

STRUTTURA PROPONENTE	Dipartimento: DIPARTIMENTO PROGRAMMAZ. ECONOMICA E SOCIALE Direzione Regionale: PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, RICERCA E INNOVAZIONE Area: PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA PER LO SVILUPPO LOCALE			
Prot. n. _____ del _____ OGGETTO: Schema di deliberazione concernente: Approvazione del Master Plan per la tutela, la fruizione pubblica, la promozione e la valorizzazione del Monumento Naturale Selva di Paliano e Mola di Piscoli.				
_____ (MILANI ANNAMARIA) _____ (ARTURO RICCI) _____ (A. RICCI) _____ (C. FELCI) _____ (G. MAGRINI) L' ESTENSORE IL RESP. PROCEDIMENTO IL DIRIGENTE RESPONSABILE IL DIRETTORE REGIONALE IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO				
ASSESSORATO PROPONENTE	ASSESSORATO BILANCIO, PROGR. ECONOM.-FINANZ. E PARTECIP.			_____ (Cetica Stefano) L'ASSESSORE
DI CONCERTO	Dipartimento: _____ IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO L' ASSESSORE IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO L' ASSESSORE			
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE <input type="checkbox"/>				
COMMISSIONE CONSILIARE: Data dell' esame: con osservazioni <input type="checkbox"/> senza osservazioni <input type="checkbox"/>		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: <input type="checkbox"/> _____ IL DIRETTORE DELLA RAGIONERIA		
SEGRETERIA DELLA GIUNTA		Data di ricezione <u>18/04/2012 - prot. 174</u>		
ISTRUTTORIA: _____ _____ _____ _____				
_____ IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		_____ IL DIRIGENTE COMPETENTE		

Oggetto: Approvazione del Master Plan per la tutela, la fruizione pubblica, la promozione e la valorizzazione del Monumento Naturale Selva di Paliano e Mola di Piscioli.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore al Bilancio, Programmazione economico finanziaria e Partecipazione;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la L.R. 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

VISTO il "Regolamento di Organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale" n. 1 del 6 settembre 2002, e ss.mm.ii;

VISTA la L.R. 6 ottobre 1997, n.29 e ss.mm.ii "Norme in materia di Aree naturali protette regionali";

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del 4 dicembre 2010, n. 564 "Autorizzazione all'acquisizione al patrimonio regionale del comprensorio "La Selva di Paliano", al cui interno è ubicato l'istituendo Monumento Naturale "La Selva di Paliano e Mola di Piscioli" ai sensi della legge regionale 6 ottobre 1997, n.29."";

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del 28 ottobre 2011, n.506 "Istituzione del Comitato Regionale per la tutela, promozione e valorizzazione del comprensorio "La Selva di Paliano", al cui interno è ubicato parte del Monumento Naturale "La Selva di Paliano e Mola di Piscioli";

VISTO il Decreto del Presidente della Giunta del 3 novembre 2011, n. T0361 "Istituzione del Monumento Naturale "Selva di Paliano e Mola di Piscioli", ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 6 ottobre 1997, n.29 e ss.mm.ii."";

CONSIDERATO che la richiamata DGR n.506/2011 nell'istituire il Comitato Regionale per la valorizzazione del comprensorio "La Selva di Paliano", di seguito anche Comitato, dispone che il medesimo Comitato debba provvedere alla redazione del Master Plan per la tutela, la promozione, la valorizzazione dell'area denominata "La Selva di Paliano", da sottoporre all'approvazione della Giunta regionale su proposta della Direzione Programmazione Economica, Ricerca ed Innovazione, nonché promuovere e coordinare tutte le iniziative necessarie all'attuazione del "Master Plan" sulla base delle competenze delle Direzioni Regionali interessate;

CONSIDERATO che ai fini della suddetta attività la medesima DGR 506/2011 autorizza il Comitato ad avvalersi dell'A.R.P. - Agenzia Regionale per i Parchi, del BIC Lazio SpA e delle società "in house provider" Sviluppo Lazio S.p.A. e sue controllate, valorizzando le competenze già acquisite, quali strutture operative in grado di attuare le azioni definite nel Master Plan e seguire la gestione ordinaria;

CONSIDERATO che il Comitato, nella seduta del 27 febbraio 2012, ha portato all'ordine del giorno la presentazione del Master Plan redatto da BIC Lazio SpA, sulla base dell'incarico affidato alla medesima BIC Lazio con determinazione dell'11/09/2009 n. B3933, della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;

CONSIDERATO che il Comitato nel corso della stessa seduta del 27 febbraio 2012 ha approvato le linee complessive e le proposte contenute nel Master Plan;

VISTO il documento "Master Plan per la tutela, la fruizione pubblica, la promozione e la valorizzazione del Monumento Naturale Selva di Paliano e Mola di Piscoi" fatto pervenire alla Direzione Programmazione Economica, Ricerca ed Innovazione, a cura del Direttore del Dipartimento Programmazione Economica e Sociale, Coordinatore del Comitato, ai fini dell'approvazione della Giunta Regionale ai sensi di quanto disposto dalla DGR 506/2011;

RITENUTO di dover procedere all'approvazione del "Master Plan per la tutela, la fruizione pubblica, la promozione e la valorizzazione del Monumento Naturale Selva di Paliano e Mola di Piscoi", in allegato e parte integrante della presente deliberazione;

all'unanimità

DELIBERA

- di approvare il "Master Plan per la tutela, la fruizione pubblica, la promozione e la valorizzazione del Monumento Naturale Selva di Paliano e Mola di Piscoi", in allegato parte integrante della presente deliberazione.



SELVA DI PALIANO\
DELIBERA MP\MASTE

Copia

**MASTER PLAN PER LA TUTELA,
LA FRUIZIONE PUBBLICA,
LA PROMOZIONE E LA VALORIZZAZIONE
DEL MONUMENTO NATURALE
SELVA DI PALIANO E MOLA DI PISCOLI**

Copyright

Premessa

La "Selva" di Paliano è il nome della tenuta di proprietà della famiglia Ruffo di Calabria, un'area di circa 430 ettari situata tra l'autostrada Roma - Napoli e il comune di Paliano.

La tenuta è adagiata lungo la Strada Provinciale Palianese su alcuni colli intorno al fosso della Sanguinara a circa due chilometri dalla barriera autostradale di Colleferro.

La tenuta è conosciuta dagli abitanti dell'area metropolitana romana e del Lazio in quanto nel 1974, grazie all'impegno ed all'energia creativa del Principe Antonello Ruffo di Calabria, la tenuta è stata trasformata in un "parco" a carattere naturalistico, il cosiddetto "Parco Uccelli". L'operazione allora condotta può considerarsi un'interessante azione di riconversione funzionale e naturalistica di una azienda agricola in oasi avifaunistica "artificiale" in cui, nel terreno rimodellato, sono stati creati specchi lacustri che hanno ospitato nel tempo diverse specie faunistiche, sia locali che alloctone.

La riconversione di parte dell'azienda in parco aperto al pubblico ha avuto un'importante risposta da parte dei cittadini: si stima un numero di presenze complessive pari a 9 milioni di visitatori.

Tuttora la memoria degli abitanti di Roma, dell'Area metropolitana e del Lazio, conserva la percezione del Parco Uccelli come patrimonio collettivo, un luogo che è stato un riferimento per le attività di fruizione naturalistica e di educazione ambientale, in un periodo in cui la questione ecologica e le politiche di protezione ambientale non avevano la struttura culturale e normativa odierna, e la stessa cultura ecologica era molto meno radicata come bisogno vitale dell'uomo contemporaneo.

La permanenza del valore della Selva nella memoria degli abitanti, non solo locali, è stata dimostrata dal notevole successo di pubblico in occasione della riapertura al pubblico, nel maggio 2010, di una porzione dell'"ex Parco Uccelli".

Il declino economico che ha portato alla chiusura nel 2004 del Parco uccelli testimonia come la gestione di una zona naturalistica sia difficile e come debba essere sostenuta da politiche di accompagnamento e di supporto a livello territoriale.

E' per questo motivo che la decisione della Regione Lazio di tutelare la Selva come patrimonio di memoria collettiva oltre che naturalistico (interpretando in senso lato il concetto di *monumentum*) è stata accompagnata fin dall'inizio da una visione di sostenibilità economica oltre che di tipo conservativo, secondo il principio volto alla realizzazione di un'economia vocata all'equilibrio tra istanze naturali, identità e produttività agricola e opportunità legate al turismo metropolitano indirizzato alla fruizione ed all'educazione ambientale.

Il Master Plan dunque è stato costruito come percorso multidisciplinare in cui sono confluiti analisi e conoscenze di discipline diverse: ingegneria naturalistica, tutela ambientale, urbanistica, analisi economica e sociale.

L'azione della Regione Lazio ha privilegiato un approccio mirato a integrare i diversi aspetti relativi alle istanze di tutela del territorio (pervenute anche attraverso un percorso partecipato che ha coinvolto semplici cittadini, operatori, associazioni e istituzioni locali) e l'autosostenibilità economica, nell'obiettivo di finalizzare le risorse finanziarie impegnate in un'ottica di investimento sulla risorsa naturale, in grado di prefigurare un modello di sviluppo equilibrato basato sulle risorse endogene.

