

RELAZIONE TECNICA

Committente: Agricola Cornicolana s.r.l.

**Azienda agricola sita in:
Comune di Guidonia-Montecelio**

Data redazione della presente relazione: 04/10/2019



Timbro e firma del tecnico incaricato:

Riccardo Pisanti, Dottore Agronomo



Premessa

L'Ambi.ter SRL STP - Società tra Professionisti, iscritta all'Albo delle Persone Giuridiche dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Roma e provincia con il n. 1, con sede in Roma, Largo dell'Amba Aradam 1, nella persona del proprio amministratore unico Dott. Agr. Riccardo Pisanti, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali di Roma e provincia, n. di timbro 1.030, è stato incaricata dalla Agricola Cornicolana società agricola a r.l., con sede in Roma Via degli Scipioni 297, cod. fiscale 15439621002, di redigere una relazione avente ad oggetto la descrizione e la valutazione della compatibilità agricola ad ospitare campi da golf su una parte della superficie aziendale.

In sostanza viene chiesto al sottoscritto di analizzare e motivare la compatibilità dell'attività agricola a destinare una parte della superficie produttiva a campi da golf, in modo da attestarne l'attinenza agronomica e la piena complementarietà.

Il presente report è stato redatto sulla base:

- della documentazione fornita al sottoscritto dal Committente e dai propri tecnici incaricati;
- degli esiti del sopralluogo eseguito dallo scrivente presso l'immobile.

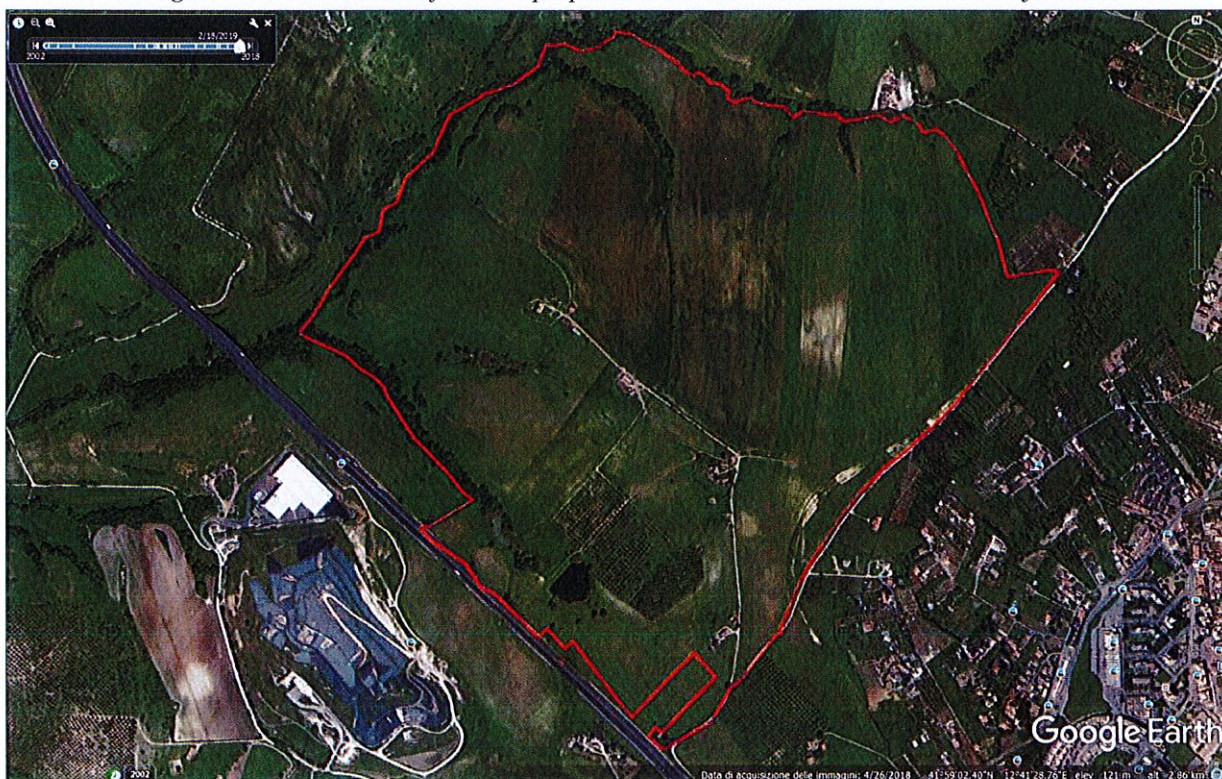
1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

1.1 Generalità; inquadramento territoriale, confini, accessi all'immobile

La Tenuta è sita in via di Tor Mastorta ed è costituita da terreni e fabbricati rurali su una superficie contigua di circa Ha 195.

