aggiudicazione delle/della concessione/i avverrà sulla base della procedura aperta di tipo concorrenziale secondo le modalità stabilite dall'avviso pubblico.

L'aggiudicazione avverrà per lotti funzionali coincidenti per le singole Unità Funzionali, dando priorità all'aggiudicazione delle offerte che prevedono la *valorizzazione congiunta* delle medesime Unità funzionali.

L'aggiudicazione della/e concessione/i avverrà per *gruppi di unità funzionali* ovvero per *singola unità funzionale*, seguendo il seguente ordine di preferenza:

- U.F. (1+2+3): Proposte uniche per TRE unità funzionali
- U.F. (1+2): Proposte uniche per DUE unità funzionali: *Borgo e turismo rurale e Agro romano*
- U.F. (2+3): Proposte uniche per DUE unità funzionali: *Agro romano e Bosco e natura*
- U.F. 1 Proposte uniche per l'unità funzionale *Borgo e turismo rurale*
- U.F. 2 Proposte uniche per l'unità funzionale *Agro romano*
- U.F. 3 Proposte uniche per l'unità funzionale *Bosco e natura*

Le proposte di valorizzazione saranno aggiudicate previa valutazione del miglior rapporto qualità – prezzo da determinarsi con riferimento alla vantaggiosità dell'offerta sia sotto l'aspetto delle qualità e congruità della proposta di valorizzazione (elementi qualitativi) sia sotto l'aspetto della rendita economica e patrimoniale ricavabile dalla concessione (elementi quantitativi).

2.10. Valutazione delle proposte di valorizzazione

Le proposte di valorizzazione saranno valutate, sia dal punto di vista qualitativo e quantitativo, da una commissione aggiudicatrice, in conformità ai criteri di giudizio elencati nell'Avviso pubblico. La Commissione aggiudicatrice sarà composta da tre membri esperti, funzionari o dirigenti dell'Amministrazione aggiudicatrice ovvero delle Società o delle Agenzie da questa partecipate, dipendenti o controllate, ovvero da membri esterni provenienti da Università e dalle professioni esperti in materia

La commissione aggiudicatrice opererà in seduta riservata nelle fasi di valutazione degli elementi qualitativi dell'offerta (programma di valorizzazione e investimenti), e in seduta pubblica nelle fasi di valutazione degli elementi quantitativi (canoni e durata della concessione).

L'aggiudicazione della concessione avverrà secondo *l'ordine di aggiudicazione* previsto dall'Avviso a favore dei concorrenti che, ciascuna delle fattispecie di aggiudicazione, avrà conseguito il punteggio complessivo più alto, risultante dalla somma, su base 100, del peso attribuito ai seguenti elementi:

- *Proposta di valorizzazione immobiliare* (a cui è assegnato il peso complessivo di 70 Punti): da valutarsi esclusivamente con riferimento ai suoi elementi qualitativi, suddivisi in sub-criteri di valutazione - ;
- *Piano degli investimenti* (a cui è assegnato il peso di 15 Punti): da valutarsi sia con riferimento alla qualità degli investimenti proposti, che dovranno essere tali da determinare l'incremento del valore dei beni, sia con riferimento all'importo a questi attribuito
- *Canone e durata della concessione* (a cui è assegnato il peso di 15 Punti): da valutarsi esclusivamente dal punto di vista quantitativo, con riferimento all'importo offerto del canone annuo, al netto del periodo di esenzione (periodo di avviamento), superiore al valore a base d'asta, ed alla durata della concessione, espressa in anni, inferiore alla durata massima di 40 anni.

3. Linee di indirizzo per la redazione valutazione delle proposte di valorizzazione

Ai fini della definizione degli elementi propri di valorizzazione delle differenti unità funzionali, sono stati individuati dei criteri d'indirizzo, ovvero delle linee di azione entro le quali orientare gli interventi che verranno previsti nelle diverse proposte di valorizzazione.

Le linee di indirizzo per gli interventi di valorizzazione, confluiranno nel rapporto di concessione orientando il rapporto di partenariato fra l'Amministrazione concedente e il/i concessionario/i con l'intento di salvaguardare il patrimonio storico-culturale paesaggistico della Tenuta di Castel di Guido quale icona dell'Agro Romano e al fine di interpretare in chiave prospettica e moderna gli interventi e le eventuali trasformazioni necessarie al miglioramento dei beni.

Si intende in altri termini fornire un quadro di sviluppo entro il quale mantenere e valorizzare il patrimonio, lasciando ampio margine per i potenziali conduttori di interpretare al meglio le potenzialità dell'area senza snaturare i caratteri intrinseci dei beni.

La Tenuta di Castel di Guido è fortemente differenziata al suo interno e suscettibile ad accogliere numerose iniziative di valorizzazione. In tal senso ciascuna delle unità funzionali presentate nasconde, per sua delimitazione territoriale, peculiarità specifiche. Queste non possono essere compromesse, proprio per il valore storico, paesaggistico e sociale che questo insieme di manufatti, reperti e opere rappresenta.

Sarà compito dell'Amministrazione concessionaria, nei limiti del rapporto contrattuale instaurato, agevolare il/i concessionario/i nelle proposizioni di attività e interventi in grado di interpretare tali caratteristiche in una chiave moderna, capace di cogliere le nuove sfide che interessano l'agricoltura e le sue attività connesse in ambito periurbano.

Un piano di miglioramento aziendale dovrà di fatto includere elementi progettuali che mirino a ripristinare attività caratteristiche di coltivazione, allevamento e selvicoltura e iniziative più ampie per una valorizzazione sistemica e sinergica, in cui trovino spazio i servizi offerti e le attività connesse all'esercizio dell'agricoltura.

Tale programmazione dovrà di fatto essere in pieno accordo con quanto proposto nelle nuove disposizioni incluse nel Regolamento regionale del 2 settembre 2015 n.11, pubblicato in BUR n.71 del 3 settembre 2015 "Attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche".

La Tenuta di Castel di Guido rappresenta uno degli ultimi esempi di agricoltura periurbana, alle porte della capitale, un modello di gestione corale delle diverse attività agricole - zootecniche e selvicolturali, promosse a servizio di un grande centro urbano.

Lo sviluppo dell'area, dovuto alle Bonifiche di inizio novecento, coadiuvato dalla ricolonizzazione delle aree litoranee insalubri, ha però profondamente modificato il carattere produttivo dell'area. Se prima le colline, la macchia e le aree di coltivazione ben si prestavano ad agricoltura diffusa che privilegiava l'autosufficienza alimentare degli allevamenti, oggi il progresso tecnico e la colonizzazione "agricola" delle aree litoranee permette di

indirizzare le produzioni anche verso colture che necessitano di maggiore competenza e conoscenza della tecnica. Si sono infatti sviluppate coltivazioni estensive industriali come mais e sorgo a servizio degli allevamenti, oltre ad una proficua area di produzione orticola, che gode dei terreni sabbiosi del litorale e della disponibilità d'acqua gestita dal consorzio di bonifica. In questo contesto si sono insediate nella zona azienda zootecniche di rilievo che hanno contribuito alla fortuna delle filiere di produzione.

Ma anche questa agricoltura è certamente chiamata ad evolvere. I mercati tradizionali per la vendita delle produzioni orticole, cerealicole e zootecniche (latte e carne) sono consolidati da molti anni e cercare nuovi spazi in mercati ormai saturi appare una sfida oltremodo fuori target.

La caratteristica principale da ricercare nella Tenuta di Castel di Guido è invece la sua differenziazione produttiva che proprio per la sua condizione periurbana può rivolgersi con maggiore efficacia al mercato locale attraverso strategie per le quali sia ancora possibile trovare spazio. È questo il caso delle filiere corte di prodotti e servizi rivolte ai consumatori Romani.

La dimensione produttiva permette infatti di attivare tutte quelle iniziative di prossimità che favoriscono la fruizione dell'azienda da parte dei cittadini, come ad esempio i farmers' market (mercati contadini), oppure lo sviluppo di attività ludiche e ricreative che permettano la fruizione del patrimonio, come le iniziative didattiche e divulgative per il riavvicinamento della cittadinanza, ovvero le iniziative di fattoria didattica o iniziative culturali di riscoperta del patrimonio produttivo agro-alimentare laziale.

La dimensione produttiva può re-interpretare le filiere animali attraverso la valorizzazione dei trasformati (carne e formaggi) oltre a permettere un forte sviluppo della componente orticola ed olivicola, che può ritrovare una dimensione produttiva a servizio delle richieste della capitale.

Il contesto dell'agro romano offre ottime potenzialità per produzioni ortofrutticole, cerealicole e per produzioni animali che rappresentano di fatto gli orientamenti delle già presenti e affermate realtà aziendali che circondano il contesto di Castel di Guido.

A questi servizi si aggiunge certamente la possibilità di valorizzare la componente infrastrutturale, che per pregio degli edifici e degli spazi, ben si presta ad accogliere eventi, esplorando un mercato molto florido e complementare.

Per posizione inoltre la Tenuta si presta a poter diventare un centro logistico, o quantomeno a fornire supporto come centro di distribuzione. Allo stato attuale il contesto in cui si collocano i beni oggetto degli interventi di valorizzazione esprime una buona vitalità agricola, considerando anche la sua vicinanza con il contesto urbano.

Trasversalmente agli interventi propri di ogni valorizzazione delle differenti unità funzionali il contesto territoriale e l'intrinseco valore del patrimonio indisponibile regionale come bene comune impone la ricerca di pratiche e soluzioni che poggino le loro basi sul concetto ampio di sostenibilità.

Presupposto della pianificazione degli interventi di valorizzazione dovrà essere quello di avviare percorsi virtuosi che generino impatti positivi sulle dimensioni ambientale, sociale ed economica con riferimento al contesto urbano e periurbano in primis dell'area metropolitana e poi nel più ampio contesto regionale.

In tal senso si auspica che oltre ad una corretta gestione delle risorse territoriali i progetti siano in grado di impostare percorsi inclusivi e formativi rivolti alla popolazione e allo stesso tempo siano in grado di generare occupazione sia in ambito propriamente agricolo-produttivo che in nuove forme di gestione del capitale naturale.

Nell'ambito della produzione e trasformazione delle produzioni vegetali e animali è inoltre auspicabile che trovino concretezza alcune nuove impostazioni nel merito dello sviluppo di processi produttivi secondo i presupposti dell'economia circolare. La minimizzazione degli sprechi e dei rifiuti nelle diverse fasi delle filiere che verranno attivate dovrà di fatto seguire ad una nuova ingegnerizzazione dei prodotti agroalimentari e facilitare l'introduzione di nuove tecniche di gestione degli scarti e sottoprodotti.