L'intervento del Master Plan dunque ha molteplici finalità:

- la prima è quella di recuperare una situazione finanziaria difficile la cui più probabile evoluzione sarebbe stata la deriva speculativa con danno irreversibile per i caratteri identitari e naturali del luogo.
- La seconda è quella di sperimentare la possibilità di una gestione economica a saldo positivo di un'area protetta che possiede le caratteristiche per divenire un punto di

riferimento per la cultura della tutela e l'educazione ambientale di livello metropolitano e sovra regionale.

- La terza è quella di privilegiare un assetto rispettoso della storia e della specificità dei luoghi, anche se in una prospettiva di evoluzione della modalità di utilizzo dei luoghi, attualizzando e le funzioni un tempo presenti ed integrandole fra loro: la produzione del vino Cesanese, gli eventi culturali, il parco naturalistico e gli usi agricoli.
- La quarta è quella di inserire l'azione di recupero della Selva di Paliano all'interno di una strategia territoriale di area vasta volta ed all'integrazione delle differenti caratteristiche del territorio e quindi al rafforzamento delle singole opportunità del territorio.

Il presente documento traccia le linee guida per la redazione del Regolamento e per il parallelo avvio delle azioni necessarie a dare compiuta operatività alla gestione per la tutela, la valorizzazione e la promozione del Monumento Naturale "Selva di Paliano e Mola di Piscoli".

La struttura del documento è immaginata come il contenitore che potrà mano a mano consolidare gli indirizzi strategici, le opzioni percorribili e le conseguenti decisioni operative in ordine alla composizione dei differenti obiettivi che la Regione si è data con l'istituzione del Monumento Naturale, l'acquisizione delle aree della Selva di Paliano, e la sperimentazione di una formula di co-decisione multidisciplinare che trova il suo punto di convergenza nel Comitato di Direzione istituito con DGR 506 il 28/10/2011.

INDICE

1. OBIETTIVI REGOLAMENTARI	4
1.1 Definizione delle Macroaree	4
1) Aree ad elevata naturalità.....	4
2) Aree per la fruizione pubblica.....	5
3) Aree agricole	5
4) Area edificata	6
1.2 Viabilità.....	6
1.3 Localizzazione delle funzioni	9
1.3.1 Quadri di sintesi per macroaree.....	9
1) Aree ad elevata naturalità.....	9
2) Aree per la fruizione pubblica	9
3) Aree agricole	10
4) Area edificata	11
1.3.2 Aree esterne al Monumento Naturale di proprietà regionale.....	12
2. SCHEDE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMPATIBILI	13
1. Attività a regia pubblica	16
2. Attività ricreative, sportive e di animazione culturale	18
3. Attività agricole	22
4. Attività turistiche e ristorative	31

1. OBIETTIVI REGOLAMENTARI

Il Regolamento, fermo restando le specifiche generali dettate dall'art.27 della L.R. 29/97 e ss.mm.ii., dovrà disciplinare gli usi del territorio e le funzioni storicizzate comunque preesistenti all'istituzione del Monumento Naturale. Particolare attenzione sarà posta sulla viabilità e sugli immobili esistenti anche in relazione alla sostenibilità della gestione delle proprietà regionali secondo le indicazioni programmatiche del presente Master Plan. Al fine della stesura del Regolamento, la struttura del territorio incluso nel perimetro del Monumento Naturale sarà classificata in 4 macroaree funzionali.

1.1 Definizione delle Macroaree

1) *Aree ad elevata naturalità*

- 1.1 Il bosco di cerro "La Selva"
- L'ansa del Fiume Sacco - Mola di Piscoli

Dovranno essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e il restauro conservativo delle costruzioni esistenti. Dovranno essere altresì consentite azioni di demolizione dei manufatti abusivi ivi presenti.

All'interno di tali aree dovranno essere consentite azioni di tutela e recupero ambientale con particolare riferimento alla copertura vegetale e all'assetto idrogeologico superficiale.

- 1.2 Ex cava di tufo

Potrà essere consentita la rinaturalizzazione dell'area mediante la realizzazione di specchi lacustri sul modello della zona ex parco uccelli.

2) Aree per la fruizione pubblica

- 2.1 Oasi avifaunistica, nucleo centrale
- 2.2 Oasi avifaunistica parte settentrionale

L'area priva di usi agricoli significativi e/o caratterizzanti, ha un uso di carattere ludico ricettivo e sportivo.

Le *azioni* ammissibili sono la manutenzione dell'assetto di area aperta di qualità naturalistica e paesaggistica, con localizzazione delle attività ludiche e del tempo libero.

Potranno essere autorizzati, su costruzioni esistenti, gli interventi edilizi strettamente necessari alla fruizione dei luoghi (servizi, impianti, attrezzature di supporto etc...).

All'interno di quest'area dovranno essere consentite azioni di recupero ambientale con particolare riferimento alla copertura vegetale e all'assetto idrogeologico superficiale.

3) Aree agricole

- 3.1 Casale Paola
- 3.2 Collina La Selva Nord Est
- 3.3 Ex "Parco uccelli" porzione Sud Ovest
- 3.4 Prato La Selva Nord
- 3.5 Prato La Selva Est
- 3.6 Zona del Palio della Ciociaria
- 3.7 Zona centrale lungo la Palianese
- 3.8 Vigneto Sud Ovest
- 3.9 Vigneto Nord Ovest
- 3.10 Zona centrale presso "Colle Castagnole"
- 3.11 Vigneto Nord Est
- 3.12 Vigneto Sud Est

Tali aree presentano caratteri agricoli prevalenti di tipo paesaggistico unitario, come le permanenze di usi agricoli estensivi (p.e. prato pascolo) e le permanenze o dismissioni di vigneto "Cesanese".

Gli *obiettivi* sono la conservazione, il ripristino, il recupero e la valorizzazione anche attraverso diversificazione multifunzionale degli usi agricoli.

Il regolamento, anche con espliciti riferimenti alla normativa nazionale di orientamento per l'agricoltura, dovrà consentire trasformazioni del territorio compatibili con la destinazione agricola dei luoghi, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo degli immobili nonché le opere necessarie all'adeguamento delle reti infrastrutturali.

All'interno di tali aree dovranno essere consentite azioni di tutela e recupero ambientale con particolare riferimento alla copertura vegetale e all'assetto idrogeologico superficiale.

4) Area edificata

- 4.1 Tenuta Ruffo, nucleo centrale
- 4.2 Tenuta Ruffo, area occidentale

Le aree edificate sono localizzate nella tenuta Ruffo e nella prospiciente area ad est della Palianese. Si possono individuare presenze edilizie a carattere prevalentemente agricolo, ed a carattere di servizio ricettivo, ristorativo e per attività produttive.

Il regolamento dovrà consentire l'utilizzo delle strutture per le attività agricole e la riconversione funzionale di alcune delle volumetrie esistenti per funzioni di interesse pubblico nel rispetto dei caratteri tipologici degli edifici e dell'immagine complessiva dell'impianto originale.

Il regolamento dovrà inoltre consentire la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro conservativo, la ristrutturazione edilizia, la realizzazione degli impianti tecnologici e delle infrastrutture a servizio degli edifici (fogne, luce, gas, acqua).

1.2 Viabilità

Il regolamento dovrà concentrarsi sulla viabilità esistente (ivi compreso il tracciato dell'ex trenino) consentendo la manutenzione ordinaria e straordinaria degli esistenti luoghi di sosta delle autovetture, individuando le tipologie di accesso (pubbliche, di servizio alle attività di ristorazione, a sostegno dell'agricoltura, pedonali, ciclabili e per l'equiturismo) e relative limitazioni.