La proprietà confina a nord con il corso d'acqua denominato "Fosso del Cupo" ad ovest con l'autostrada E45, a sud con via di Tor Mastorta e ad est con altre proprietà private (foto aerea 1).

Foto n. 1 - Immagine satellitare con i confini della proprietà di Tor Mastorta de limitati in rosso (foto aerea del 2018)



La tenuta di Tor Mastorta è caratterizzata da terreni collinari aventi una modesta pendenza, non presenta zone boschive se non in corrispondenza del suo confine nord e nord-ovest.

Sulla tenuta sorgono diversi casali, ville e edifici di importanza storica oltre che stalle, magazzini e fienili.



La proprietà risulta recintata da una rete metallica alta poco più di un metro e cinquanta, mentre l'accesso alla tenuta è limitato da una semplice sbarra.

1.2 I terreni e la conduzione del fondo

Come accennato in precedenza i terreni occupano una superficie di circa 195 ettari; il fondo attualmente è di proprietà della Società Agricola Cornicolana a r.l., come riportato anche dalle visure catastali che risultano quindi, almeno nell'intestazione, aggiornate.

Nella tab. n. 1 di seguito riportata non sono state inserite le particelle accatastate come "Enti urbani", che costituiscono l'area dei fabbricati.

Tab. n. 1 – Dati catastali dei terreni costituenti l'azienda

Agricola Lieta - Terreni										
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito		Proprietà
								Dominicale	Agrario	
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	10	-	Seminativo	4	28.170	€ 80,02	€ 58,19	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	11	-	Seminativo	4	24.960	€ 70,90	€ 51,56	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	12	AA	Seminativo	4	5.568	€ 15,82	€ 11,50	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	12	AB	Pascolo Arb	-	122	€ 0,06	€ 0,02	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	12	AC	Bosco Ceduo	3	9.300	€ 1,44	€ 0,48	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	14	AA	Seminativo	4	266.337	€ 756,53	€ 550,21	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	14	AB	Pascolo Arb	-	133	€ 0,06	€ 0,02	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	15	AA	Seminativo	4	461.389	€ 1.310,58	€ 953,15	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	15	AB	Uliveto	-	1.341	€ 5,89	€ 1,39	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	16	-	Seminativo	3	19.830	€ 102,41	€ 66,57	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	17	AA	Seminativo	4	1.330	€ 3,78	€ 2,75	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	17	AB	Pascolo Arb	-	1.320	€ 0,61	€ 0,20	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	18	-	Pascolo Arb	U	1.500	€ 0,70	€ 0,23	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	19	-	Bosco Ceduo	3	1.970	€ 0,31	€ 0,10	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	27	AA	Semin Arb	2	350	€ 2,44	€ 1,27	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	27	AB	Uliveto	-	2.207	€ 9,69	€ 2,28	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	27	AC	Pascolo Arb	-	2.003	€ 0,93	€ 0,31	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	30	-	Ente Urbano	-	84	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	45	-	Ente Urbano	-	270	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	48	-	Ente Urbano	-	255	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	49	-	Ente Urbano	-	140	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	121	-	Ente Urbano	-	2.401	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	123	-	Ente Urbano	-	177	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	124	-	Corte part.Ile 48 123 125	-	9.968	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	125	-	Ente Urbano	-	87	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	127	-	Ente Urbano	-	40	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	129	-	Ente Urbano	-	167	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	131	-	Ente Urbano	-	182	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	133	-	Ente Urbano	-	153	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	134	-	Ente Urbano	-	153	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	135	-	Corte part.Ile 127 129 131 133 134 136 137 138	-	43.556	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	136	-	Ente Urbano	-	496	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	137	-	Ente Urbano	-	400	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	138	-	Ente Urbano	-	95	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	140	-	Ente Urbano	-	385	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	141	-	Ente Urbano	-	229	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	142	-	Corte part.Ile 45 49 141	-	7.143	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	143	-	Ente Urbano	-	497	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	187	-	Uliveto	U	17.320	€ 76,03	€ 17,89	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	189	AA	Seminativo	4	317.195	€ 901,00	€ 655,27	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	189	AB	Uliveto	-	57.634	€ 253,01	€ 59,53	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	189	AC	Pascolo	2	5.375	€ 6,94	€ 5,55	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	193	-	Seminativo	4	11.399	€ 32,38	€ 23,55	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	194	-	Seminativo	3	105.888	€ 546,87	€ 355,46	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	196	AA	Seminativo	4	535.363	€ 1.520,71	€ 1.105,97	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	196	AB	Pascolo	2	6.760	€ 8,73	€ 6,98	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	196	AC	Pascolo Arb	-	353	€ 0,16	€ 0,05	Agricola Lieta SPA
Guidonia Montecelio - Marco Simone	B	1	198	-	Corte part.Ile 140 141	-	50	€ -	€ -	Agricola Lieta SPA
Totale							1.952.045	€ 5.708,00	€ 3.930,48	