3.1.1. Sub-criteri di valutazione COMUNI a tutte le Unità Funzionali

Nella formazione del giudizio sulle proposte di valorizzazione possono pertanto sintetizzarsi i seguenti sub-criteri di valutazione comuni a tutte le unità funzionali:

- Grado di approfondimento raggiunto nella di comprensione funzionale e produttiva dei beni richiesti in concessione di valorizzazione e livello di consapevolezza e di comprensione dei rischi, dei punti di forza e dei punti di debolezza delle iniziative proposte.
- Livello di fattibilità e di attendibilità degli obiettivi enunciati; Capacità dell'iniziativa di coniugare le esigenze produttive e gli interessi economici dell'impresa con gli interessi pubblici caratteristici del rapporto concessorio
- Attendibilità delle strategie adottate per la mitigazione dei rischi di mercato e di disponibilità attribuiti alle iniziative produttive; Garanzie sull'effettuazione degli investimenti e sul contemporaneo perseguimento delle finalità pubbliche attribuite al rapporto concessorio
- Livello di differenziazione produttiva dell'iniziativa economica e del contributo dato allo sviluppo ed alla diffusione della cultura agroalimentare laziale
- Sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle pratiche produttive e delle soluzioni adottate per la gestione del capitale naturale. Grado innovatività raggiunto nei processi di ingegnerizzazione dei prodotti agroalimentari e di gestione degli scarti e dei sottoprodotti (economia circolare)

3.2. Elementi di Valorizzazione - Unità Funzionale 1 – BORGO E TURISMO RURALE

In considerazione delle consistenze e per la natura predominante dell'Unità Funzionale è opportuno innanzitutto riflettere sulla sua dimensione propria di fruibilità.

Alla luce dello stato occupazionale dei fabbricati e della presenza di una vasta comunità di residenti, le proposte di valorizzazione dovranno non tener conto del contributo di alcuni manufatti, che evidentemente saranno destinati dalla Regione ad altre forme di valorizzazione come la vendita agli attuali occupanti perlopiù composti da eredi di ex dipendenti del pio istituto o da dipendenti di dell'Azienda agricola. Tale destino è comune anche alle abitazioni occupate presenti all'interno delle altre unità funzionali.

Una volta verificata la disponibilità dei fabbricati e della rete infrastrutturale, in gran parte in uso all'Azienda Agricola Castel di Guido, sarà possibile proporre le opportune azioni di valorizzazione aventi quale principio fondante la multifunzionalità legata alle attività agricole, secondo quanto contenuto all'interno del sopracitato Regolamento Regionale per l'attuazione della ruralità multifunzionale ai sensi dell'articolo 57 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38.

In particolare alcuni degli interventi di valorizzazione possono essere tesi a salvaguardare e potenziare il ruolo dell'impresa agricola quale elemento imprescindibile per la tutela attiva del territorio, con l'obiettivo parallelo di recuperare e valorizzare il paesaggio, il territorio agricolo, le caratteristiche rurali degli insediamenti e dei manufatti edilizi in cui possono essere svolte le attività.

La dimensione di fruibilità, legata alla presenza degli storici ingressi all'Azienda gestita negli anni dal Comune di Roma, può valorizzare la suscettibilità dei terreni in prossimità degli insediamenti edilizi, ad essere coltivati con colture orticole e arboree.

Si tratterebbe di valorizzare i terreni limitrofi al centro aziendale (Borgo e Castello) con la reintroduzione di ortive destinate al consumo fresco o trasformato destinati alla commercializzazione attraverso forme e mercati capaci di trattenere buone quote del valore aggiunto di tali produzioni. Tra questi si cita la possibilità di includere investimenti materiali e immateriali che possano favorire lo sviluppo di filiere corte o di prossimità territoriale. In primis dovranno essere predisposti piani colturali e infrastrutture aziendali capaci di procedere alla realizzazione di prodotti finiti destinabili alla vendita diretta o tramite intermediari specializzati nella gestione di mercati di nicchia.

Nell'unità Borgo e Turismo Rurale insiste un ampio oliveto che dovrebbe essere recuperato, ripristinato, valorizzato in considerazione dello stato di trascuratezza in cui verte e delle minacce fitosanitarie che a questa condizione di legano.

Considerando la storia del luogo la dimensione frutticola può inoltre trovare spazio proprio per la suscettibilità dell'area ad ospitare altre legnose agrarie di ambiente mediterraneo che troverebbero collocazione idonea grazie all'offerta di molteplici esposizioni dei versanti presenti nell'area.

Allo stato attuale particolare attenzione in fase progettuale dovrà essere data alla gestione delle risorse idriche, predisponendo interventi in grado da un lato di assicurare un adeguato approvvigionamento idrico per le coltivazioni, dall'altro di rendere più efficace l'utilizzo dell'acqua.

Relativamente a questo secondo aspetto la progettualità dovrà tenere da conto in primo luogo della scelta di specie e varietà che meglio si adattino alle future disponibilità idriche ovvero di pianificare interventi agronomici e sistemazioni capaci di favorire l'accumulo delle acque nel suolo e di minimizzare il deflusso delle acque superficiali. In tal senso l'estensione dei terreni da destinare alle coltivazioni ortive e/o di alberi da frutto dovrà essere ricavato assicurando il minimo impatto sulle risorse idriche aziendali, ovvero prevedendo sistemi innovativi per il monitoraggio dei fabbisogni idrici delle colture e privilegiando l'uso di impianti e tecniche irrigue a risparmio idrico.

Si presuppone, inoltre, che quanto predisposto per la riuscita di tali produzioni debba essere parte fondante di percorsi educativi e ricreativi offerti alla cittadinanza nell'ambito di attività agrituristiche e di sensibilizzazione a tematiche produttive e ambientali. Dal punto di vista storico-paesaggistico il richiamo ai giardini produttivi a servizio del benessere della comunità dovrà essere elemento trasversale alla visitazione e fruizione dei terreni adiacenti alle strutture del cd. Borgo.

Questa dimensione legata all'alimentazione come elemento preminente per la salute psico-fisica non è affatto nuova osservando alla storia della Tenuta che si inseriva nel più ampio patrimonio agricolo del Pio Istituto del Santo Spirito interamente gestito per la fornitura di generi alimentari agli ospedali della città di Roma.

I caratteri geo-morfologici di questo ambito territoriale sono tipici della campagna romana a nord del Tevere. Qui l'azione erosiva delle acque su strati tufacei diffusamente sovrapposti a meno coerenti strati argillosi e sabbiosi ha provocato l'alternanza di piani alti e avvallamenti. Ne deriva un paesaggio particolare, ridisegnato e marcatamente modellato da oltre un millennio di agricoltura e allevamento, di seminativi e pascoli, in cui l'attività dell'uomo ha portato in alcuni casi ad ammorbidire i pendii, ma nella maggior parte ad accentuarli erodendo la parte basale, e così creando le caratteristiche "spallette", ovvero le scarpate ricoperte perlopiù da vegetazione arbustiva con alberatura relitta che fanno da bordura alle aree aperte sopra e sottostanti.

La spinta alla differenziazione culturale permette inoltre di prospettare attività che operino la valorizzazione dei prodotti in loco, questo significa pensare a laboratori per la trasformazione di prodotti ortofrutticoli trasformati o manipolati e la costruzione di intere filiere agroalimentari.

La valorizzazione passa naturalmente attraverso l'adozione di interventi di recupero, riuso e riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente in ambito agricolo ricadente in stato di abbandono o di sottoutilizzo, favorendo gli interventi volti all'utilizzo dei manufatti rurali finalizzati ad incrementare l'offerta di servizi al territorio mediante l'introduzione di attività compatibili con l'agricoltura.

In parallelo e come ulteriore iniziativa di differenziazione è possibile la costruzione e l'attivazione di servizi culturali e didattici, agriturismo e accoglienza, oltre a attività con funzione sociale e di integrazione di soggetti svantaggiati.

Inoltre all'interno dell'unità funzionale ricade una importante sito archeologico, una villa costruita dall'imperatore Antonino Pio, che vi morì nel 161 DC e nella quale risiedettero anche Adriano e Marco Aurelio, la cosiddetta Villa delle Colonnacce.

Sinergie di valorizzazione possono quindi essere trovate anche attraverso la valorizzazione di elementi storico-archeologici nell'ambito dell'offerta dei servizi ricreativo - culturali (in accordo con MiBACT) con i quali proporre un'offerta di servizi e prodotti completa ed estremamente ampia.

3.2.1. Sub-criteri di valutazione per l'Unità Funzionale BORGO E TURISMO RURALE

Nella formazione del giudizio sulle proposte di valorizzazione possono pertanto sintetizzarsi i seguenti sub-criteri di valutazione per l'unità funzionale "Borgo e Turismo rurale":

- Qualità, fruibilità, funzionalità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio del borgo rurale e livello di valorizzazione produttiva ed economica dei fondi prossimi agli insediamenti edilizi.
- Qualità degli interventi di recupero e potenziamento delle produzioni legnose agrarie di ambiente mediterraneo e grado di implementazione e sviluppo delle relative filiere alimentari

- Modalità di gestione delle risorse idriche; di recupero delle acque superficiali e livello di innovatività delle tecniche irrigue
- Qualità dei servizi e delle funzioni introdotte; livello di compatibilità con le iniziative di sensibilizzazione sulle tematiche produttive ambientali e sul benessere sociale psicofisico degli utenti/cittadini.
- Qualità degli interventi e delle iniziative per la valorizzazione, la conoscenza, la fruibilità e la tutela delle peculiarità storico archeologiche dei luoghi

3.3. Elementi di Valorizzazione - Unità Funzionale 2 – AGRO ROMANO

In considerazione delle consistenze e per la natura predominante dell'Unità Funzionale, è spiccato il carattere strettamente produttivo, che può riscoprire precedenti esperienze dell'area, sfruttarne la vocazionalità e introdurre innovazioni nella gestione del comparto zootecnico e delle produzioni animali partendo da una nuova valorizzazione dei seminativi e dei pascoli.

In particolare gli ampi spazi destinati a seminativi e pascolo, anche se soggetti allo stato attuale da diverse criticità, con opportuni miglioramenti permettono di sviluppare attività di allevamento nel pieno rispetto della salvaguardia del territorio e dell'ambiente.

I pascoli per loro morfologia e differenziazione permettono di valorizzare la zootecnia estensiva e la reintroduzione delle specie ovine e caprine che ben si presterebbero anche all'utilizzo di alcune aree boschive di neoformazione.