Obiettivi per l'assetto dell'area protetta

LEGENDA

- PERIMETRO MONUMENTO
- 1 - AREE AD ELEVATA NATURALITÀ
- 2 - AREE DI FRUIZIONE PUBBLICA
- 3 - AREE AGRICOLE
- 4 - AREE EDIFICATE

1) Aree ad elevata naturalità

- > 1.1 Il bosco di cerro "La Selva"
- > L'ansa del Fiume Sacco - Mola di Piscoli
- > 1.2 Ex cava di tufo

2) Aree per la fruizione pubblica

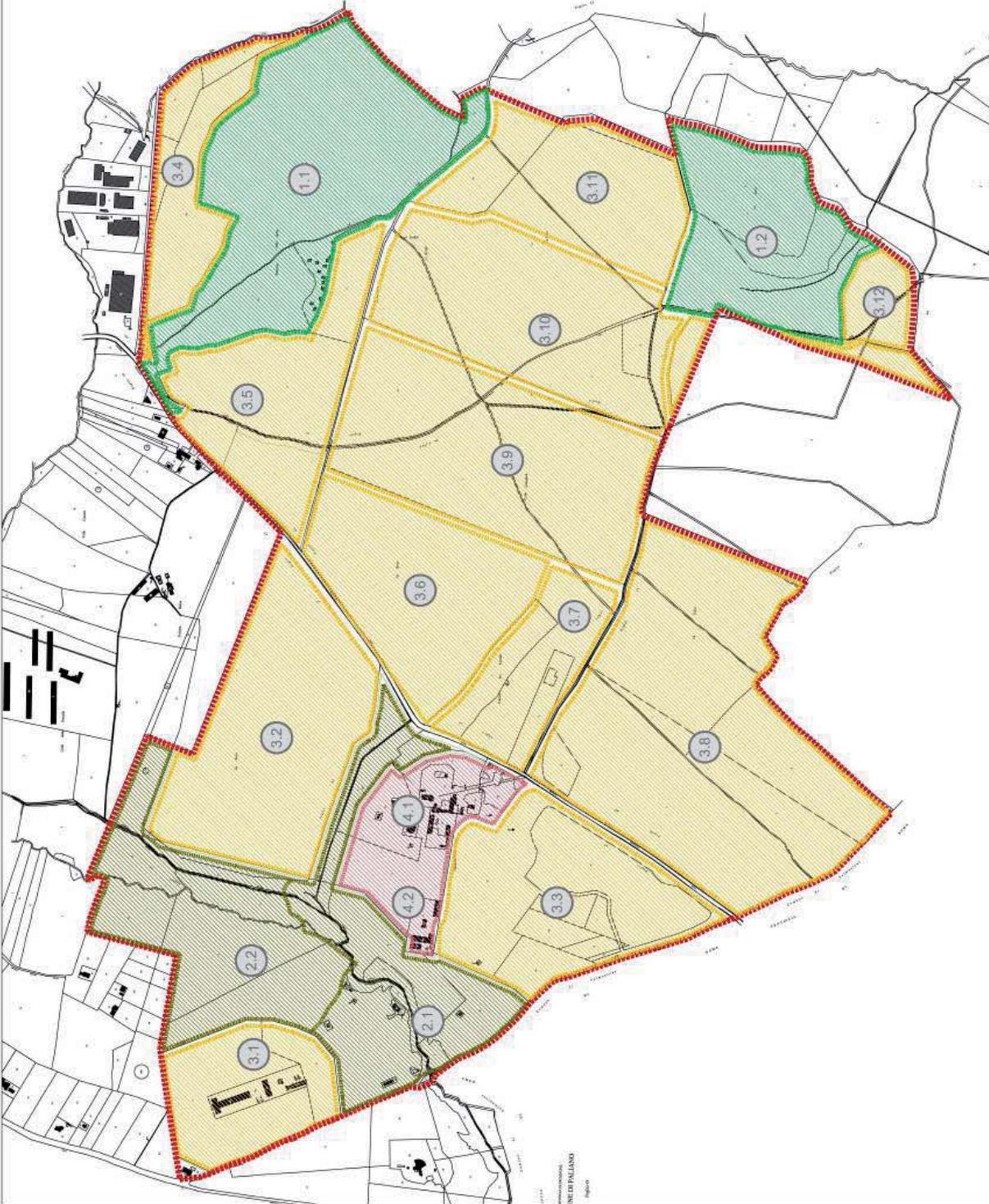
- > 2.1 Oasi avifaunistica, nucleo centrale
- > 2.2 Oasi avifaunistica parte settentrionale

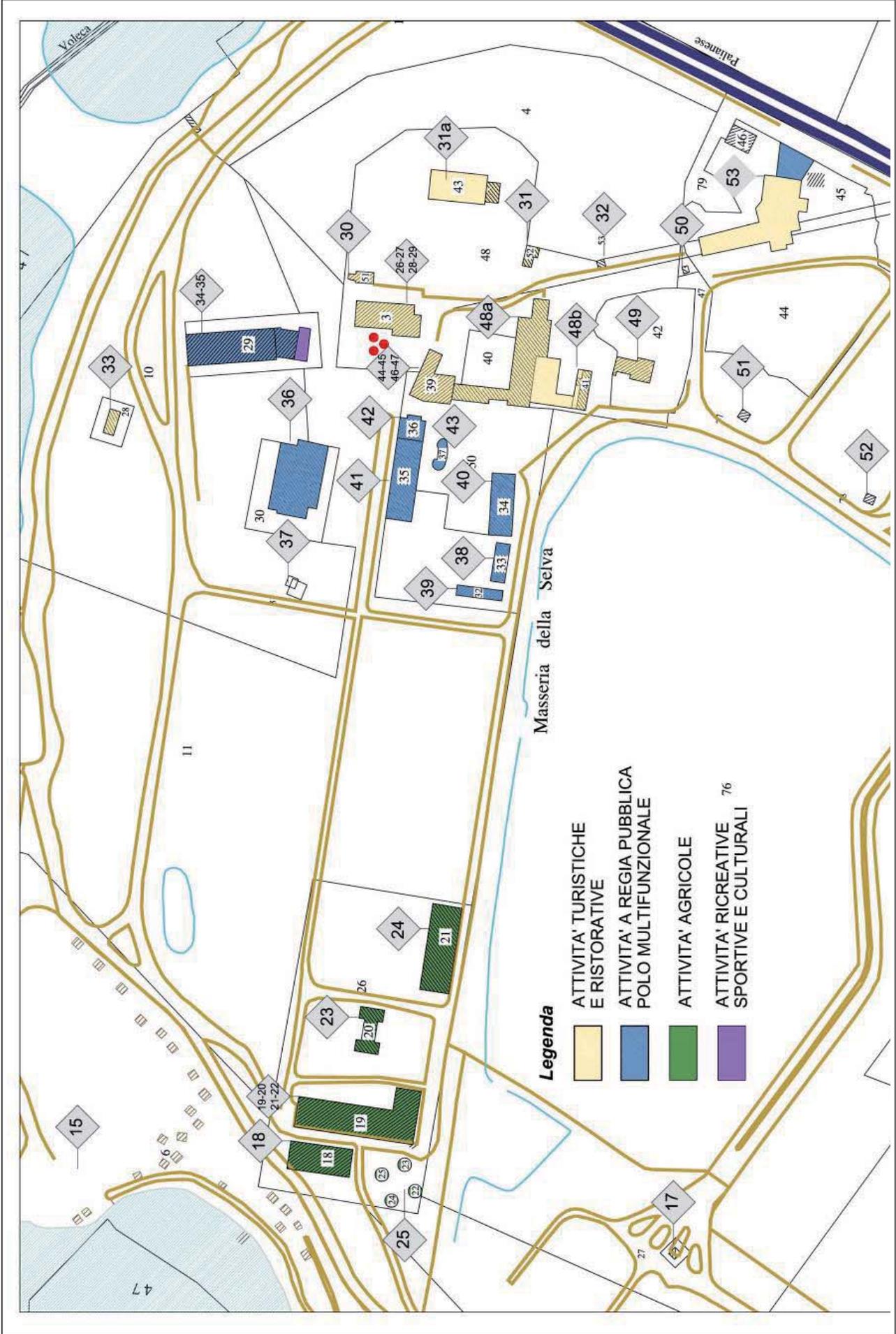
3) Aree agricole

- > 3.1 Casale Paola
- > 3.2 Collina La Selva Nord Est
- > 3.3 Ex "Parco uccelli" porzione Sud Ovest
- > 3.4 Prato La Selva Nord
- > 3.5 Prato La Selva Est
- > 3.6 Zona del Palio della Ciocliara
- > 3.7 Zona centrale lungo la Pallanese
- > 3.8 Vigneto Sud Ovest
- > 3.9 Vigneto Nord Ovest
- > 3.10 Zona centrale presso "Colle Castagnole"
- > 3.11 Vigneto Nord Est
- > 3.12 Vigneto Sud Est

4) Area edificata

- > 4.1 Tenuta Ruffo, nucleo centrale
- > 4.2 Tenuta Ruffo, area occidentale





1.3 Localizzazione delle funzioni

Negli schemi seguenti si riassumono le caratteristiche morfologiche e progettuali che permetteranno di articolare le macroaree definite dagli obiettivi regolamentari in relazione alle localizzazioni delle diverse funzioni.

1.3.1 Quadri di sintesi per macroaree

1) Aree ad elevata naturalità

LOCALIZZAZIONE	NOME	DESCRIZIONE	OBIETTIVI	AZIONI/ATTIVITA' COMPATIBILI
1.1	Il bosco "La Selva"	Si tratta del complesso forestale di maggiori dimensioni costituito da una cerreta di circa 40 ettari situata in località La Selva, nella parte settentrionale della tenuta.	L'obiettivo è quello della massima tutela e protezione dell'habitat, con usi compatibili (fruizione ambientale). Nel bosco si prevedono attività di animazione ambientale e culturale.	Sentieristica e attrezzature funzionali alla fruizione naturalistica, ambientale controllata.
1.2	Ex cava di tufo	L'area è localizzata nel settore sud-orientale della Selva ed è interessata nella parte nord da una zona utilizzata come cava di materiale tufaceo. La parte a sud è stata in passato coltivata a vigneto.	Si prevede di rinaturalizzare l'area realizzando specchi lacustri sul modello dell'oasi avifaunistica, per realizzare una polarità a carattere naturalistico in grado di offrire una fruizione estiva, con specchi d'acqua utilizzabili.	Rinaturalizzazione. Sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica dell'area per consentirne la fruizione naturalistica, ambientale controllata.