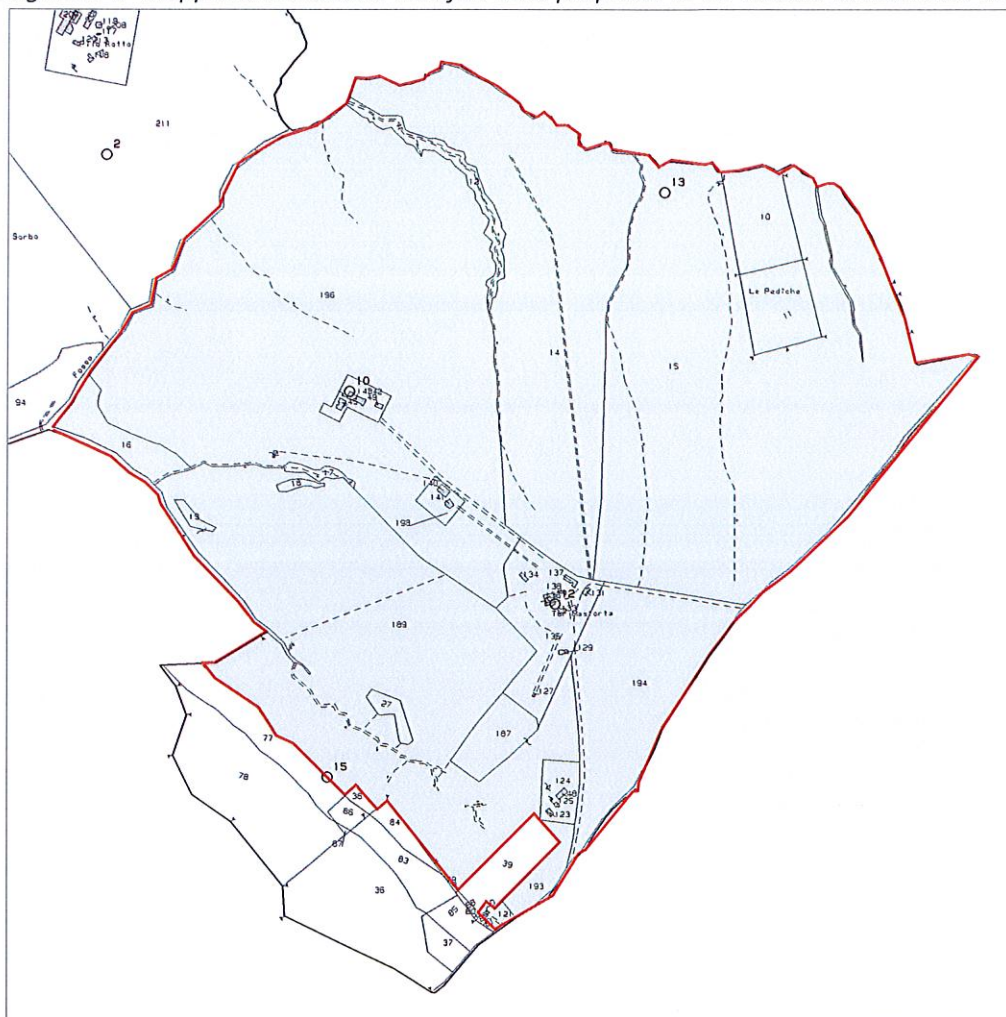
Di seguito l'uso del suolo elaborato, in assenza del dato AGEA, dalle visure catastali aggiornate.