Questa indicazione non esclude di certo la possibilità di valorizzare i trascorsi della Tenuta per quanto riguarda l'allevamento bovino, sia con attitudine da carne che da latte, seppur si consiglia di privilegiare in ciascun caso la trasformazione di tali produzioni in ambito aziendale e limitando al più il conferimento sul mercato delle produzioni animali come materie prime.

L'estensione dei terreni e la necessità strutturale di ripristino dei pascoli dovrebbe implicitamente favorire la differenziazione delle specie zootecniche unita ad una turnazione sostenibile dei pascoli permette a questa unità funzionale di mantenere il suo carattere di allevamento con una oculata distribuzione dei carichi.

A questo comparto sono da aggiungersi le strutture (stalle), progressivamente abbandonate che potrebbero essere recuperate o ristrutturate per l'allevamento bovino o riadattate all'allevamento di ovini e caprini, nonché la possibilità di costruire, ove consentito e nelle more di quanto previsto dai dispositivi vigenti, strutture ex-novo adeguate e che assicurino elevati standard di benessere animale e il mantenimento di standard igienico-sanitari adeguati.

Inoltre vista l'ampia disponibilità di terre destinabili a seminativo, è opportuno pianificare una gestione colturale che possa da un lato sostenere il comparto produttivo zootecnico (per le integrazioni di razione alimentare), e dall'altra saper interpretare nuove possibilità produttive.

La valorizzazione di sistemi colturali ad alta diversificazione permette infatti di distribuire il rischio legato alle condizioni avverse (clima-mercato) che possono riguardare una singola coltura ed inoltre favorisce l'introduzione di buone pratiche per la conservazione dell'agro-biodiversità e del suolo. Questo significa interpretare la pianificazione colturale verso un ampliamento delle specie coltivate, introducendo colture da rinnovo con attitudine industriale, come fibra o olio, e che si inseriscano in una più ampia rotazione.

È necessario sottolineare, come in questo senso possa essere introdotta una più efficiente gestione dell'acqua ad uso irriguo attraverso investimenti atti a efficientare gli impianti esistenti, oppure a costruzioni di nuove reti o sistemi irrigui a minore dispersione.

Nel tempo le superfici destinate a coltivazioni di cereali, piante industriali o ortaggi in pieno campo da destinare al mercato sono state limitate mediamente a 40-50 ha/anno, fino alla loro sostanziale esclusione dal piano colturale.

Le iniziative dovranno dimostrare come rimediare al ripristino della coltivabilità di queste superfici anche alla luce dei sempre più aspri elementi di conflittualità con animali selvatici (es. cinghiali).

Questi interventi uniti ad un ripristino della rete viaria interna, certamente costituiscono un'opportunità per operare ulteriori differenziazioni colturali con introduzione anche di coltivazioni orticole estensive di pieno campo, che potrebbe essere supportata dalla corretta gestione dei reflui della zootecnia come concime, secondo le direttive del Piano di Gestione RN Litorale Romano.

In considerazione delle ampie possibilità di pianificazione colturale che questa unità funzionale offre si possono prospettare investimenti in valorizzazione che guardino alla costruzione di filiere dei trasformati zootecnici (carni e formaggi) e dei seminativi (cereali e leguminose) oltre alle valorizzazioni nella trasformazione.

I progetti potranno anche prevedere interventi di tipo agrituristico e comunque prevedere un piano della viabilità adeguato alla fruizione da parte di privati nel pieno rispetto della loro sicurezza

3.3.1. Sub-criteri di valutazione per l'Unità Funzionale AGRO ROMANO

Nella formazione del giudizio sulle proposte di valorizzazione possono pertanto sintetizzarsi i seguenti sub-criteri di valutazione per l'unità funzionale "Agro Romano":

- Qualità degli interventi e delle iniziative per la valorizzazione dell'agrodiversità del suolo; adeguatezza delle filiere industriali dei trasformati zootecnici (carni e formaggi) e dei seminativi estensivi (cereali e legumi).
- Qualità e innovatività degli interventi per l'adeguamento e il potenziamento delle stalle, in relazione alla differenziazione delle specie zootecniche e al benessere degli animali.
- Interventi ed iniziative adottate per la gestione delle risorse idriche, per il potenziamento delle infrastrutture di approvvigionamento e di distribuzione; e per la gestione dei reflui della zootecnia.
- Interventi ed Iniziative per il ripristino della viabilità interpodereale; per il potenziamento della fruizione aziendale a fini didattici e agrituristici e per il contenimento della conflittualità con gli animali selvatici

3.4. Elementi di Valorizzazione - Unità Funzionale 3 – BOSCO E NATURA

In considerazione delle consistenze dell'Unità Funzionale, è spiccato il carattere legato alla gestione ambientale sostenibile, in particolare per quanto riguarda la gestione dei boschi e degli spazi a finalità ecologico -ambientale.

Questa unità funzionale rappresenta una vera e propria infrastruttura verde che può essere definita come area naturale di prossimità alla città ad alta qualità ambientale.

Le infrastrutture verdi si caratterizzano proprio per il loro spiccato carattere multifunzionale. Ciò conduce a una prospettiva più ampia che implica la ridefinizione in termini di funzioni ecologiche dei sistemi antropici e della loro relazione col territorio.

Un'infrastruttura verde si definisce, in altri termini, come quell'elemento che consente lo sviluppo di relazioni ecologiche della città con il suo contesto ambientale e, allo stesso tempo, il soddisfacimento delle istanze sociali e del welfare, fondamentali per il conseguimento di un'elevata qualità dell'ambiente urbano.

In questo senso si inserisce la necessità della gestione sostenibile del bosco, con introduzione di nuovi processi e la valorizzazione di filiere legate alla della bioeconomia delle produzioni legnose.

Gli interventi oggetto del progetto di valorizzazione dell'Unità Bosco e Natura dovranno da un lato ripristinare o in taluni casi reinventare le filiere del legno attraverso un nuovo piano di assestamento per i boschi presenti e dall'altro progettare il reimpianto di nuove alberature e corridori ecologici in accordo con quanto previsto nel Piano di Gestione della Riserva Statale del Litorale Romano.

Relativamente agli interventi di rimboschimento il progetto di valorizzazione dovrà prevedere in primo luogo la gestione straordinaria dell'esistente e poi prevedere interventi di riqualificazione degli interventi più a rischio.

All'interno delle aree rimboschite sono presenti vaste superficie a pini mediterranei, cedri e latifoglie varie, anche di pregio. I rimboschimenti hanno generalmente avuto un discreto successo, salvo le superfici rimboschite pino radiata e, in alcuni casi, con eucalipti.

I rimboschimenti però, a 20-30 anni dall'impianto, ormai si presentano eccessivamente densi e richiedono urgenti interventi di diradamento e spalcatura, anche per ridurre il rischio di incendio che durante la stagione estiva potrebbe mettere seriamente a rischio un patrimonio forestale di grande rilievo. Significa in altri termini operare dei risanamenti paesaggistici tesi a ricostituire i caratteri ambientali e naturalistici dell'area mediante interventi di raccordo degli ambiti di nuova formazione con quelle dei terreni limitrofi, o attraverso piantumazione/semina di specie vegetali caratteristiche del paesaggio locale.

Lo scopo della creazione di boschi è duplice. Da un lato, si propone di offrire alle popolazioni delle città un'area con caratteristiche di naturalità fruibile nel tempo libero, da un altro ha la funzione strategica di costituire una barriera o

meglio un'area presidiata da vegetazione arborea che si vuole sottrarre anche per il futuro all'espansione degli insediamenti residenziali e o industriali.

In modo particolare eventuali progetti di rimboschimento dovranno privilegiare le aree adiacenti ai confini di sud-ovest, ovvero più vicini all'agglomerato industriale delle raffinerie e della discarica di Malagrotta.

La gestione sostenibile del bosco può prevedere inoltre la valorizzazione dei prodotti non legnosi del bosco e lo sviluppo di filiere compatibili con metodi innovativi di gestione della fauna selvatica e delle altre produzioni selvatiche.

Questi aspetti collaterali diventano un'occasione all'interno di questa unità funzionale per definire ulteriori iniziative di valorizzazione.

Di fatto l'Unità Bosco e Natura accoglie prospettive d'investimento in ambito di valorizzazione che guardano ad una fruizione naturalistica degli spazi sotto diversi profili.

Tra le molteplici attività i progetti dovranno prevedere investimenti e miglioramenti dell'infrastruttura viaria, dei boschi e degli immobili idonei allo sviluppo di attività eco-turistiche, tra cui ippoterapia, escursionismo, parchi avventura, educazione ambientale, campi scuola residenziali, monitoraggio ambientale, osservazione flora e fauna, sono solo alcune delle iniziative che potranno essere promosse.

I vincoli da tenere in considerazione per lo sviluppo delle iniziative devono comunque fare riferimento al Piano di Gestione RN Litorale Romano mantenendo l'assetto paesaggistico derivante dalle operazioni di bonifica del secolo scorso e consistente essenzialmente in ampie superfici di terreno coltivato e isolate strutture di edificato con funzione sia residenziale che di supporto alle attività economiche.

L'attuale evoluzione del comparto agricolo nell'area della campagna romana interessata può prevedere che le iniziative (in contrapposizione ad altre attività economiche di carattere turistico - ricettivo), possano assolvere alle esigenze di sviluppo delle attività multifunzionali compatibili, anche nelle sue più moderne concezioni: strutture ricettive e di ristorazione, aree campeggio o sosta camper, agri-nido, ecc.

3.4.1. Sub-criteri di valutazione per l'Unità Funzionale BOSCO E NATURA

Nella formazione del giudizio sulle proposte di valorizzazione possono pertanto sintetizzarsi i seguenti sub-criteri di valutazione per l'unità funzionale "Bosco e natura":

- Innovatività nella gestione funzionale ed economica patrimonio boschivo, dell'infrastruttura verde e delle funzioni ecologiche dei sistemi antropici.
- Livello di compatibilità delle previsioni di assetto boschivo e paesaggistico proposto con il piano di gestione della riserva naturale
- Interventi la manutenzione straordinaria del bosco, per la riduzione del rischio incendi, per il risanamento paesaggistico degli ambiti di nuova formazione. Interventi ed iniziative per il potenziamento della viabilità, dei corridoi ecologici.
- Iniziative di valorizzazione e livello di sviluppo e sostenibilità delle produzioni non legnose e di filiere bio economiche innovative. Modalità di gestione e tutela della fauna selvatica.
- Sviluppo di servizi innovativi per l'ecoturismo, l'escursionismo l'educazione ambientale. Attivazione di infrastrutture multifunzionali per turisti, camperisti e ciclo escursionisti.