2) Aree per la fruizione pubblica

LOCALIZZAZIONE	NOME	DESCRIZIONE	OBIETTIVI	AZIONI/ATTIVITA' COMPATIBILI
2.1	Oasi avifaunistica, nucleo centrale	Originaria zona centrale del "Parco Uccelli", corrispondente alla zona di fondovalle che occupa la pianura del Fosso Focarelle - della Sanguinara.	L'oasi faunistica dovrà costituire il primo nucleo del processo di rilancio del Monumento Naturale e possedere autonomia gestionale e funzionale. Si prevede la rifunionalizzazione dell'area dell'ex "Parco uccelli" con il completamento delle infrastrutture a rete e il recupero dei manufatti esistenti.	Fruizione sportiva controllata Area per attività scout Riattivazione del bar e del ristorante Parcheggi a supporto della fruizione.
2.2	Oasi avifaunistica, parte settentrionale	Si tratta della zona più settentrionale dell'ex "Parco Uccelli".	Ampliamento dell'Oasi avifaunistica e area di sperimentazione per il centro della allodiversità.	Realizzazione di recinti e zone per la sperimentazione del centro per la allodiversità.

3) Aree agricole

LOCALIZZAZIONE	NOME	DESCRIZIONE	OBIETTIVI	AZIONI/ATTIVITA' COMPATIBILI
3.1	Casale Paola	Il casale "la Paola" è un complesso di edifici rurali, posti su una collina al margine nord-ovest del Monumento Naturale.	Si presta per la sua consistenza edilizia ad un uso di tipo ricettivo (foresteria, turismo rurale) e/o di ristorazione legata alla valorizzazione dei prodotti del territorio e del Lazio, attraverso il recupero e/o la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti. L'ampia zona del colle può ospitare funzioni agricole.	Realizzazione di impianti ricettivi anche con diverse tipologie di offerta (albergo, agriturismo, ospitalità rurale); la superficie esistente consente di soddisfare una domanda differenziata con diversi servizi. Produzione agricola
3.2	Collina La Selva Nord Est	Vasta area agricola fortemente caratterizzata come "paesaggio agrario" situata a nord della Selva in posizione collinare.	Mantenimento del paesaggio agrario.	Produzione agricola
3.3	La Selva – ex "Parco uccelli" porzione Sud Ovest	Situata nella parte meridionale della Selva, ne costituisce il primo fronte di accesso "paesistico" per chi percorre la Palianese da Roma. L'area costituita dalla zona di versante collinare si estende lungo la Via del Colle Rampo. La zona è attraversata dal viale principale di accesso all'oasi avifaunistica	Mantenimento del paesaggio agrario.	Recinzioni, definizione viabilità principale. Produzione agricola
3.4	Prato La Selva Nord	Area situata a ridosso del bosco fortemente caratterizzata come "paesaggio agrario".	Mantenimento del paesaggio agrario.	Produzione agricola
3.5	Prato La Selva Est	Area situata a ridosso della Palianese nella parte settentrionale del comprensorio, posta all'incrocio con la strada non asfaltata che attraversa in direzione est-ovest La Selva e conduce al Colle Gianturco. Una parte dell'area è piantumata con filari di robinie, le altre sono a prato pascolo, con caratteristiche di comunità erbacee ruderali che occupano spazi in precedenza utilizzati da coltivi.	L'area piantumata con filari di robinie può essere diradata. Recupero dell'immagine ambientale dell'area con la realizzazione di un vivaio con funzioni di supporto alla rinaturalizzazione e alla manutenzione del verde alla Selva, commerciali, educative e didattiche, e funzioni legate alla fruizione e all'offerta di servizi al pubblico.	Produzione agricola
3.6	Zona del Palio della Ciociaria	Ampia zona situata lungo la via Palianese, non possiede particolari pregi naturalistici	L'area si presterebbe ad essere utilizzata per il tempo libero e, data la vicinanza con la strada, è idonea per manifestazioni collettive, come il "Palio della Ciociaria", che è stato in passato organizzato in questi luoghi o altre manifestazioni (ippiche o di altro genere).	Produzione agricola. Eventuale recupero del tracciato della ferrovia per equiturismo o percorsi ciclabili e delle attrezzature per il completo
3.7	Zona centrale lungo la Palianese	Zona posizionata lungo la via Palianese in posizione baricentrica rispetto alla proprietà. L'area non ha particolari pregi paesaggistico-ambientali.	Rifunzionalizzazione della struttura esistente per la produzione vinicola	Recupero della struttura esistente a servizio delle produzioni agricole.

LOCALIZZAZIONE	NOME	DESCRIZIONE	OBIETTIVI	AZIONI/ATTIVITA' COMPATIBILI
3.8	Vigneto Sud Ovest	Vasta area situata su una zona leggermente sopraelevata rispetto alla giacitura della Via Palianese nella quale sussistono residui del vigneto di Cesanese del Piglio.	Rivitalizzare il vigneto e attivare la produzione vitivinicola, con recupero del vitigno.	Recupero o reimpianto vigneto
3.9	Vigneto Nord Ovest	L'area, di forma rettangolare e prevalentemente pianeggiante, è situata al centro della Selva, su una zona collinare arborata.	Sull'area insisteva in passato un vigneto, oggi espantato. Si prevede la riutilizzazione dell'area ai fini agricoli. La strategia è quella di produzione di Cesanese del Piglio di qualità in grado di integrarsi con l'offerta "ambientale" della Selva.	Reimpianto vigneto.
3.10	Zona centrale in prossimità di "Colle Castagnole"	Vasta area di elevato pregio paesaggistico, situata al centro della Selva; sono presenti percorsi e sentieri lungo i versanti. Nella parte meridionale è localizzato un piccolo specchio lacustre.	Mantenimento attività agricole. Quest'area si è prestata in passato a diverse manifestazioni e ha potenzialità in questo senso perché raggiungibile da percorsi interni. Si prevede il mantenimento e la fruizione ambientale anche per manifestazioni collettive a basso impatto ambientale.	Produzione agricola. Sistemazione, attrezzaggio area, promozione per la fruizione ambientale, naturalistica e sportiva
3.11	Vigneto Nord Est	L'area è localizzata nel settore orientale della Selva ed è interessata nella parte nord da una zona a prato pascolo e a sud da un'area a vigneto (circa ha 8)	Mantenimento delle attività agricole.	Produzione agricola
3.12	Vigneto Sud Est	È localizzata a sud dell'area ex cave di tufo ed è caratterizzata da un vigneto di circa 2 ha	Rivitalizzare il vigneto e attivare la produzione vitivinicola	Recupero o reimpianto vigneto

4) Area edificata

LOCALIZZAZIONE	NOME	DESCRIZIONE	OBIETTIVI	AZIONI
4.1	Tenuta Ruffo, nucleo centrale	Nucleo centrale della tenuta Ruffo, dove è concentrata la maggior parte degli edifici dell'intera tenuta	Questa zona dovrebbe accogliere le funzioni di ricettività, eventi congressuali, il centro visita del parco e la zona museale, la zona amministrativa del Monumento Naturale. Sono previsti anche il centro documentale per la fondazione Ruffo, spazi per laboratori e attività artistico/didattiche e tutto il sistema dell'accoglienza del Monumento Naturale. Attivazione di un polo museale importante per le politiche di protezione e sensibilizzazione ambientale regionale quali un Museo internazionale, con spazi espositivi permanenti, esposizioni dedicate alla storia del territorio, con uffici, e spazi polifunzionali per attività di laboratorio didattico e di formazione.	Recupero della piscina e dei servizi connessi, recupero degli edifici esistenti per attività legate al turismo, agli eventi culturali e artistici, Fondazione Ruffo, centro polifunzionale, ricettivo, strutture museali, uffici privati.
4.2	Tenuta Ruffo, area occidentale	Parte est della tenuta Ruffo, caratterizzata da edifici di tipo agricolo	Localizzazione delle strutture principali dell'azienda agricola A.	Recupero e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'azienda agricola

1.3.2 Aree esterne al Monumento Naturale di proprietà regionale

NOME	DESCRIZIONE	OBIETTIVI	AZIONI
Zona Ovest esterna al Monumento Naturale	Zona situata ad est della Selva, caratterizzata da una collina circondata da vegetazione ad alto fusto. La parte pianeggiante è coltivata a seminativo.	In questa zona possono essere localizzate le strutture di supporto alla fruizione del Monumento Naturale (la zona dell'ex cava e il bosco della Selva).	Realizzazione di manufatti progettati e realizzati utilizzando criteri di minimo impatto ambientale e paesistico. Realizzazione di attrezzature di supporto alla fruizione e gestione del Monumento Naturale.
Zona nord esterna al Monumento Naturale	Piccola area localizzata all'estremo confine nord della tenuta a ridosso del bosco.	Mantenimento attività agricola	Produzione agricola

Copia

2. SCHEDE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE COMPATIBILI

Le opzioni relative alle attività economiche compatibili e alle destinazioni d'uso delineate nel quadro precedente sono state sviluppate con una prima valutazione di fattibilità nelle schede di business che seguono.