Tab. n. 2 – Uso del suolo desunto dalle visure catastali

Tenuta di Tor Mastorta	
Uso del suolo	Somma di Superficie (mq)
Bosco Ceduo	11.270
Pascolo	12.135
Pascolo Arborato	5.431
Seminativo Arborato	350
Seminativo	1.777.429
Uliveto	78.502
Totale superficie complessiva	1.885.117

Nell'immagine di seguito riportata la planimetria catastale con i confini (in rosso) della proprietà.

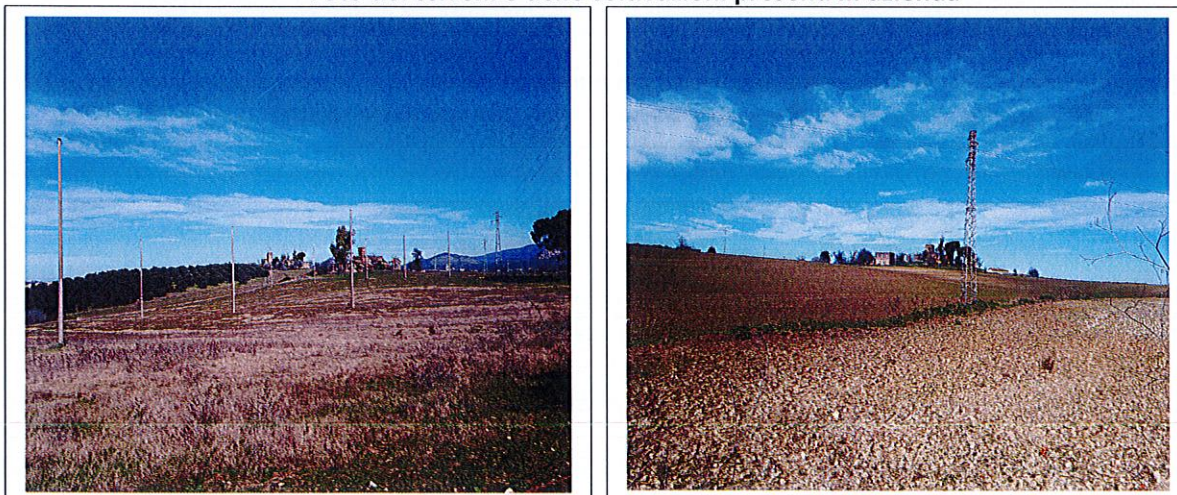
Immagine n. 1 -mappa catastale con i confini della proprietà di Tor Mastorta delimitati in rosso