4. Caratteristiche della concessione di valorizzazione

Le concessioni di valorizzazione, previste dall'art.1, comma 33, della L.R. 11 agosto 2009, n. 22, sono disciplinate dal dall'articolo 3-bis comma 1 della Legge 23 novembre 2001, n. 410 di Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351.

Con l'introduzione dell'art. 58 comma 6 del d.l. 112/2008, le procedure previste dall'art. 3 bis comma 1 del d.l. 351/2008, possono essere applicate agli immobili inseriti negli elenchi ovvero nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dal comma 1 del medesimo art. 58.

L'art. 1 comma 33 la Legge Regionale 11 agosto 2009, n. 22 dispone che i beni non oggetto di dismissione debbano essere oggetto di "valorizzazione", ovvero "*siano suscettibili di una più efficiente valorizzazione economica da*

effettuarsi, in base al principio di leale collaborazione tra i diversi enti territoriali con le procedure previste dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001 n. 410"

L'art. 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, disciplina le concessioni di valorizzazione disponendo quanto segue:

1. al comma 1: "ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni"
2. al comma 4 "Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni"
3. al comma 4 bis "Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato"
4. al comma 5 "I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio (esteso alla regione n.d.r.), prevedendo espressamente:
 - a. il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
 - b. la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al comma 1 non trovando applicazione, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del d.P.R. n. 296 del 13 settembre 2005.

Trattandosi di aggiudicazione di una concessione/contratto di tipo "attivo", ai sensi dell'art. 4 comma 1 Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici", le disposizioni del Codice si applicano in forma limitata salvo il rispetto dei principi enunciati nel medesimo art. 4 comma 1.

L'istituto della concessione di valorizzazione, non è pertanto ascrivibile alle concessioni di servizi pertanto non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche.

Il rapporto che verrà ad instaurarsi con il concessionario dei beni avverrà ai sensi dell'articoli 526, 527, 528 e 529 del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, che disciplina l'amministrazione del patrimonio indisponibile regionale.

Resta quindi ferma e impregiudicata la facoltà da parte dell'Amministrazione concedente, ai sensi dell'art. 524 del citato r.r. 1/2012, di avviare iniziative per la risoluzione della convenzione nel caso di inadempimento dell'Amministrazione concessionaria, ovvero, ai sensi dell'art. 525 del medesimo regolamento, per l'esercizio del diritto di autotutela, per motivi di pubblico interesse ai sensi dell'articolo 823 del codice civile. La concessione amministrativa sarà regolata da una convenzione/contratto avente natura disciplinare recante tutte le obbligazioni poste a carico del concessionario in ordine alle iniziative e interventi di valorizzazione scaturite con la procedura di aggiudicazione.

4.1.1. Uso degli immobili

In coerenza con la natura e caratteristiche produttive dei beni da attribuire in concessione e con il quadro urbanistico, ambientale e paesaggistico di riferimento le funzioni e le attività che possono ritenersi coerenti con la finalità della concessione sono le seguenti:

- Impianto, recupero e sviluppo, delle produzioni agricole e zootecniche;
- Impianto, recupero (con o senza delocalizzazione) messa in esercizio di manufatti e infrastrutture puntuali e di rete, strumentali e di servizio alle attività agricole e zootecniche ivi comprese le attività di alloggio, ristorazione e formazione in ambito agricolo;

- Impianto, recupero e sviluppo di manufatti e infrastrutture per la trasformazione, il deposito e la commercializzazione (anche con vendita diretta) di prodotti derivanti dall'attività agricola e di allevamento

In vigenza della concessione, e nel pieno rispetto della normativa urbanistica e edilizia ed in conformità ai vincoli di tutela ambientale e paesaggistica presenti, nei beni attribuiti in concessione potranno svilupparsi iniziative integrative e di supporto, anche non direttamente correlate all'attività agricola, nel settore del turismo, dell'accoglienza della ristorazione.

In via esemplificativa e non esaustiva, in vigenza della concessione potranno prevedersi le seguenti attività: *ospitalità e Ristorazione; vendita prodotti di enogastronomia e artigianato locale; vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori; servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ciclofficine, cargo food); ufficio promozione locale, ufficio turistico, info point, presidio territoriale; attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creativi; servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona; spazi per la formazione dedicata ai temi dell'agricoltura, dell'enogastronomia e del turismo lento; presidi sanitari, cura e benessere della persona.*

In armonia con i criteri e le norme di tutela della Tenuta agricola, la conduzione e la gestione dei beni assunti in concessione dovrà essere improntata secondo i principi di sostenibilità ambientale, riduzione dei consumi energetici e diffusione delle energie rinnovabili.

Per la conduzione dei fondi agricoli, il Concessionario dovrà assicurarsi che i processi produttivi in ambito agro silvo forestale dovranno essere improntati alla realizzazione di uno sviluppo economico sostenibile, ponendo in rilievo il ruolo e le responsabilità dell'impresa agricola promuovendo pratiche colturali e tecniche di produzione rispettose dell'ambiente, allo scopo di migliorare la qualità delle produzioni e l'igiene degli alimenti, nonché favorire processi di rintracciabilità, anche ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui al regolamento (CE) n. 178/2002.

Le attività economiche effettuate dal concessionario dovranno incidere positivamente sul contesto economico sociale del territorio e sulla collettività direttamente o indirettamente dal programma di valorizzazione proposto in sede di procedura concorrenziale.

4.2. Valori economici delle concessioni

La concessione è finalizzata al mantenimento ed alla valorizzazione economica e produttiva dei fondi e dei fabbricati agricoli su cui opera l'Azienda agricola Castel di Guido. Il modello contrattuale della concessione di valorizzazione, nell'attribuire al concessionario il pieno godimento dei beni, presuppone il soddisfacimento dell'interesse dell'Amministrazione concessionaria, affinché i beni in concessione possano essere mantenuti, riqualificati e trasformati dal concessionario e da questo utilizzati per lo svolgimento di autonome iniziative economiche e commerciali secondo un programma di utilizzazione da presentarsi in sede di aggiudicazione, in grado di soddisfare l'interesse pubblico generale attribuito alla concessione ovvero connotato alla specificità dei singoli beni conferiti.

Al termine della concessione, si presuppone che il concessionario abbia conseguito i redditi necessari ad ammortizzare gli investimenti effettuati e ricavato profitti in grado di sostenere l'opportunità dell'investimento e l'Amministrazione concedente abbia restituiti i beni ordinariamente mantenuti e valorizzati sia in termini economici che patrimoniali.

Gli investimenti in valorizzazione richiesti al concessionario, hanno quindi come presupposto che le concessioni siano attribuite per periodo sufficiente ampio a garantire il loro ammortamento al netto dei canoni annuali dovuti al concessionario. La durata massima delle concessioni previste dal programma di valorizzazione della Tenuta è fissata in **40 anni**.

Per determinare in misura omogenea in relazione alla durata della/e concessione/i, i *valori economici* posti a base della procedura concorrenziale ovvero le offerte prodotte dai concorrenti, sono ricondotte all'attualità, applicando le ordinarie formule di attualizzazione e il tasso convenzionale su base annua, stabilito periodicamente dal Ministero dello sviluppo economico per la valutazione delle operazioni di attualizzazione e rivalutazione finanziaria ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese, oggi pari a **0.82 %**.

4.3. l'ammontare dei canoni di concessione e articolazione temporale dei pagamenti

Per espressa disposizione legislativa le concessioni di valorizzazione sono a titolo "oneroso", pertanto il concessionario è tenuto a riconoscere all'Amministrazione concedente un canone di concessione annuale da corrispondersi in quattro rate trimestrali posticipate.

Con riferimento a ciascuna delle fattispecie di aggiudicazione delle singole o dei gruppi di unità funzionali oggetto di concessione, l'ammontare minimo dei canoni annuali, soggetti a offerta di rialzo in sede di procedura di aggiudicazione, è stata determinato con riferimento ai valori di mercato indicati nella relazione predisposta dall'università della Tuscia.

	ordine di priorità aggiudicazione	VM.min	canone annuo (base d'asta)	fruttuosità	canone trimestre (base d'asta)
1	UF (1+2+3)	67.768.915.00	183.057.00	0.270%	45.764.25
2	UF (1+2)	49.997.524.00	138.542.00	0.277%	34.635.50
3	UF (2+3)	52.211.016.00	129.801.00	0.249%	32.450.25
4	UF1	15.557.899.00	53.256.00	0.342%	13.314.00
5	UF2	34.439.625.00	85.286.00	0.248%	21.321.50
6	UF3	17.771.391.00	44.515.00	0.250%	11.128.75

4.4. Periodo di avviamento

La complessità dell'assetto patrimoniale e occupazionale in cui versa la Tenuta in cui opera l'Azienda Agricola di Castel di Guido, e la complessità degli adempimenti che il/i concessionario/i dovrà/anno effettuare per dare avvio al programma di valorizzazione proposto impongono di subordinare il pagamento delle prime rate del canone trascorso congruo *periodo di avviamento*, da indicarsi in sede di presentazione della proposta di valorizzazione. *Il periodo di avviamento*, rappresenta il mezzo con il quale l'Amministrazione concedente intende sopperire alle eventuali criticità che si dovessero manifestare: nel corso delle operazioni di ricognizione e consegna dei beni al concessionario; nelle fasi accertamento di conformità urbanistica e catastale dei fabbricati agricoli in concessione; a seguito della definizione dei rapporti giuridici con Roma capitale e in dipendenza delle eventuali occupazioni, circostanze o impedimenti non previsti né evidenziati dall'avviso.

La durata per periodo di avviamento, nel corso del quale il/i concessionario/i non saranno tenuti a corrispondere il canone di concessione, dovrà scaturire dalla procedura di aggiudicazione e non potrà eccedere i **4 anni** dalla sottoscrizione della concessione, corrispondenti a 16 rate trimestrali. Essa sarà pertanto oggetto di *offerta di ribasso* da parte dei concorrenti, da esprimersi con riferimento al numero massimo delle rate non corrisposte compreso fra zero e 16 rate trimestrali.

La durata del *periodo di avviamento* rappresenta il termine massimo necessario a consentire all'Amministrazione concedente ad al concessionario di definire i rapporti giuridici e le difformità che potrebbero ostacolare il regolare e complessivo avvio del programma di valorizzazione.