E' opportuno richiamare in premessa gli assunti che sono alla base di questo primo esercizio di valutazione e che si possono riassumere nell'individuazione di quattro categorie di attività:

- 1) Le attività prettamente di natura pubblicistica, legate non solo alla responsabilità di gestione del patrimonio demaniale, ma anche al perseguimento degli obiettivi di carattere strategico per la funzione culturale, ambientale e di interesse pubblico che costituisce il motore primo dell'intervento regionale.
- 2) Le attività, che potranno avere finalità sia profit che non profit, ma che mantengono un profilo strettamente legato agli obiettivi di animazione sul piano culturale, ambientale, e sportivo vitali per assicurare la rivitalizzazione di questo comprensorio quale risorsa strategica per l'intera filiera del tempo libero, ambiente e wellness su una scala di area vasta che idealmente va da Valmontone a Fiuggi.
- 3) Le attività di carattere economico nel settore agricolo che contribuiscono in misura determinante al mantenimento del paesaggio agrario caratteristico dell'area, valorizzandone nel contempo le potenzialità di supporto occupazionale ed economico locale, con interessanti prospettive in particolare legate alla produzione vitivinicola di qualità.
- 4) Le attività economiche nel settore turistico che contribuiscono ad attivare un importante volano di sviluppo con l'attrazione di visitatori e lo sviluppo di una gamma ampia e diversificata di servizi legati alla fruizione non solo della Selva ma anche delle limitrofe attrattive (centri storici, centri termali, parchi e attrazioni turistiche).

Il profilo così delineato di attività mirate alla valorizzazione del Monumento Naturale richiede di identificare un modello di partenariato pubblico/privato che permetta di coinvolgere sia per quelle di tipo culturale e di animazione, che non necessariamente hanno finalità profit, sia a maggior ragione per quelle a carattere prettamente economico con procedure trasparenti di selezione dei partner privati. L'opzione scelta per regolare i rapporti fra la Regione e i privati/terzi da coinvolgere per assicurare la rivitalizzazione del comprensorio sarà, di norma, quella della Concessione demaniale. Tale opzione, le cui motivazioni non si richiamano qui, offre i vantaggi di consentire una durata dei rapporti contrattuali meglio modulabile rispetto all'affitto; tenere conto nella determinazione del canone da porre a base d'asta gli oneri di ristrutturazione necessari a rendere utilizzabili i beni, posti in capo al concessionario ma anche di assicurare agli attuali occupanti, laddove presenti, il diritto di prelazione in fase di aggiudicazione.

In estrema sintesi, va evidenziato che il risultato di questo primo passaggio, naturalmente da considerare provvisorio e soggetto a ulteriori verifiche di fattibilità, evidenzia almeno due fattori che dovranno progressivamente essere sottoposti a verifica e che possono molto influenzare il risultato finale: la praticabilità normativa e regolamentare di alcune scelte, da una parte, e le condizioni di mercato alle quali le procedure di selezione dei concessionari si potranno rivolgere, dall'altra.

Nel seguito si presentano per gruppi di attività le schede di business delle iniziative prefigurate, per ciascuna delle quali si richiamano le caratteristiche imprenditoriali, i beni e le risorse di proprietà regionale da assegnare e una breve descrizione che esplicita le scelte imprenditoriali proposte.

Il Comitato, effettuate le doverose stime in ordine alla dimensione degli investimenti ed alla appetibilità sul mercato delle attività economiche, avrà il compito di attribuire una quota rilevante degli investimenti ai concessionari delle attività economiche da selezionare mediante le più appropriate procedure di evidenza pubblica, e di identificare all'interno della programmazione regionale le risorse idonee per finanziare l'eventuale gap finanziario, le infrastrutture a rete e le attività prettamente di natura pubblicistica.

Copia

	ATTIVITÀ A REGIA PUBBLICA	ATTIVITÀ RICREATIVE, SPORTIVE E DI ANIMAZIONE CULTURALE			ATTIVITÀ AGRICOLE							ATTIVITÀ TURISTICHE E RISTORATIVE				
		POLO MULTIFUNZIONALE	ANIMAZ. AMB. SPORTIVA	ANIMAZ. CULT. SPETTACOLO	MANEGGIO	IMPRESA AGRICOLA A	IMPRESA AGRICOLA B	IMPRESA AGRICOLA C (NICOLI)	IMPRESA AGRICOLA D (GRUPPO SCHINA)	IMPRESA AGRICOLA FLOROVVAISMI	CONSORZIO DI IMPRESE AGRICOLE	LOCANDA DEL BORGO	RISTORANTE A	RISTORANTE B	BAR TAVOLA CALDA LAGHETTO	BAR GELATERIA BORGHETTO
1.1	Il bosco "La Selva"															
1.2	Ex cava di tufo															
2.1	Oasi avifaunistica, nucleo centrale															
2.2	Oasi avifaunistica, parte settentrionale															
3.1	Casale Paola															
3.2	Collina La Selva Nord Est															
3.3	La Selva – ex "Parco uccelli" porzione Sud Ovest															
3.4	Prato La Selva Nord															
3.5	Prato La Selva Est															
3.6	Zona del Palio della Ciociaria															
3.7	Zona centrale lungo la Palianese															
3.8	Vigneto Sud Ovest															
3.9	Vigneto Nord Ovest															
3.10	Zona centrale in prossimità di "Colle Castagnole"															
3.11	Vigneto Nord Est															
3.12	Vigneto Sud Est															
4.1	Tenuta Ruffo, nucleo centrale															
4.2	Tenuta Ruffo, area occidentale															
5	Zona Ovest esterna al Monumento Naturale															

1. Attività a regia pubblica

Il primo blocco di attività che si delinea in questa fase è legato alla fruizione delle risorse culturali, storiche, naturalistiche ed antropologiche che possono trovare nel Monumento naturale della Selva di Paliano e Mola Piscoli la sede più adeguata, ampia e naturale per svilupparsi.

La scheda che segue ha individuato pertanto una serie di immobili la cui ristrutturazione consentirebbe, eventualmente anche per fasi successive, l'istituzione di un vero e proprio Polo Museale della Selva che includa le diverse istanze scaturite dalla storia e dalle suggestioni raccolte presso tutti gli stakeholder interessati:

- 1) Un'area informativa ed espositiva (museo – centro visite) di livello regionale denominata La Porta dei Parchi che rappresenti una vetrina e un'interfaccia con il pubblico per tutto il sistema delle aree protette del Lazio e della rete Natura 2000 e che possa ospitare anche un punto vendita dei prodotti dei parchi, con particolare riferimento al marchio Natura in Campo;
- 2) Un museo naturalistico e centro di ricerca sull'allodiversità di livello nazionale e internazionale;
- 3) Un centro di documentazione sulla storia della Selva, che testimonia un'epoca di storia italiana;
- 4) Un centro Convegni disponibile per esposizioni temporanee ed eventi;
- 5) Un punto informativo e di accoglienza del Parco, polo didattico e vetrina dei prodotti locali.
- 6) Un laboratorio per la sperimentazione in loco di tecniche di ingegneria naturalistica

Vanno richiamate, infine, le attività di rifunionalizzazione, ristrutturazione o ricostruzione di carattere più generale, che rimangono necessariamente in capo alla regia pubblica della tenuta, quali:

- 1) le infrastrutture a rete (acqua, gas, elettricità, fognature),
- 2) la manutenzione e sorveglianza delle aree di fruizione pubblica, inclusa la viabilità interna e i parcheggi.

