

ALL.12 Linee guida per la redazione del Programma di valorizzazione e del Piano di gestione del Compendio denominato "Casale delle Vignacce", comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola .

1. Descrizione del compendio immobiliare

Il complesso immobiliare costituito dal Casale delle Vignacce e dall'annessa tenuta agricola, per il quale è prevista la concessione di valorizzazione, in via Muracci dell'Ospedaletto in Roma è:

- stato acquisito al patrimonio dell'Ente Parco Regionale dell'Appia Antica con atto rep. N. 76868 racc. n. 11564 in data 31.5.2015 registrato a Latina il 21.6.2005 al n. 5115 serie T.
- stato concesso dalla Regione Lazio a seguito di atto n. G08592 del 18 maggio 2020 adottato nel rispetto delle disposizioni di cui alla D.G.R. 428 del 28/06/2019 e della Determinazione n. G14224 del 17 ottobre 2019

Il complesso è individuato, come da atti di acquisto, al catasto:

- Per quanto riguarda i beni di proprietà dell'ente:
 - Foglio UTE 923 particelle NN. 62 e 67 dell'NCEU di Roma
 - Foglio UTE 924 particelle NN. 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 171 dell'NCEU di Roma.

Per una superficie complessiva di 161.863 mq.

Sulla particella 25 insiste un fabbricato rurale denominato "Casale delle Vignacce" con un volume complessivo di 2.000 mc circa.

- Per quanto riguarda i beni dati in concessione al Parco dalla Regione Lazio:
 - Foglio 924 particelle NN. 43, 44, 45, 340, 344, 149, 112, 55, 296, 300, 151, 152, 153, 95, 96, 93, 54, 57, 154, 97, 98, 337, 345, 525, 113, 115, 116, 529, 528 dell'NCEU di Roma.

Per una superficie complessiva di 91.614 mq.

Il complesso è stato oggetto di intervento di restauro dell'immobile, di recupero del paesaggio rurale e di risistemazione del vicolo di Tor Carbone.

La tenuta è delimitata a sud/est dal Forte Appia e a sud/ovest dal sito storico di Zampa di Bove. Il nucleo principale è incentrato su Via Muracci dell'Ospedaletto ed affaccia su Vicolo di Tor Carbone. (La tenuta, è stata acquisita e restaurata con fondi regionali ed è estesa su 26,6617 ha totali ed composta da un fondo principale ed alcuni fondi non in continuità, ma molto vicini). E' un complesso fondiario incuneato tra la Via Appia Antica e la Via Ardeatina, la cui ricognizione storica ha individuato nell'attività agro-pastorale la sua principale vocazione. Il casale ha già subito un integrale intervento di recupero da parte dell'Ente Regionale Parco Appia Antica (approvazione del progetto nel 2007- affidamento dei lavori nel 2008 - fine lavori 2011). Il recupero ha inteso riportare le condizioni per la ripresa dell'attività agricola, con la

ristrutturazione edilizia che ha riguardato il casale ed il restauro paesaggistico-funzionale dei terreni. Recentemente sono stati ultimati anche i lavori di riqualificazione della strada di accesso al fondo, vicolo di Tor Carbone.

2. Obiettivi della valorizzazione

L’obiettivo dell’iniziativa è quello della valorizzazione del compendio e della gestione di un’attività a preminente carattere agricolo multifunzionale in grado di realizzare, nell’ambito delle attività tecnico-economiche connesse alla produzione agricola, la tutela e la valorizzazione del patrimonio agro-ambientale, naturalistico, paesaggistico e culturale. Le finalità del riuso della tenuta sono la valorizzazione, la promozione turistica, agrituristica, culturale, archeologica e del paesaggio del Parco dell’Appia Antica, la gestione dei servizi di ospitalità nel “Casale delle Vignacce” e la gestione agricola multifunzionale dell’annessa tenuta. Inoltre s’intendono incrementare i servizi di ricettività per i visitatori del Parco durante tutto l’anno. Tali azioni, nel pieno rispetto dei vincoli e dei valori tutelati all’interno del territorio del Parco.

3. Indirizzi per il programma di valorizzazione

Gli indirizzi obbligatori per i concorrenti, ai quali gli stessi dovranno conformarsi per la predisposizione delle offerte, sono indicati nella deliberazione del Commissario Straordinario dell’Ente Parco Regionale dell’Appia Antica n. 20 del 7.10.2016 inserita nella *data room* a base di gara e recante “atto di indirizzo per la gestione del complesso di Muracci dell’Ospedaletto”.