Durante il *periodo di avviamento* il concessionario assume ogni obbligo di natura contrattuale e svolge le funzioni i compiti e le attività economiche che gli sono attribuite dal rapporto concessori, ma è esonerato dal pagamento del canone all'Amministrazione concedente, con la quale è tenuto a collaborare con l'Amministrazione concedente per rimuovere ogni ostacolo che dovesse impedire il completo e regolare avvio delle iniziative produttive e degli interventi di miglioramento riqualificazione funzionale previsti dal programma di valorizzazione proposto.

4.5. Requisiti di partecipazione

Possono avanzare la propria candidatura alla concessione i legali rappresentanti di soggetti giuridici di diritto privato, organismi o Fondazioni di diritto pubblico o privato, singoli o raggruppati in associazioni o consorzi, aventi o meno scopi lucrativi, non interdetti dal contrattare con la Amministrazione e per i quali non trovano applicazione alcuna delle cause di esclusione previste dall'art. 80 commi 1 e 2 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. I concorrenti singoli o raggruppati potranno partecipare alla procedura di affidamento per non più di una delle fattispecie di aggiudicazione previsti dal presente avviso. Nell'ambito di ogni singolo lotto è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata.

4.6. Cauzione provvisoria a garanzia della stipula della concessione – contratto

I concorrenti, a garanzia della sottoscrizione della concessione contratto, dovranno prestare una cauzione provvisoria di un importo pari al quinto alla somma del canone annuale dei lotti funzionali per cui si concorre.

4.7. Contenuto del programma di valorizzazione e piano degli investimenti

Il programma di valorizzazione proposto dai concorrenti per partecipare alla procedura di aggiudicazione si compone di tre parti:

PARTE PRIMA – contesto economico e produttivo di riferimento

- analisi del mercato di riferimento, elencazione dei rischi e delle opportunità di valorizzazione economica e produttiva del/delle Unità funzionali d'interesse; modalità prescelte per la mitigazione dei rischi di mercato e di disponibilità afferenti le iniziative proposte;
- revisione critica dei caratteri produttivi, funzionali e infrastrutturali della tenuta agricola nel suo complesso e del/delle Unità funzionali d'interesse

PARTE SECONDA – programma delle iniziative

- descrizione delle iniziative economiche, che s'intendono intraprendere con riferimento alla singolarità del/dei lotto/i per i quali si concorre, dove si possano evincersi gli impegni assunti in ordine alla: sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle pratiche produttive; gestione del capitale naturale e delle risorse naturali; gestione degli scarti e dei sottoprodotti agricoli (economia circolare); contenimento del consumo di energia e l'uso delle rinnovabili; approvvigionamento, distribuzione recupero delle risorse idriche; gestione dei reflui della zootecnia.
- descrizione del livello di compatibilità delle iniziative con il piano di gestione della riserva naturale in ordine a: mantenimento ed alla conservazione della naturalità dei siti e della bio diversità; risanamento paesaggistico degli ambiti di nuova formazione; la conservazione dei corridoi ecologici.
- Illustrazione dei risultati conseguibili per lo sviluppo e la diffusione della filiera agroalimentare in ordine a: la valorizzazione della agro-diversità del suolo; i processi di ingegnerizzazione dei prodotti agroalimentari; la promozione di filiere industriali dei trasformati zootecnici (carni e formaggi) e dei seminativi estensivi (cereali e legumi).
- Illustrazione delle modalità proposte per coniugare le esigenze produttive e gli interessi economici dell'azienda con gli interessi pubblici attribuiti alla concessione con particolare riferimento a: la fruibilità dei beni in concessione da parte utenti/cittadini e delle comunità insediate; la sensibilizzazione sulle tematiche produttive ambientali; la fruizione aziendale a fini didattici e agrituristiche; il benessere sociale psicofisico degli utenti/cittadini; all'attivazione di infrastrutture multifunzionali per turisti, (ecoturismo, escursionismo, educazione); alla tutela delle peculiarità storico archeologiche dei luoghi

PARTE TERZA – modello gestionale

- Descrizione della forma organizzativa, della compagine operativa individuata per governare il processo di valorizzazione e le molteplici attività di cui si compone il programma proposto in ordine a: la flessibilità e capacità di risposta del modello organizzativo alle istanze sociali, ambientali e di mercato che provengono dal territorio; l'articolazione dei livelli decisionali e delle professionalità richieste; le modalità di gestione dei fabbisogni in termini di risorse umane, e strumentali; la salvaguardia e proiezione d'incremento dei livelli occupazionali; i modelli contrattuali di riferimento; i modelli di partecipazione e di coinvolgimento delle comunità locali nel processo di valorizzazione.

Nell'illustrazione del modello gestionale, i concorrenti dovranno indicare preventivamente i soggetti pubblici e privati che coinvolti nel processo di valorizzazione proposto e le modalità di coinvolgimento.

A tal fine si precisa che l'istituto delle concessioni di valorizzazione previsto dell'art. 3-bis decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, introdotto nell'ordinamento regionale con l'art. 1 comma 33 lett.ra b) della l.r. 11 agosto 2009, n. 22, prevede la possibilità, ove previsto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub concedere le relative attività economiche o di servizio a operatori economici anche non aventi scopo di lucro, previa verifica in capo ai sub-concessionari dei motivi di esclusione previsti per i concessionari. Inoltre nel modello contrattuale adottato della concessione contratto, rientrando nel novero dei contratti di partenariato pubblico privato, trova

applicazione l'art. 184 D.lgs. 50/2016 secondo i cui gli aggiudicatari successivamente alla stipula della concessione possono costituire una società di progetto in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile che subentra nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione.

PARTE QUARTA – piano degli investimenti

Il piano degli investimenti contiene le proposte d'intervento di miglioramento e potenziamento dei fondi agricoli nonché le opere di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio, infrastrutturale e di servizio alle attività agricole, che si intendono effettuare per dare attuazione al programma di valorizzazione.

Gli interventi proposti dovranno risultare idonei a determinare l'incremento del valore patrimoniale e della redditività dei beni. Il piano degli investimenti è corredato dell'elenco dettagliato degli interventi proposti, per ciascuno dei quali è sono riportati: l'ubicazione nell'ambito del/dei lotto/i d'interesse; la descrizione e la finalità dell'intervento con riferimento alla caratterizzazione attuale dei beni; l'importo dell'investimento comprensivo di spese generali e tecniche; i tempi di attuazione.

Il programma di valorizzazione e il piano degli investimenti potranno essere corredati documenti e allegati di natura specialistica volti a restituire graficamente, gli interventi da effettuarsi in relazione agli usi previsti e le attività produttive ipotizzate

4.8. piano di ammortamento e bancabilità degli investimenti

L'offerta dovrà essere corredata da uno specifico *piano di ammortamento* economico finanziario, volto a dimostrare la capacità del concorrente a far fronte, in proprio o per mezzo di accesso a crediti agevolati o di mercato, agli impegni assunti in ordine alla sua attuazione. L'ammortamento degli investimenti, dovrà compiersi entro la scadenza della concessione, di conseguenza dovrà avere una durata offerta della concessione. La solvibilità del concorrente e la bancabilità del *piano di ammortamento* è comprovata mediante allegazione all'offerta quantitativa, di una dichiarazione, da parte di almeno due istituti di credito dalle quali risulti:

- che i rapporti intercorsi con il concorrente con i predetti istituti sono sempre stati regolari, avendo questi fatto sempre fronte ai propri impegni senza incorrere in problemi di solvibilità
- che almeno uno degli istituti garanti si dichiara disponibile a finanziare, ovvero la bancabilità, di una quota non inferiore al 60%, degli investimenti previsti dal programma di valorizzazione prodotto dal concorrente.

5. FATTORI ECONOMICO FINANZIARI DELLA CONCESSIONE

Il programma di valorizzazione dei fondi e dei fabbricati agricoli afferenti all'Azienda agraria di Castel di Guido è sostenuto da una valutazione sintetica di tipo economico finanziario, avente il fine di determinare:

- a) il valore dei cespiti immobiliari formalmente iscritti al patrimonio regionale (VI)
- b) la stima del probabile valore commerciale attuale (VA)
- c) i canoni di concessione da corrispondere (CN)
- d) i redditi conseguibili per la disponibilità degli immobili valorizzati (RV)
- e) gli investimenti per la valorizzazione (IV) commisurati alla auto-sostenibilità del reattivo piano di ammortamento finanziario

5.1. Valore patrimoniale dei beni da attribuire in concessione

La tabella che segue, riporta i valori di consistenza catastale e i redditi rivalutati distinti per coltura catastale e raggruppati per unità funzionali

Valore patrimoniale rivalutato	Valore unitario	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni
COLTURE CATASTALI	€/ha	UF1 (HA)	UF2 (HA)	UF3 (HA)		UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	
	12.000.00	0.00	-	-	0.00	31.00	-	-	31.00
AREA FAB DM	12.000.00	-	0.05	-	0.05	-	600.00	-	600.00
AREA RURALE	12.000.00	0.10	-	-	0.10	1.188.00	-	-	1.188.00
ENTE URBANO	12.000.00	0.69	0.44	-	1.13	8.275.00	5.332.00	-	13.607.00
FABB RURALE	12.000.00	1.72	0.16	-	1.89	20.669.00	1.956.00	-	22.625.00
FU D ACCERT	12.000.00	1.91	1.94	0.09	3.94	22.963.00	23.303.00	1.072.00	47.338.00
BOSCO ALTO	24.000.00	-	0.52	1.30	1.82	-	12.504.00	31.080.00	43.584.00
BOSCO CEDUO	24.000.00	0.35	4.87	74.55	79.76	8.378.00	116.786.00	1.789.085.00	1.914.249.00
BOSCO MISTO	24.000.00	-	26.99	111.25	138.23	-	647.726.00	2.669.904.00	3.317.630.00
FRUTTETO	36.500.00	0.60	-	-	0.60	22.046.00	-	-	22.046.00
ORTO	36.500.00	-	-	7.16	7.16	-	-	261.377.00	261.377.00
ORTO IRRIG	36.500.00	-	0.46	-	0.46	-	16.783.00	-	16.783.00
PASCCESPUG	34.000.00	15.55	100.09	49.42	165.05	528.530.00	3.402.992.00	1.680.249.00	5.611.771.00
PASCOLO	36.500.00	88.06	60.22	108.00	256.28	3.214.128.00	2.197.921.00	3.942.113.00	9.354.162.00
PASCOLOARB	36.500.00	1.42	56.80	15.37	73.58	51.706.00	2.073.105.00	560.896.00	2.685.707.00
PRATO	36.500.00	80.39	200.91	103.18	384.48	2.934.396.00	7.333.084.00	3.766.077.00	14.033.557.00
SEMIN ARBOR	49.000.00	0.24	0.15	-	0.39	11.760.00	7.428.00	-	19.188.00
SEMIN IRRIG	49.000.00	-	10.13	-	10.13	-	496.248.00	-	496.248.00
SEMINATIVO	48.000.00	130.32	501.01	118.89	750.22	6.255.466.00	24.048.341.00	5.706.744.00	36.010.551.00
ULIVETO	36.500.00	22.51	-	-	22.51	821.652.00	-	-	821.652.00
totale mq		343.87	964.73	589.20	1.897.79	13.901.188.00	40.384.109.00	20.408.597.00	74.693.894.00

5.2. Valore commerciale dei beni da attribuire in concessione

Il più probabile valore di mercato dei fondi e dei fabbricati agricoli che compongono le unità funzionali oggetto di concessione è stato determinato con riferimento alle caratteristiche attuali dei terreni, ovvero allo stato d'uso e manutenzione dei fabbricati.