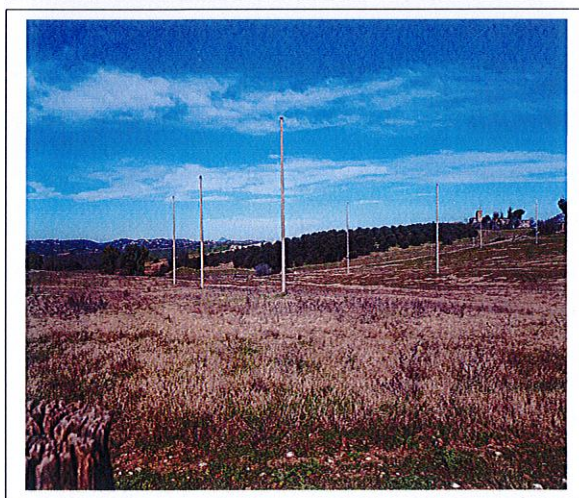
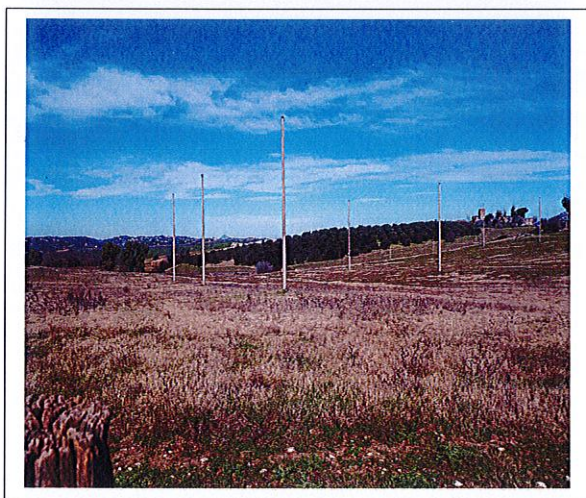
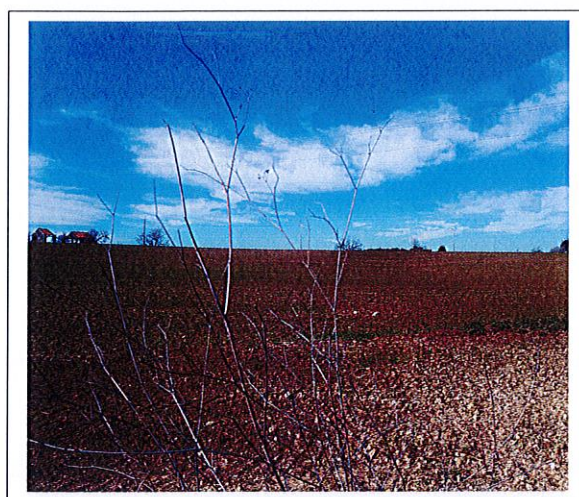
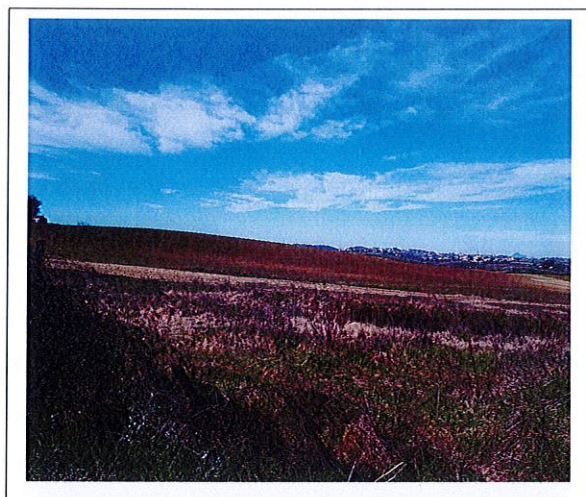
2. ATTUALE USO PRODUTTIVO DEI TERRENI

Come evidenziato dalle qualità di coltura catastali, il piano produttivo è attualmente incentrato sui seminativi alternati a foraggiere, secondo una classica rotazione biennale cereali (frumento duro e tenero) con foraggiere annuali e pluriennali (erbai di graminacee e leguminose), queste ultime destinate alla vendita di erbai e di fieno, o in parte al pascolo di bestiame ovino.

Foto dei terreni e delle coltivazioni presenti in azienda



[Handwritten signature]



La presenza nell'azienda di diverse centinaia di piante di ulivo, consente anche la produzione di un discreto quantitativo di olive destinate alla vendita o alla produzione diretta di olio.

Il piano produttivo cerealicolo foraggero è ordinario rispetto a quello attuato in gran parte delle aziende agricole dell'Agro Romano in quanto non richiedono la proprietà di attrezzature e macchinari costosi, ne' l'impegno di mano d'opera, ne' tantomeno grandi locali di stoccaggio, dal momento che esistono molte compagnie di contoterzisti, ben organizzate, con macchinari all'avanguardia, che a richiesta provvedono a svolgere le varie fasi delle coltivazioni.

Nel caso specifico, la Società agricola Cornicolana a r.l. è affittuaria di una vasta azienda agricola nel Comune di Guidonia, Colle Rosa di ha 140, sita sulla via Maremmana inferiore in località La Botte, a circa 10 mn di auto da Tor Mastorta.