SCHEDA NO PROFIT	POLO MULTIFUNZIONALE
-------------------------	-----------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	R.91.02 - Attività di musei
Forme giuridiche ammissibili	fondazioni
	associazioni
	università
	istituti statali di scuole secondarie superiori
Attività economiche individuate	Allestimento e Gestione del Museo della Selva

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Immobili	30	Fgl. 47 part.Ile 34, 35, 36 (32, 33 da ricostruire se necessario) Museo naturalistico e del territorio	962 mq
	30	Fgl. 47 part.Ile 30 Archivio Ruffo	650 mq
	30	Fgl. 47 part.Ile 29 Centro Convegni ed Eventi	580 mq

DESCRIZIONE
<p>Il polo multifunzionale è posizionato nel nucleo centrale della Tenuta Ruffo. Si compone oltre ad edifici specificamente dedicati agli spazi museali anche di spazi dove prevedere la collocazione di tutte le funzioni fondamentali per l'assetto del Monumento Naturale: zona amministrativa, centro visita, eventi congressuali, meeting specialistici, workshop, ma anche grandi manifestazioni.</p> <p>Il polo si incentra quindi su vari nodi in grado di generare un'offerta differenziata.</p> <p>Il museo può contenere diverse specializzazioni: un Museo del Territorio, dove far emergere le peculiarità del comune di Paliano ma anche di quelli limitrofi con spazi espositivi permanenti, che raccoglieranno i materiali naturalistici, etnici e paleontologici della zona della Valle del Sacco; un Museo Naturalistico, da dedicare specificatamente alla naturalità della Selva; un Museo dei Parchi del Lazio, che può fungere da vetrina a tutte le aree protette della regione. È prevista inoltre la localizzazione di un archivio da dedicare alla famiglia Ruffo che possa contenere foto e cimeli da esporre. Infine si ipotizza la localizzazione di un Centro Congressi con un'area dedicata a mostre temporanee e una zona uffici.</p> <p>Sono state individuate quindi una serie di strutture:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'edificio all'ingresso (particella 34) è quello selezionato per ospitare il museo insieme all'edificio di fronte particelle 35 e 36; ➤ l'edificio 29 ex stabilimento vitivinicolo, data la dimensione (3 livelli) la tipologia e la consistenza (circa 8500 mc), sembra essere la struttura che si presta ad alloggiare un maggior numero di funzioni (museale, convegni, uffici etc...) costituendo una sorta di struttura polifunzionale. Si ritiene strategico iniziare l'opera di recupero edilizio in questa struttura. Lo stato di conservazione sembra favorire un'operazione di recupero con il maggior rapporto interventi /superficie recuperata. ➤ l'edificio 30 è invece destinato ad ospitare l'archivio Ruffo. <p>Il museo è necessariamente uno dei "prodotti" di fruizione turistica della Selva. E' però ben noto che i musei hanno strutturalmente costi superiori ai ricavi (a meno dei musei di fama mondiale o gallerie d'arte nazionali). Nel caso della Selva le ipotesi di rientro economico sono: la commercializzazione di prodotti promozionali e di pubblicazioni divulgative, anche multimediali, convenzioni con le scuole (corsi, seminari legati alle attività generali di educazione ambientale svolte nella Selva rivolti ai diversi operatori).</p>

2. Attività ricreative, sportive e di animazione culturale

Le attività legate all'animazione della fruizione del parco rappresentano il volano più rapidamente attivabile per innescare il processo di valorizzazione e riportare la conoscenza della Selva di Paliano ai livelli che la caratterizzavano negli anni del maggiore sviluppo.

Sono state ipotizzate tre tipologie di attività ma in questo ambito si aprono molte opportunità sia per le associazioni e i giovani del luogo che per gli attori più strutturati, di manifestare con creatività ipotesi e proposte.

Le prime due schede si riferiscono ad attività di animazione ambientale/sportiva e culturale/spettacolo che si ritengono suscettibili di interessanti sviluppi laddove il successo dell'iniziativa di rivitalizzazione richiamasse un numero mano a mano crescente di visitatori.

L'ultima scheda esemplifica l'attività di equiturismo, un'ipotesi molto interessante ma la cui realizzabilità appare opportuno diluire nel tempo in quanto potrebbe richiedere di identificare la soluzione più praticabile in ordine all'interesse di potenziali investitori.

Copia

SCHEDA DI BUSINESS	ANIMAZIONE AMBIENTALE SPORTIVA
---------------------------	---------------------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	R.91.04.0 - Attività degli orti botanici, dei giardini zoologici e delle riserve naturali
Forme giuridiche ammissibili	Società cooperativa - con soci residenti nel territorio della zona
Attività economiche individuate	Organizzazione di pacchetti per la fruizione delle riserve naturali a carattere turistico/ricreativo e sportivo
	Organizzazione di visite guidate presso le risorse naturali e culturali della zona

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE		Lotto	Foglio Particella Catastale	mq
Immobili	Magazzini e laboratori	30	F.47/P.29	mq 20
	Uffici	30	F.47/P.29	mq 80

DESCRIZIONE
<p>L'impresa, condotta in prima persona da giovani del luogo, organizza pacchetti per diversi target (famiglie con bambini, scolaresche, anziani, giovani, adulti) per la fruizione del territorio naturalistico della Selva. L'offerta prevede pacchetti di diversa durata e soprattutto con mix contenuti molto eterogeneo; a titolo puramente esemplificativo: percorsi di mountain bike; trekking, gare di <i>orientiring</i>, outdoor training per aziende, corsi di sopravvivenza; parco avventura; una giornata a lavorare la terra (in raccordo con l'impresa agricola), notte nel bosco per l'ascolto dei suoni della natura, ecc.</p> <p>Per le scolaresche dovrà ricorrere a pacchetti idonei a gruppi numerosi e su misura per le diverse età e stagioni dell'anno - a questa offerta può affiancare visite guidate non solo presso le risorse naturali della Selva, ma anche presso luoghi limitrofi d'interesse artistico.</p> <p>L'impresa vende i propri servizi usufruendo dell'intero sistema promozionale pubblicitario della Selva, ma anche offrendo pacchetti in autonomia presso le Scuole Elementari e Medie.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	ANIMAZIONE CULTURALE SPETTACOLO
---------------------------	--

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	R.90.0 - ATTIVITA' CREATIVE, ARTISTICHE E DI INTRATTENIMENTO
Forme giuridiche ammissibili	Società cooperativa - con soci residenti nel territorio della zona
Attività economiche individuate	Organizzazione di eventi culturali e musicali di spettacoli presso spazi al chiuso o all'aperto

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE		Lotto	Foglio Particella Catastale	mq
Terreno per la logistica		28	F.45/P.6 - 7 - 8	
Immobili	Magazzini e laboratori	30	F.47/P.29	mq 20
	Uffici	30	F.47/P.29	mq 80

DESCRIZIONE
<p>L'impresa, condotta in prima persona da giovani del luogo, organizza eventi e manifestazioni a carattere musicale, teatrale e culturale presso le infrastrutture e gli spazi all'aperto della Selva. Predispone un programma annuale.</p> <p>L'impresa vende i propri servizi (programma possibilmente annuale) usufruendo dell'intero sistema promozionale pubblicitario della Selva e sviluppando anche proprie iniziative di comunicazione anche in raccordo con eventuali soggetti (agenti e società) che effettuano la promozione per conto di artisti, teatri, compagnie teatrali, bande musicali, ecc..</p>

SCHEDA DI BUSINESS	MANEGGIO E SCUOLA IPPICA
---------------------------	---------------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	93.19.00 - Altre attività sportive
	56.30.00 - bar
Forme giuridiche ammissibili	Ditta individuale
	Cooperativa
	Associazione sportiva
Attività economiche individuate	Organizzazione di passeggiate a cavallo
	Scuola di equitazione

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	12	da individuare	Da individuare
	13	da individuare	da individuare
Terreno agricolo per la logistica	12-13	da individuare	da individuare
Immobili	da realizzare		

DESCRIZIONE
Si potranno organizzare passeggiate a cavallo su percorsi predefiniti all'interno della Tenuta e corsi di equitazione per bambini e adulti. L'ubicazione dell'attività subito al di fuori del Monumento Naturale permetterà la realizzazione di una serie di strutture necessarie per lo svolgimento delle attività, quali box in legno per cavalli, aree sia all'aperto che chiuse (telonate) per l'allenamento e il lavoro dei cavalli e piccole strutture di infermeria per gli animali nonché uffici a servizio dell'attività. Inoltre, vista la potenziale clientela presente nell'area, si potrà realizzare una struttura in legno (chiosco) ad uso bar e piccola ristorazione.

3. Attività agricole

Come già evidenziato la destinazione agricola rappresenta l'asse portante del comprensorio e di conseguenza del Master Plan.

Il disegno ipotizzato prevede l'articolazione in quattro aziende agricole di tipo integrato, di un'azienda agricola specializzata nel florovivaismo, e di un consorzio che raccolga le quattro aziende principali al fine di gestire in forma unitaria le fasi di trasformazione e commercializzazione del prodotto, con particolare riferimento al vino di qualità, svolgendo anche il ruolo di principale promotore e gestore del marketing integrato del Marchio della Selva.

Le attività delle aziende agricole potranno essere condotte in una logica di polifunzionalità, anche con riferimento al contributo che le stesse aziende potranno fornire alla manutenzione del territorio e allo sviluppo delle potenzialità di fruizione pubblica della Selva.

All'attività agricola fa riferimento anche la possibilità di assegnare con contratti annuali lo sfruttamento di alcune porzioni di terreno per la produzione di foraggio o per il pascolo, eventualmente abbinando anche un'attività di produzione di biomasse da riutilizzare o meno all'interno della Selva per la produzione energetica. Si otterrebbe in tal modo il vantaggio di valorizzare una risorsa minimizzando i costi di gestione della manutenzione del verde anche delle parti adibite a fruizione pubblica.