Nelle tabelle che seguono sono riepilogati i valori di mercato, distinti per unità funzionali, dei fondi e dei fabbricati agricoli alla caratterizzazione effettiva dello stato attuale

Valore di mercato (caratterizzazione effettiva)	Valore unitario	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni
COLTURE PRODUTTIVE	€/ha	UF1 (HA)	UF2 (HA)	UF3 (HA)		UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	
bosco ceduo	24.000.00	97.56	296.74	253.83	648.13	2.341.440.00	7.121.760.00	6.091.920.00	15.555.120.00
oliveto	36.500.00	30.00	-	-	30.00	1.095.000.00	-	-	1.095.000.00
pascolo	36.500.00	54.55	112.21	164.84	331.60	1.991.075.00	4.095.665.00	6.016.660.00	12.103.400.00
pascolo arborato	36.500.00	5.95	63.86	60.90	130.71	217.175.00	2.330.890.00	2.222.850.00	4.770.915.00
pascolo cespugliato	34.000.00	29.15	140.64	92.36	262.15	991.100.00	4.781.760.00	3.140.240.00	8.913.100.00
seminativo	48.000.00	89.93	326.23	0.89	417.05	4.316.640.00	15.659.040.00	42.720.00	20.018.400.00
seminativo arborato	49.000.00	50.19	-	-	50.19	2.459.310.00	-	-	2.459.310.00
incolto produttivo	12.000.00	0.87	-	-	0.87	10.440.00	-	-	10.440.00
acque		3.76	7.56	0.18	11.50	-	-	-	-
strade e pertinenze non agricole		18.40	16.67	13.48	48.55	-	-	-	-
tare		2.95	10.02	2.33	15.30	-	-	-	-
TOTALE		383.31	973.93	588.81	1.946.05	13.422.180.00	33.989.115.00	17.514.390.00	64.925.685.00
Valore di mercato attuale	€/mq (media UF)	UF1 (MQ)	UF2 (MQ)	UF3 (MQ)	totale fabbricati	UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	totale fabbricati
fabbricati e manufatti agricoli	150.00	12.371.50	5.422.50	1.164.00	18.958.00	2.135.719.00	450.510.00	257.001.00	2.843.230.00
TOTALE						15.557.899.00	34.439.625.00	17.771.391.00	67.768.915.00

5.3. Valore commerciale degli immobili valorizzati

Il valore commerciale degli immobili valorizzati presuppone che i fondi ed i terreni agricoli, a mezzo di interventi di riqualificazione funzionale e produttiva, siano stati ricondotti alle condizioni produttive e di esercizio ottimali.

Con tale presupposto è possibile avere come riferimento i valori agrari e di mercato immobiliare desunti dalle banche dati attualmente disponibili.

La tabella che segue, per ciascun ambito di valorizzazione, riepiloga il valore unitario ed il valore complessivo dei beni ricondotti in condizioni di utilizzo ottimale.

Valore di mercato (caratterizzazione potenziale)	Valore unitario	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni
COLTURE PRODUTTIVE	€/ha	UF1 (HA)	UF2 (HA)	UF3 (HA)		UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	
bosco ceduo	26.000.00	97.56	296.74	253.83	648.13	2.536.560.00	7.715.240.00	6.599.580.00	16.851.380.00
oliveto	40.000.00	30.00	-	-	30.00	1.200.000.00	-	-	1.200.000.00
pascolo	40.000.00	54.55	112.21	164.84	331.60	2.182.000.00	4.488.400.00	6.593.600.00	13.264.000.00
pascolo arborato	40.000.00	5.95	63.86	60.90	130.71	238.000.00	2.554.400.00	2.436.000.00	5.228.400.00
pascolo cespugliato	37.000.00	29.15	140.64	92.36	262.15	1.078.550.00	5.203.680.00	3.417.320.00	9.699.550.00
seminativo	52.500.00	89.93	326.23	0.89	417.05	4.721.325.00	17.127.075.00	46.725.00	21.895.125.00
seminativo arborato	53.500.00	50.19	-	-	50.19	2.685.165.00	-	-	2.685.165.00
incolto produttivo	13.000.00	0.87	-	-	0.87	11.310.00	-	-	11.310.00
acque	-	3.76	7.56	0.18	11.50	-	-	-	-
strade e pertinenze non agricole	-	18.40	16.67	13.48	48.55	-	-	-	-
tare	-	2.95	10.02	2.33	15.30	-	-	-	-
TOTALE (HA)		383.31	973.93	588.81	1.946.05	14.652.910.00	37.088.795.00	19.093.225.00	70.834.930.00
UNITA' FUNZIONALI	€/mq	UF1 (MQ)	UF2 (MQ)	UF3 (MQ)	totale	UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	totale fabbricati
fabbricati agricoli	282.00	12.371.50	5.422.50	1.164.00	18.958.00	4.280.539.00	675.101.00	385.866.00	5.341.506.00
TOTALE						18.933.449.00	37.763.896.00	19.479.091.00	76.176.436.00

5.4. Redditi per il concessionario

I redditi per il concessionario, rappresentano l'importo complessivo percepito da parte di terzi affittuari dei fondi e dei fabbricati agricoli detenuti in concessione, a copertura delle spese sostenute per il pagamento di un canone all'Amministrazione concedente, per l'espletamento delle attività di gestione amministrazione e controllo da effettuare in seno al rapporto di concessione e per il pagamento degli oneri finanziari degli investimenti.

Talune delle funzioni previste dal programma potranno comportare la gestione diretta di aree e fabbricati, per i quali non sono determinabili redditi per concessionario, mentre altri beni, per loro natura, potranno non avere significative capacità reddituali.

Per la determinazione dei redditi per l'Amministrazione concessionaria, si opera la distinzione fra fondi e fabbricati rurali.

▪ *I fondi agricoli* risultano formalmente sfitti, si prevede che il concessionario possa attribuirli in sub concessione a prezzi di mercato, nello stato d'uso e manutenzione in cui essi si trovano, con obbligo, per le aziende agricole sub concessionarie, di partecipare al programma di valorizzazione ed al conseguimento degli obiettivi di tutela e di sviluppo ivi previsti. I redditi provenienti dai terreni possono quindi essere in parte influenzati dalle prescrizioni dalle limitazioni apposte dalla tutela ambientale e paesaggistica, come declinate nella terza parte del programma di valorizzazione. L'ammontare dei canoni di affitto agrari, è stato stimato a circa l'80% del valore degli affitti agrari desumibili dalla banca dati edita dal CREA.

▪ *I fabbricati rurali* sono completamente da ristrutturare. I fabbricati rustici, qualora non fossero ristrutturati ed utilizzati in proprio dal concessionario, possano essere sub concessi a terzi, con obbligo di valorizzazione e manutenzione. Il reddito proveniente dai fabbricati è quindi fortemente compromesso dall'ammontare degli investimenti necessari per il loro risanamento conservativo ed igienico sanitario. Le possibilità d'intervento risentono

della forte vincolistica presente, risultando soggette alle prescrizioni ed i limiti della tutela ambientale e paesaggistica. L'ammontare dei canoni ritraibili dalla gestione fabbricati è stato stimato a circa il 20% del valore delle locazioni desumibili dalla banca dati OMI di riferimento, per fabbricati aventi analoghe destinazioni d'uso e un normale grado di manutenzione degrado.

Nella tabella che segue, distinti per ambiti di valorizzazione, sono riepilogati l'ammontare dei redditi per il concessionario

sub-concessioni agrarie	Valore unitario	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni
COLTURE PRODUTTIVE	€/HA	UF1 (HA)	UF2 (HA)	UF3 (HA)		UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	
bosco ceduo	145.00	97.56	296.74	253.83	648.13	14.146.00	43.027.00	36.805.00	93.978.00
oliveto	220.00	30.00	-	-	30.00	6.600.00	-	-	6.600.00
pascolo	220.00	54.55	112.21	164.84	331.60	12.001.00	24.686.00	36.265.00	72.952.00
pascolo arborato	220.00	5.95	63.86	60.90	130.71	1.309.00	14.049.00	13.398.00	28.756.00
pascolo cespugliato	205.00	29.15	140.64	92.36	262.15	5.976.00	28.831.00	18.934.00	53.741.00
seminativo	285.00	89.93	326.23	0.89	417.05	25.630.00	92.976.00	254.00	118.860.00
seminativo arborato	290.00	50.19	-	-	50.19	14.555.00	-	-	14.555.00
incolto produttivo	75.00	0.87	-	-	0.87	65.00	-	-	65.00
acque		3.76	7.56	0.18	11.50	-	-	-	-
strade e pertinenze non agricole		18.40	16.67	13.48	48.55	-	-	-	-
tare		2.95	10.02	2.33	15.30	-	-	-	-
TOTALE (HA)		383.31	973.93	588.81	1.946.05	80.282.00	203.569.00	105.656.00	389.507.00
sub-concessioni	€/MQ	UF1 (MQ)	UF2 (MQ)	UF3 (MQ)	totale	UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	totale fabbricati
fabbricati agricoli									
	5.64	12.371.50	5.422.50	1.164.00	18.958.00	96.312.00	6.751.00	3.859.00	106.922.00
TOTALE						176.594.00	210.320.00	109.515.00	496.429.00

L'apporto reddituale corrisponde un *tasso di fruttuosità* dei fondi rispetto al valore commerciale attuale (Vc) ed al valore degli immobili valorizzati (Vf)

tasso di fruttuosita annua	Borgo e Turismo		Agro Romano		Bosco e Natura	
COLTURE PRODUTTIVE	Cn/Vc	Cn/Vf	Cn/Vc	Cn/Vf	Cn/Vc	Cn/Vf
bosco ceduo	0.604%	0.558%	0.604%	0.558%	0.604%	0.558%
oliveto	0.603%	0.550%				
pascolo	0.603%	0.550%	0.603%	0.550%	0.603%	0.550%
pascolo arborato	0.603%	0.550%	0.603%	0.550%	0.603%	0.550%
pascolo cespugliato	0.603%	0.554%	0.603%	0.554%	0.603%	0.554%
seminativo	0.594%	0.543%	0.594%	0.543%	0.595%	0.544%
seminativo arborato	0.592%	0.542%				
incolto produttivo	0.623%	0.575%				
fabbricati e manufatti agricoli	4.510%	2.250%	1.499%	1.000%	1.502%	1.000%

5.5. Redditi per l'amministrazione concedente

Per la determinazione dei redditi per l'Amministrazione concedente, ovvero del canone di concessione da porre a carico del concessionario, si opera la distinzione fra fondi e fabbricati rurali.