Detti indirizzi vanno obbligatoriamente rispettati dai concorrenti, i quali hanno comunque la facoltà di proporre, pur in coerenza con gli stessi, modifiche, integrazioni e migliorie al progetto tecnico di cui alla *data room* a base di gara e al presente piano economico e finanziario a base di gara.

In sintesi, gli indirizzi obbligatori per i concorrenti (che costituiscono *drivers* ai fini delle analisi di cui al presente piano), sono i seguenti.

Gli interventi di completamento e valorizzazione a carico del concessionario e la gestione del complesso per la durata della concessione devono consentire di creare le condizioni per realizzare gli obiettivi di:

- Conservare e valorizzare i caratteri agroambientali, naturali, paesaggistici e storici
- Favorire lo sviluppo economico e sociale attraverso la promozione di attività compatibili con l’esigenza di fruizione e tutela
- Sviluppare il settore agricolo e lo spazio rurale attraverso la multifunzionalità, intesa come capacità dell’impresa agricola di svolgere in maniera congiunta, oltre alla funzione economica e produttiva di beni, anche la fornitura di servizi mirati al presidio, alla valorizzazione, alla conservazione della qualità dell’ecosistema e del paesaggio rurale ed al loro godimento da parte dei cittadini, nel rispetto di vincoli e interessi produttivi coerenti, legati all’accoglienza turistica, alla fruizione del luogo, alla diffusione della cultura agro-ambientale, alimentare e alle attività agricole

Procedura aperta per la concessione di valorizzazione – ex art. 3 bis del D.Lgs. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall’art. 1 della L.n. 410/2002- del compendio denominato “Casale delle Vignacce”, comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola, sito in via Muracci dell’Ospedaletto s.n.c. – Roma

- Consentire lo sviluppo dell’agriturismo con un’offerta di qualità coerente con i caratteri del luogo, garantendo la conservazione e la fruizione dell’ambiente e del paesaggio
- Perseguire la gestione produttiva agricola multifunzionale ai fini economici del complesso e, al contempo, fini di utilità sociale ed inclusiva, aggregativa e ricreativo-culturale, divulgativa, di ricerca, formazione e sperimentazione
- Promuovere un’attività agricola multifunzionale, con attività produttive, anche sperimentali, ricettive, complementari e in regime di connessione, compatibile con la valorizzazione e la tutela storico-archeologica, naturalistica, paesaggistica, culturale e del patrimonio agro-ambientale
- Offrire servizi e attività differenziati, in armonia con le caratteristiche del casale e della tenuta agricola

Le attività che, nell’ambito del casale e della connessa tenuta agricola, potranno essere realizzate dal concessionario sono costituite da:

- Attività produttiva agricola, anche di tipo tradizionale e tipico
- Attività ricettiva, assimilabile ad agriturismo
- Attività culturali, sociali, inclusive, didattiche, ricreative, terapeutico-riabilitative
- Attività di ricerca, formazione, sperimentazione, innovazione, divulgazione
- Fruizione e promozione turistica e agrituristica
- Trasformazione e vendita diretta dei prodotti tipici

Il progetto agricolo prevede le seguenti destinazioni (distinte per tenuta e appezzamento):

APPEZZAMENTO	ETTARI
PER ATTIVITA’ AGRICOLE:	
Ex Cappelli	
1	5,2480
2	2,7848
3	2,3241
6	0,7646
7	1,0114
Ex Toccafondi	
11	0,4885
12	0,6207
13	1,4477
14	1,2449
Ex Toccafondi (bis)	
15	0,5029
TOTALE (AGRICOLA)	16,5576

PER ALTRE ATTIVITA’:	
4 attività didattiche con animali	1,2487
5 attività didattiche con animali	0,1321
8 educazione ambientale	0,3406
9 orto didattico	0,0885

Procedura aperta per la concessione di valorizzazione – ex art. 3 bis del D.Lgs. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall’art. 1 della L.n. 410/2002- del compendio denominato “Casale delle Vignacce”, comprensivo degli annessi manufatti agricoli e della tenuta agricola, sito in via Muracci dell’Ospedaletto s.n.c. – Roma

10 per struttura mobile dimostrativa	0,0589
16 fruizione naturalistica	0,0611
17 fruizione naturalistica	3,2101
TOTALE (ALTRE ATTIVITA')	5,1400

I concorrenti possono proporre altre destinazioni, purché coerenti con gli indirizzi di cui alla deliberazione del Commissario Straordinario dell’Ente Parco Regionale dell’Appia Antica n. 20 del 7.10.2016.