In sintesi i dati che si evidenziano nelle schede sono stati elaborati facendo le seguenti ipotesi:

- 1) L'azienda principale, denominata Azienda A, tutta insistente su proprietà regionali, prevede l'affidamento ad un concessionario unico di circa 120 ha per la produzione e la logistica, e di 1.873 mq di immobili strumentali. Sia per quanto riguarda gli immobili che i terreni, sono necessari ingenti investimenti di rifunzionalizzazione e di rimessa a coltura.
- 2) La seconda azienda agricola delineata si riferisce all'unica porzione di vigneto attualmente attivo per la quale si ipotizza una concessione separata da assegnare con asta assicurando il diritto di prelazione al proprietario confinante già affittuario della proprietà.
- 3) Le rimanenti due aziende agricole, che svolgono l'attività su terreni internamente di proprietà privata, sono state tratteggiate sulla scorta delle proposte pervenute dalle rispettive proprietà al fine di valutarne l'apporto al più generale progetto di rivitalizzazione della Selva e, nel caso dell'impresa denominata D di ipotizzarne la partecipazione al Consorzio per la produzione vitivinicola.

L'impresa florovivaistica, in considerazione dell'impossibilità di impiantare serre, si è valutata con riferimento alla sola produzione *en plain air* e gli investimenti si riferiscono a strutture mobili.

La scheda conclusiva di riferisce all'ipotetico Consorzio che dovrebbe raccogliere i quattro operatori agricoli mettendo loro a disposizione:

- Lo svolgimento di una parte delle fasi di lavorazione del prodotto vino, garantendone il livello qualitativo tale da collocarla in una fascia alta o medio-alta del mercato,
- La promozione e il marketing mirato tale da assicurare il posizionamento descritto,
- La commercializzazione.

A tal fine una parte degli immobili, in particolare il capannone collocato nei pressi della strada Palianese che appare adatto per la posizione baricentrica e logisticamente favorevole, dovrebbe essere assegnata al Consorzio che si dovrebbe far carico della ristrutturazione.

Appare evidente che questa ipotesi è al momento puramente embrionale in quanto soggetta ad un complesso processo di negoziazione con i potenziali partecipanti.

SCHEDA DI BUSINESS	AZIENDA AGRICOLA A (REGIONE LAZIO)
---------------------------	---

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	01.21.00 - Coltivazione di uva 01.26.00 - Coltivazione di frutti oleosi 01.25.00 - Coltivazione di altri alberi da frutta, frutti di bosco e frutta in guscio 01.13.10 - Coltivazione di ortaggi (inclusi i meloni) in foglia, a fusto, a frutto, in radici, bulbi e tuberi in piena aria (escluse barbabietola da zucchero e patate) 01.19.90 - Coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti
Forme giuridiche ammissibili	Società di capitali (società a responsabilità limitata) Società di persone (società semplice) Cooperativa agricola
Attività economiche individuate	Coltivazione di colture miste viticole, olivicole e frutticole Coltivazione di ortaggi in piena aria Coltivazione di foraggiere ad uso zootecnico

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	3	Fgl. 48 part.IIa 7	22,71 ha
	5 (parte)	Fgl. 50 part.IIe 35, 36	9,77 ha
	27	Fgl. 46 part.IIa 27	29,33 ha
	31	Fgl. 47 part.IIa 59	2,05 ha
	30 (parte)	Fgl. 47 part.IIe 55, 57, 66, 67, 68, 70, 72	10,28 ha
	15	Fgl. 48 part.IIa 5	1,35 ha
	16 (parte)	Fgl. 50 part.IIa 31 (parte)	6,50 ha
	FP	Fgl. 48 part.IIa 1	0,09 ha
	FP	Fgl. 48 part.IIa 6	4,53 ha
	11	Fgl. 50 part.IIa 13 (parte)	25,33 ha
Terreno agricolo per la logistica	30 (parte)	Fgl. 47 part.IIa 26	0,82 ha
Immobili	30	Fgl. 47 part.IIe 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26	1.873 mq

DESCRIZIONE
<p>Il <i>core business</i> dell'azienda è rappresentato dal vigneto (lotti n. 3 e 5: SAU 32,48 ha). Considerando che il territorio del comune di Paliano rientra nella zona di produzione del vino "Cesanese del Piglio", si prende in considerazione l'impianto del <i>Cesanese di Affile e/o Cesanese comune</i> in percentuale minima del 90%, con altri vitigni complementari a bacca rossa per non più del 10% (come imposto dal disciplinare di produzione). Per i nuovi impianti la densità non potrà essere inferiore a 3.000, ma generalmente di 3.300 barbatelle per ettaro con sesto 1,20 m x 2,5 m e la forma di allevamento a filare con il sistema a cordone speronato. L'azienda si occuperà delle fasi di raccolta del prodotto, mentre le successive fasi del ciclo produttivo, dalla trasformazione e imbottigliamento alla vendita del prodotto, verranno affidate al consorzio tra le aziende agricole presenti nella Tenuta di Paliano.</p> <p>La seconda coltivazione importante è quella del frutteto (lotto n. 27 parte: SAU 14,66), considerando un impianto misto di alberature di pesco, albicocco e susino nella forma di allevamento a spalliera. Il prodotto potrà essere venduto in parte "fresco" e in parte trasformato nella forma di confetture e marmellate. L'azienda si occuperà direttamente delle attività di trasformazione e vendita del prodotto, attraverso la realizzazione di un piccolo laboratorio con investimenti (per la ristrutturazione dei locali e acquisto delle attrezzature inerenti il ciclo produttivo) a totale carico dell'azienda.</p> <p>La terza coltivazione prevista è quella dell'ulivo (lotto n. 27 parte: sup. circa 14,66), prediligendo le varietà più diffuse nella Provincia di Frosinone, come Leccino, Frantoio, Moraiolo, ma principalmente Rosciola. Il sesto d'impianto è quello classico 6 m x 6 m e le piantine hanno un'età di 2-3 anni. Si prevede la realizzazione di un piccolo frantoio aziendale con investimenti (per la ristrutturazione dei locali e acquisto delle attrezzature inerenti il ciclo produttivo) a totale carico dell'azienda; tale scelta nasce dagli alti costi annuali di molitura (circa € 14/q) che l'azienda dovrebbe sostenere esternamente e dal tentativo di completare la filiera del prodotto all'interno della Tenuta.</p> <p>La superficie coltivata a ortive a pieno campo sarà di circa 2,00 ha (lotto n. 16 parte); per sfruttare al massimo la rotazione colturale si prendono in considerazione 3 cicli annuali secondo la seguente tabella orientativa:</p>

Coltura autunno-invernale	Sup.(ha)
CAVOLO BROCCOLO	0,80
CAVOLFIORE infiorescenze	0,60
CAVOLO VERZA	0,60
Totale	2,00
Coltura primaverile	
Sup.(ha)	
FAVA	1,20
INSALATA DA TAGLIO	0,80
Totale	2,00
Coltura estiva	
Sup.(ha)	
ZUCCHINE	0,80
FAGIOLINI	0,60
POMODORO da tavola	0,30
LATTUGA ROMANA	0,30
Totale	2,00

Il prodotto potrà essere venduto allo stato "fresco" direttamente nel punto vendita della Tenuta e, in parte, all'esterno nei mercati rionali di Roma o locali, e nei Mercati Generali.

Nei terreni agricoli liberi da strutture e non occupati dalle colture sopra indicate, si procederà alla coltivazione di erbai misti su una superficie complessiva pari a 57,90 ha (lotti n. 31, 30 parte, 15, 16 parte, 11, 4, 5 parte e 2 lotti FP). Si tratterà principalmente di colture miste ad uso zootecnico come loietto, trifoglio, avena, e similari o, in alternativa, di prato pascolo poliennale. Il prodotto potrà essere stoccato sotto forma di rotoballe in una struttura adibita a fienile oppure in parte trasformato in sfarinati e mangimi e stoccato nei silos, in entrambi i casi per essere poi venduto ad aziende zootecniche presenti nell'area.

I lotti sono attualmente non coltivati (prato naturale) o coltivati a seminativo. Per quanto riguarda le strutture, quelle individuate per lo svolgimento delle attività agricole e che potranno essere gestite direttamente dall'azienda sono ubicate nel nucleo Ovest della Tenuta (sup. complessiva pari circa 1.873 mq), dove sono presenti locali idonei per lo svolgimento delle seguenti attività:

- lavorazione e imbottigliamento dell'olio (frantoio aziendale);
- lavorazione e trasformazione dei prodotti della frutticoltura (conserve e marmellate);
- magazzino per stoccaggio dei prodotti dell'ortofrutta e dell'oliveto;
- magazzino per rimessaggio attrezzature e macchinari;
- fienile per lo stoccaggio delle balle di fieno;
- silos per stoccaggio sfarinati/mangimi ad uso zootecnico;
- abitazioni per lavoratori fissi e/o stagionali.
- uffici aziendali.

Il nucleo di edifici risulta in cattive condizioni e necessita di ristrutturazione ed adeguamento alle nuove destinazioni d'uso.