- Per la concessione dei terreni agricoli, l'importo del canone per i terreni è pari al 40% del l'effettivo reddito ritraibile dal concessionario alla caratterizzazione attuale.
- Per la concessione dei fabbricati agricoli, l'importo annuo del canone di concessione per i fabbricati è stato stimato pari allo 27% del reddito ritraibile dal concessionario alla caratterizzazione attuale

Nella tabella che segue, distinti per ambiti di valorizzazione, sono riepilogati l'ammontare dei redditi per l'Amministrazione concedente.

canoni concessori	Valore unitario	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni	Borgo e Turismo	Agro Romano	Bosco e Natura	totale terreni
COLTURE PRODUTTIVE	€/ha	UF1 (HA)	UF2 (HA)	UF3 (HA)		UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	
bosco ceduo	58.00	97.56	296.74	253.83	648.13	5.658.00	17.211.00	14.722.00	37.591.00
oliveto	87.00	30.00	-	-	30.00	2.610.00	-	-	2.610.00
pascolo	87.00	54.55	112.21	164.84	331.60	4.746.00	9.762.00	14.341.00	28.849.00
pascolo arborato	87.00	5.95	63.86	60.90	130.71	518.00	5.556.00	5.298.00	11.372.00
pascolo cespugliato	81.00	29.15	140.64	92.36	262.15	2.361.00	11.392.00	7.481.00	21.234.00
seminativo	113.00	89.93	326.23	0.89	417.05	10.162.00	36.864.00	101.00	47.127.00
seminativo arborato	115.00	50.19	-	-	50.19	5.772.00	-	-	5.772.00
incolto produttivo	30.00	0.87	-	-	0.87	26.00	-	-	26.00
acque	-	3.76	7.56	0.18	11.50	-	-	-	-
strade e pertinenze non agricole	-	18.40	16.67	13.48	48.55	-	-	-	-
tare	-	2.95	10.02	2.33	15.30	-	-	-	-
TOTALE (HA)		383.31	973.93	588.81	1.946.05	31.853.00	80.785.00	41.943.00	154.581.00
canoni concessori		UF1 (MQ)	UF2 (MQ)	UF3 (MQ)	totale	UF1 (euro)	UF2 (euro)	UF3 (euro)	totale fabbricati
fabbricati agricoli	1.50	12.371.50	5.422.50	1.164.00	18.958.00	21.403.00	4.501.00	2.572.00	28.476.00
TOTALE						53.256.00	85.286.00	44.515.00	183.057.00

5.6. Fase di avviamento

L'avvio del programma di valorizzazione, si è ipotizzato che debba svolgersi nell'arco di quattro anni dalla firma della concessione.

Durante il periodo di avvio dovranno svolgersi le procedure di tecniche e amministrative necessarie per svolgere le attività tecniche di ricognizione e verifica catastale e urbanistica nonché regolare i rapporti con l'Azienda Agricola di caste di guida.

Nell'analisi dei flussi di cassa per i primi quattro anni non sono previsti redditi a favore del concessionario e dell'Amministrazione concedente.

5.7. Valore degli investimenti sugli interventi di valorizzazione

L'apporto degli investimenti al programma di valorizzazione risulta commisurato un livello degli interventi di riqualificazione funzionale produttiva idoneo a restituire sia le condizioni di fruibilità degli immobili (escludendo l'apporto di quelli occupati) che per recuperare la produttiva dei terreni.

Mentre per i terreni i prezzi sono stati commisurati ai costi di impianto delle colture con le relative infrastrutture, per i fabbricati il valore stimato per gli interventi si mantiene sulla soglia minima nell'ipotesi del recupero parziale delle strutture più prossime alla messa in esercizio o aventi un minor livello di degrado.

La tabella che segue riporta, per ciascun ambito di valorizzazione, gli importi degli investimenti per i quali sussistono margini di sostenibilità per gli investitori.

INVESTIMENTI	UF1	Borgo e Turismo		UF2	Agro Romano		UF3	Bosco e Natura	
COLTURE PRODUTTIVE	ha	€/ha	euro	ha	€/ha	euro	ha	€/ha	euro
bosco ceduo	97.56	1.199.00	116.974.00	296.74	1.203.00	356.978.00	253.83	1.198.00	304.088.00
oliveto	30.00	2.000.00	60.000.00	-	-	-	-	-	-
pascolo	54.55	587.00	32.021.00	112.21	606.00	67.999.00	164.84	595.00	98.080.00
pascolo arborato	5.95	504.00	2.999.00	63.86	611.00	39.018.00	60.90	591.00	35.992.00
pascolo cespugliato	29.15	583.00	16.994.00	140.64	604.00	84.947.00	92.36	595.00	54.954.00
seminativo	89.93	145.00	13.040.00	326.23	150.00	48.935.00	0.89	-	-
seminativo arborato	50.19	139.00	6.976.00	-	-	-	-	-	-
incolto produttivo	0.87	-	-	-	-	-	-	-	-
acque	3.76	4.787.00	17.999.00	7.56	5.026.00	37.997.00	0.18	-	-
strade e pertinenze non agricole	18.40	5.000.00	92.000.00	16.67	5.039.00	84.000.00	13.48	4.970.00	66.996.00
tare	2.95	4.746.00	14.001.00	10.02	5.090.00	51.002.00	2.33	4.721.00	11.000.00
TOTALE	383.31		373.004.00	973.93		770.876.00	588.81		571.110.00
	ha	€/ha	euro	ha	€/ha	euro	ha	€/ha	euro
fabbricati agricoli	12.371.50	106.45	1.316.996.00	5.422.50	165.81	899.124.00	1.164.00	248.19	288.890.00
		TOTALE	1.690.000.00		TOTALE	1.670.000.00		TOTALE	860.000.00

Le caratteristiche del programma di valorizzazione e il permanere della difficile congiuntura finanziaria, non renderà agevole il reperimento delle risorse, inoltre il livello di rischio dell'operazione direttamente connesso a vincoli ambientali presenti sulle aree e agli altri fattori che possono limitare le possibilità d'intervento, potrebbe scoraggiare le possibili iniziative economiche che resteranno subordinate, esclusivamente, alla possibilità di accedere a contributi previsti per l'agricoltura.

5.8. Principali fattori economico finanziari

Il consolidamento delle attività di valorizzazione presuppone che la disponibilità dei beni sia conferita per arco di tempo sufficientemente ampio a garantire gli investimenti.

Per la valutazione della sostenibilità degli investimenti possibili è stato determinato l'apporto sui flussi di cassa afferenti la disponibilità dei beni con riferimento ai seguenti parametri economico finanziari già trattati:

- il valore di mercato dei beni alla caratterizzazione attuale (**V_c**)
- la durata della concessione (**dc**) = 40 anni
- la durata periodo di avviamento (**da**) = 4 anni
- il tasso di attualizzazione del capitale (**ta=0.82 %**) che è stato assunto pari al tasso convenzionale su base annua, stabilito periodicamente dal Ministero dello sviluppo economico per la valutazione delle operazioni di attualizzazione e rivalutazione finanziaria ai fini della concessione ed erogazione delle agevolazioni in favore delle imprese
- l'ammontare degli investimenti (**Vi**) e la relativa rata annuale di ammortamento (**Ki**) in rapporto alla capacità di produrre reddito degli immobili valorizzati per il tasso di interesse sugli investimenti (**ti=3.00%**) nell'ipotesi il capitale necessario sia acquisito (in via esclusiva) mediante credito bancario con un di ammortamento finanziamento (**df=20 anni**)
- la rendita ritraibile per la disponibilità dei beni (**RL**). Per uniformità di trattazione si esclude ogni valutazione circa l'apporto finanziario che deriva dalla produzione di beni e servizi effettuata conseguendo la disponibilità dei beni;
- il valore dei beni una volta valorizzati (**Vf**) e la relativa rata di ammortamento del capitale (**kf**) al tasso di attualizzazione convenzionale (**ta**)
- l'ammontare dei canoni annuali (**cn**) dovuti all'Amministrazione concedente;

Dalla composizione dei suddetti parametri scaturisce il valore attuale netto dei redditi conseguibili dal concessionario (**VAC**) per la disponibilità dei beni, ovvero il saldo attualizzato, dei flussi di cassa di ogni annualità (**n**) generati da:

- la rendita annua ritraibile per la disponibilità dei beni = $\sum_{(dc)} RL / (1+ta)^n$
- la rata annuale di ammortamento del capitale investito = $\sum_{(dc)} Ki / (1+ta)^n$
- la rata annuale del canone di concessione dovuto al concedente = $\sum_{(dc)} Cn / (1+ta)^n$

Per valutare la *sostenibilità* degli oneri economici posti a carico del concessionario per la disponibilità dei beni in concessione, il valore attuale netto dei redditi conseguibili al termine della concessione dovrà risultare maggiori di zero e nella misura tale da determinare un tasso di rendimento interno dell'investimento (**TIR**) superiore al tasso interesse (**ti**).

Dalla composizione dei suddetti parametri scaturisce anche il valore attuale netto i redditi conseguibili dall'Amministrazione concedente (**VAAC**) per la concessione dei beni ovvero il saldo attualizzato, dei flussi di cassa di ogni annualità (**n**) generati da:

- la rata annuale del canone di concessione percepito = $\sum_{(dc)} cn / (1+ta)^n$
- la rata annuale di ammortamento dei beni valorizzati = $\sum_{(dc)} ki / (1+ta)^n$

Per valutare la *vantaggiosità* dell'operazione l'Amministrazione concedente, il valore attuale netto dei redditi conseguibili al termine della concessione dovrà essere commisurato al valore di mercato dell'immobile alla caratterizzazione attuale (**Vc**) in considerazione della circostanza che i vantaggi per l'Ente siano principalmente quelli derivanti da un'operazione di rilancio economico e patrimoniale dei beni di proprietà.