Su tale azienda insistono fabbricati rurali (magazzini) per circa mq. 1.700 di superficie, pertanto eventuali esigenze di stoccaggio o altro dell'Azienda di Tor Mastorta, possono trovare soluzione nell'Azienda Colle Rosa.

Il Campo da Golf verrà realizzato con essenze tipiche dell'Agro Romano allo scopo di evitare tonalità cromatiche improprie e garantire un felice inserimento dello stesso nel contesto agricolo circostante.

Tutte le coltivazioni, compreso il manto erboso del Campo da Golf, saranno realizzate e mantenute senza l'uso di concimi chimici, pesticidi etc, secondo i principi dell'agricoltura biologica e la tutela della fauna esistente.

Si terrà conto, inoltre, di quanto indicato nel 1999 dalla Sezione Tappeti Erbosi della Federazione Italiana Golf (FIG), che ha pubblicato le linee guida per la costruzione ecocompatibile dei percorsi di golf in Italia. In tale ambito è stato fornito un modello di suddivisione delle superfici che permettesse di realizzare un percorso di golf limitando le superfici di gioco rispetto alla superficie complessiva. Ciò proprio al fine di destinare la maggiore superficie possibile alle operazioni di rinaturalizzazione (ove necessario) o al mantenimento della vegetazione preesistente.

Dal punto di vista tecnico agronomico si terrà conto anche:

1) dell'adeguamento dell'impianto irriguo aziendale. Le moderne tecnologie relative ai sistemi idrici ci permettono di realizzare impianti di irrigazione in grado di ottimizzare al meglio la risorsa idrica, riducendo gli sprechi della stessa e al contempo rendendo più funzionale la somministrazione dell'acqua sotto il profilo agronomico. Particolare attenzione deve essere posta alla possibilità della pratica del syringing (breve irrigazione diurna) volta allo scopo di ridurre i coefficienti di evapotraspirazione del tappeto e del suolo. Inoltre una limitazione delle superfici irrigue, previste nella revisione progettuale, porterà conseguentemente ad una riduzione dei consumi idrici complessivi.

2) Intervento sulla copertura erbosa. La tendenza di questi ultimi anni sui manti erbosi da golf è quella di insediare, dovunque climaticamente possibile, essenze da tappeto erboso in grado di minimizzare la richiesta idrica, di tollerare prolungati periodi siccitosi, ma al tempo stesso di mostrare buona resistenza al logorio e di fornire ottime qualità di gioco. Per soddisfare queste esigenze giocoforza la scelta delle corrette essenze da impiegare deve avvenire all'interno delle specie macroterme, per il maggior numero di superfici presenti su un percorso di golf.

Analogamente a quanto è avvenuto e sta avvenendo su molti nuovi percorsi dell'area mediterranea ed anche in Italia l'essenza da tappeto erboso che si propone consiste ad esempio nella semina di Bermuda (*Cynodon dactylon* X *Cynodon Transvaalensis*) Tifway 419. Tra le sue caratteristiche di gioco positive elenchiamo: uniformità eccellente, densità molto elevata, competitività rispetto alle altre specie molto elevata, grande tolleranza alla siccità e alle alte temperature, qualità complessiva eccellente.

Le pratiche agricole di manutenzione sono quelle classiche dell'erbaio e del prato di foraggiare, a riprova della assoluta "coerenza agronomica" di coltivazione di un manto erboso da golf rispetto alle modalità di coltivazioni già presenti in azienda.

In particolari periodi dell'anno, inoltre, oltre allo sfalcio dell'erbaio o del prato, si potrà ricorrere al pascolamento di bestiame ovino, analogamente a quanto già avviene in azienda.

Alla luce di quanto sopra espresso non emergono particolari differenze tecniche agronomiche tra l'attuale sistema di coltivazione dei prati e degli erbai presenti in azienda, con quelli previsti per la realizzazione e gestione di un manto erboso da golf, **confermando la piena compatibilità di questo utilizzo con la normale gestione produttiva aziendale.**

Roma, 04/10/2019

IL TECNICO INCARICATO

Riccardo Pisanti, Dottore Agronomo