6. Elementi del rapporto di concessione

6.1. Gestione dei beni in concessione

Con la concessione si determina il trasferimento effettivo, senza clausole di limitazione, in capo al/ai concessionario/i di diritti soggettivi assimilabili a diritti reali di godimento sui beni in concessione. Nella la gestione e conduzione dei beni assunti in concessione il concessionario opera in piena autonomia tecnica ed economica in conformità al quadro legislativo di riferimento.

A tal fine il concessionario, è autorizzato - ai sensi dell'art. 3-bis, comma 5, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, (introdotto nell'ordinamento regionale con l'art. 1 comma 33 lett.ra b) della l.r. 11 agosto 2009, n. 22) - a *sub concedere* le attività economiche o di servizio previste dal programma di valorizzazione ad altri operatori economici, anche non aventi scopo di lucro, previa verifica in capo ai sub-concessionari dei motivi di esclusione previsti dal bando; ovvero, ai sensi dell'art. 184 D.lgs. 50/2016, potrà costituire una *società di progetto* in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile che potrà subentrare nel rapporto di concessione senza necessità di approvazione o autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente.

Per la gestione delle attività comuni di promozione e sviluppo nonché per la gestione dei sevizi e dei presidi di sicurezza all'interno della Tenuta Agricola, i concessionari dovranno promuovere, se necessario, la costituzione di consorzi o associazioni con gli altri proprietari, affittuari o concessionari. In particolare, per la regolazione dell'accessibilità alla Tenuta agricola e/o per l'esecuzione dei relativi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, i concessionari dovranno promuovere e/o partecipare alla costituzione di un *Consorzio obbligatorio* fra gli utilizzatori ai sensi dell'art. 14 della legge 12 febbraio 1958, n. 126.

Il concessionario, nei limiti della propria autonomia d'impresa assicura il coinvolgimento e la partecipazione delle Associazioni di cittadini, oltre che delle parti sociali e imprenditoriali liberamente operanti sul territorio.

6.2. Attività demandate al concessionario

Con l'accettazione della concessione il Concessionario - operando in piena autonomia d'impresa e di mercato e nel pieno rispetto dei vincoli urbanistici, storici e ambientali - con oneri e responsabilità a proprio carico e rinunciando ad ogni provvidenza, ristoro o rimborso da parte dell'Amministrazione Concedente – si obbliga a realizzare tutti gli interventi, le attività ed i servizi descritti e dettagliati nella proposta progettuale presentata per la selezione e ad eseguire ogni ulteriore attività tecnica e amministrativa che si rendesse rendere l'immobile idoneo all'uso previsto e conforme alle vigenti normative in ordine all'agibilità e sicurezza.

Per il perseguimento delle finalità attribuite alla concessione, il concessionario assume la responsabilità, le funzioni e gli oneri di:

- realizzare gli interventi di tutela naturalistica, di manutenzione ordinaria e straordinaria della vegetazione e delle colture, di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati rurali, delle infrastrutture viarie e di servizio ai fondi agricoli;
- organizzare, approntare e coordinare i servizi ed i presidi di sicurezza all'interno del complesso dei beni in concessione, con particolare riferimento al rischio di incendio, di contaminazione chimico fisica e idrogeologico
- eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo nonché di adeguamento funzionale, allestimento e messa in sicurezza dei fabbricati, assicurando, per mezzo di opportune azioni tecniche e amministrative, anche articolate nel tempo, le condizioni ordinarie agibilità igienico sanitaria, sicurezza statica e antisismica dei fabbricati detenuti in concessione, anche con riferimento alle norme di sicurezza e di tutela dei luoghi di lavoro;
- richiedere ed ottenere le autorizzazioni, i permessi e i nulla osta che si rendessero necessari per l'esecuzione degli interventi programmati, ovvero per lo svolgimento delle attività e delle funzioni previste programma di valorizzazione dei beni assunti in concessione;
- eseguire quanto necessario per sviluppare e potenziare la ricettività e la fruizione del patrimonio assunto in concessione ovvero per mantenere in efficienza dei servizi prestati a favore della collettività di utenti, fruitori, ed operatori economici del territorio;
- intestare a proprio nome le utenze poste a servizio degli immobili conferiti, provvedendo al sezionamento o alla predisposizione degli impianti e dei dispositivi tecnici e tecnologici, ivi compresi quelli di smaltimento e trattamento delle acque reflue che si rendessero necessarie all'uso ed alla fruizione dei fabbricati e, in genere, beni patrimoniali assunti in concessione.

A tal fine con il provvedimento di concessione l'Amministrazione concedente, conferisce al Concessionario, la facoltà di richiedere ed intestare a proprio nome tutte le autorizzazioni edilizie e urbanistiche, ed ogni altro provvedimento o nulla osta necessario all'esecuzione dei lavori o all'esercizio delle attività presupposte al conferimento del bene immobile in concessione.

Tutte le opere da realizzarsi sui beni oggetto di concessione dovranno essere eseguite nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia e nel rispetto degli strumenti urbanistici, paesaggistici e ambientali.

Con l'accettazione in concessione, il Concessionario esonera espressamente l'Amministrazione concedente dalle conseguenze o eventuali danni derivanti dal ritardato o mancato rilascio delle suddette autorizzazioni anche per fatti o circostanze imputabili alle caratteristiche intrinseche e costruttive dell'immobile o che dovessero manifestarsi nel corso della conduzione o nell'esercizio delle attività previste nella concessione stessa. Tutte le spese dell'eventuale riduzione in pristino saranno a carico del Concessionario.

Il Concessionario ha comunque l'obbligo di rendere conforme lo stato di fatto e quanto realizzato nel corso del rapporto concessorio, alle autorizzazioni edilizie, urbanistiche e paesaggistiche reperite presso gli Enti competenti, effettuando le conseguenti variazioni catastali e trasmettendo all'Amministrazione concedente, ogni documentazione tecnica e amministrativa prodotta o ottenuta afferente l'immobile e segnatamente: titoli edilizi, autorizzazioni per i vincoli culturali, paesaggistici e ambientali, collaudi statici e/o certificati di idoneità statica, certificati di agibilità, le dichiarazioni di conformità, i nulla osta igienico-sanitari e il certificato di prevenzione incendi.

Tutte le opere realizzate dal concessionario si intendono fin dal loro collaudo, acquisite al patrimonio dell'Amministrazione concedente per valore di quanto effettivamente realizzato, senza che il/i concessionario/i possa/no pretendere compensi o rimborsi a qualsiasi titolo.

Il concessionario dovrà impegnarsi, a denunciare all'Amministrazione concedente qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore del patrimonio pubblico assunto in concessione e qualunque provvedimento che ne denunzi una difformità edilizia o di qualunque altra natura, nonché ogni atto promosso da terzi che ne turbi il possesso, ne contesti la proprietà o ne diminuisca il valore.

6.3. Responsabilità e conduzione dei beni in concessione

Il Concessionario in quanto titolare delle attività e degli interventi da effettuarsi sui beni oggetto di concessione:

- si costituisce custode dei beni immobili concessi, esonerando espressamente il Concedente da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione dei propri dipendenti o di terzi in genere. Tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nell'immobile concesso;
- è soggetto a tutte le leggi, i regolamenti e gli ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e si obbliga espressamente a mantenere indenne la Regione Lazio da ogni conseguenza civile e penale per l'inosservanza degli obblighi che derivano dal loro rispetto;
- assume la responsabilità per i danni occorsi a persone e cose, sia per quanto riguarda i propri dipendenti che i materiali di sua proprietà, sia per quelli che esso dovesse arrecare all'Amministrazione concedente o a terzi in conseguenza dell'esecuzione dei lavori o delle attività che intende svolgere all'interno dell'immobile detenuto in possesso;
- esonera altresì l'Amministrazione concedente da ogni responsabilità per danni, sia diretti che indiretti, che potrebbero derivare da fatto od omissione colposa anche di terzi in genere e si obbliga ad intervenire in giudizio in nome proprio e per conto dell'Amministrazione concedente esonerandola da qualunque competenza a riguardo;
- accetta che l'Amministrazione concedente non garantirà per i danni eventualmente causati da manomissioni per tentato o consumato furto, nubifragi, umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fogne o altre avvenimenti anche di forza maggiore.

6.4. Attività economiche del concessionario

Per lo svolgimento delle attività economiche previste dalla proposta di valorizzazione dei beni assunti in concessione, il concessionario, nei limiti del quadro ordinamentale, avrà la facoltà di:

- richiedere e conseguire i corrispettivi economici o altre provvidenze economiche a valere sui provvedimenti di sub concessione dei beni assunti in concessione;
- richiedere e conseguire benefici economici ed altre utilità a fronte della gestione tecnico ed economica dei beni detenuti in concessione ovvero per l'erogazione di beni e servizi all'utenza;
- richiedere, e gestire contributi pubblici o privati che si rendessero disponibili per la realizzazione delle opere e delle attività previste dalla proposta di valorizzazione; ivi compresi i contributi che l'Amministrazione concedente intenderà destinare a tali interventi e attività, da concedersi ed erogarsi previa stipula di un apposito convenzione delle strutture amministrative competenti al finanziamento.

Per l'effettuazione delle attività di pubblico interesse eventualmente previste dalla Concessione, Il/i concessionario/i, o sui aventi causa gestori e sub-concessionari, non avranno diritto ad alcun corrispettivo da parte dell'Amministrazione concedente.

6.5. Cauzione provvisoria e garanzia assicurative

L'aggiudicatario della concessione, a garanzia del pagamento dei canoni di concessione e/o dell'assolvimento degli altri obblighi previsti dalla concessione/contratto, prima della stipula del contratto, dovrà prestare una cauzione definitiva pari al **10%** dell'importo del canone offerto attualizzato per la durata della concessione offerta. La cauzione dovrà essere unitaria ed avere una validità pari all'intera durata della concessione. Allo scopo di mantenere indenne la Regione Lazio, il Concessionario provvederà inoltre, a propria cura e spese ed in nome e per conto proprio, a costituire apposita polizza di assicurazione, presso una primaria compagnia, per la copertura dei danni che

il medesimo e i suoi dipendenti e/o aventi causa, potrebbero subire a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, che dovessero verificarsi nel corso della conduzione dell'immobile. Tale polizza dovrà, inoltre mantenere indenne l'Amministrazione concedente contro ogni altro danno possa verificarsi all'immobile nonché per responsabilità civile, per danni causati a terzi nel corso dei lavori sull'immobile concesso, o nell'esercizio delle attività che si svolgeranno all'interno dell'immobile.