SCHEDA DI BUSINESS	AZIENDA AGRICOLA B
---------------------------	---------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	01.21.00 - Coltivazione di uva 01.19.90 - Coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti
Forme giuridiche ammissibili	Società di capitali (società a responsabilità limitata)
	Società di persone (società semplice)
Attività economiche individuate	Coltivazione di colture viticole Coltivazione di foraggiere ad uso zootecnico

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	11 (parte)	Fgl. 50 part.IIa 13 parte	8,63 ha
	14	Fgl. 50 part.IIa 39	5,29 ha
	FP	Fgl. 50 part.IIa 15	1,08 ha

DESCRIZIONE
<p>Il <i>core business</i> dell'azienda è rappresentato dal vigneto (SAU 8,63 ha, di proprietà della Regione Lazio). Considerando che il territorio del comune di Paliano rientra nella zona di produzione del vino "<i>Cesanese del Piglio</i>", si prende in considerazione l'impianto del <i>Cesanese di Affile e/o Cesanese comune</i> in percentuale minima del 90%, con altri vitigni complementari a bacca rossa per non più del 10% (come imposto dal disciplinare di produzione). Per i nuovi impianti la densità non potrà essere inferiore a 3.000, ma generalmente di 3.300 barbatelle per ettaro con sesto 1,20 m x 2,5 m e la forma di allevamento a filare con il sistema a cordone speronato. L'azienda si occuperà delle fasi di raccolta del prodotto, mentre le successive fasi del ciclo produttivo, dalla trasformazione e imbottigliamento alla vendita del prodotto, verranno affidate al consorzio tra le aziende agricole presenti nella Tenuta di Paliano.</p> <p>Gli altri lotti sono attualmente in parte non coltivati (prato naturale) o coltivati a seminativo. In questi terreni si procederà alla coltivazione di un erbaio misto su una superficie complessiva pari a 6,37 ha . Si tratterà principalmente di colture miste ad uso zootecnico come loietto, trifoglio, avena, e similari o, in alternativa, di prato pascolo poliennale. Il prodotto potrà essere stoccato sotto forma di rotoballe in una struttura adibita a fienile oppure in parte trasformato in sfarinati e mangimi e stoccato nei silos, in entrambi i casi per essere poi venduto ad aziende zootecniche presenti nell'area.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	1 - AZIENDA AGRICOLA C (NICOLI)
---------------------------	--

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	01.19.90 - Coltivazione di piante da foraggio e di altre colture non permanenti
Forme giuridiche ammissibili	Società di persone (società semplice)
Attività economiche individuate	Coltivazione di foraggiere ad uso zootecnico

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	2	Fgl. 48 part.IIa 11	29,71 ha
Immobili	2	Foglio n° 48 P.IIa 11,12,13,14 ex 4	

DESCRIZIONE
<p>All'interno dell'area in oggetto si intende praticare coltivazioni e produzioni agricole. Il tutto nel pieno rispetto dell'ambiente circostante e con tecniche di agricoltura biologica. Le aree interne già utilizzate a prato pascolo e seminativi saranno coltivate per la produzione di erba e fieno. Le aree marginali saranno coltivate per la produzione di orti officinali, siepi di rosmarino e lavanda, da utilizzare per la produzione di oli essenziali e infusi. Le zone vicine agli stagni e piccoli laghetti saranno utilizzate per la coltivazione di orti di elicoltura. Le coltivazioni saranno inserite all'interno delle aree già destinate ad attività agricola, lasciando inalterate le zone preposte all'attività ricreativa. In particolare, sarà posta attenzione alle alberature e alle siepi esistenti. La vegetazione arborea, con particolare attenzione al saliceto (habitat di interesse comunitario), sarà conservata e le siepi di bambù ridimensionate e potate, al fine di evitare la continua propagazione e l'eccessiva estensione. Le attività agricole saranno arricchite anche da attività di itticoltura e apicoltura. I terreni sono seminabili ed irrigui mediante i due pozzi esistenti. Tutta la produzione agricola sarà venduta preferibilmente in azienda e presso le attività di ristorazione esistenti all'interno del parco.</p> <p>Al fine di promuovere la produzione agricola e di agevolarne la vendita, saranno organizzate, all'interno dell'azienda, diverse attività ricreative, eventi culturali e manifestazioni.</p> <p>All'interno dell'azienda agricola esiste un vecchio galoppatoio rappresentato da un percorso delimitato da siepi di bambù e al centro un grosso pascolo. Dalle vecchie carte e progetti della Selva, detto spazio viene nominato proprio come galoppatoio. A ridosso del galoppatoio esistono strade comunali e sentieri che permettono lunghe passeggiate a cavallo e anche la realizzazione di manifestazioni ippiche, anche ad ostacoli. L'idea è quella di ripristinare la vocazione originaria e organizzare un calendario di manifestazioni ippiche (Completo di Equitazione – Palio della Ciociaria Storica).</p> <p>A servizio dell'azienda esistono tre manufatti in corso di accatastamento. Dette costruzioni realizzate dal consorzio La selva negli anni 1970/75 venivano utilizzate come:</p> <ul style="list-style-type: none"> • punto informativo (biglietteria); • locale espositivo/ricreativo; • locale deposito <p>Tutti i fabbricati necessitano di interventi di manutenzione e ristrutturazione. Con l'intervento si vuole anche realizzare un nuovo impianto fognario a fanghi attivi con scarico finale delle acque in tab.A da smaltire in sub-irrigazione o fitodepurazione. Opere di manutenzione saranno necessarie anche all'impianto elettrico esterno, impianto di illuminazione e al piazzale esterno</p>

SCHEDA DI BUSINESS	AZIENDA AGRICOLA D (GRUPPO SCHINA)
---------------------------	---

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	01.21.00 - Coltivazione di uva
Forme giuridiche ammissibili	Società di capitali (società a responsabilità limitata)
	Società di persone (società semplice)
Attività economiche individuate	Coltivazione di colture viticole

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	7	Fgl. 49 part.IIe 16, 8	25,53 ha
	8	Fgl. 49 part.IIe 14, 7, 12, 10	24,35 ha
	6 (parte)	Fgl. 49 part.IIa 3 parte	2,97 ha
Terreno agricolo per la logistica	30 (parte)	Fgl. 47 part.IIa 26	0,82 ha
Immobili	30	Fgl. 47 part.IIa 19, 23	302 mq

DESCRIZIONE
<p>L'area attualmente a vigneto dismesso andrà recuperata attraverso l'espianto e il reimpianto di nuovo vigneto predisposto a cultura meccanizzata con impianto di irrigazione a pioggia e nuova palificazione, e successivo ampliamento. Le due aree adiacenti, attualmente a seminativo, possono in futuro essere destinate a primo e secondo ampliamento del vigneto esistente.</p> <p>Per l'area attualmente a seminativo in prossimità della SP Palianese si prevede la localizzazione di un mercatino agricolo biologico km 0 in relazione all'attività e produzione dell'azienda agricola con possibilità di spazi per manifestazioni: festa della semina, festa della vendemmia, vendita prodotti e degustazione.</p> <p>Le restanti aree attualmente a seminativo o occupate da arbusti possono essere destinate ad area per orticoltura e frutticoltura didattica oppure a deposito e carico legnatico destinato a biomassa.</p> <p>Per quanto riguarda l'area residuale a confine con l'ex cava, attualmente parte seminativo e parte a vigneto, si prevede il reimpianto e l'ampliamento del vigneto.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	AZIENDA AGRICOLA FLORICOLTURA (REGIONE LAZIO)
---------------------------	--

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	01.30.00 – Riproduzione delle piante
Forme giuridiche ammissibili	Società di capitali (società a responsabilità limitata)
	Società di persone (società semplice)
Attività economiche individuate	Produzione di piantine di fiori e ortaggi Gestione di vivai di colture legnose e da giardino

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	16 (parte)	Fgl. 50 part.Ila 31	2,00 ha
Terreno agricolo per la logistica	16 (parte)	Fgl. 50 part.Ila 31	0,5 ha
Immobili	da realizzare piccole strutture mobili		

DESCRIZIONE
<p>Il <i>core business</i> dell'azienda è rappresentato dalla coltivazione vivaistica di piantine per orto e piante forestali per giardini pubblici e privati nonché per rimboschimento con particolare attenzione a specie e cultivar autoctone della nostra regione. Si ipotizza la localizzazione dell'attività in un'area ubicata a Sud del lotto n. 16, per una superficie occupata pari a circa ha 2,00. Per questa tipologia di attività è necessario provvedere alla realizzazione di strutture mobili a basso impatto paesaggistico, poiché la produzione di piante dovrà avvenire in ambiente controllato e al coperto; esse possono fungere anche da deposito attrezzi e punto vendita aziendale. Per tali motivi dovrà essere verificata la compatibilità urbanistica e quella ambientale rispetto al regolamento del Monumento Naturale, sia in termini di superficie occupata dalle strutture che di materiali utilizzati. Sia per le piantine da orto che per le piante forestali si ipotizza la semina in semenzaio e la vendita in contenitore alveolare.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	PRODUZIONE DI BIOMASSA
---------------------------	-------------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	01.61.00 - Attività di supporto alla produzione vegetale
Forme giuridiche ammissibili	Ditta individuale
	Cooperativa
	Società a responsabilità limitata
Attività economiche individuate	Potatura di siepi e alberature per conto terzi

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione	tutta la superficie della Tenuta Ruffo		
Terreno agricolo per la logistica	da individuare		
Immobili	locali per deposito attrezzature: da individuare		

DESCRIZIONE
<p>La Tenuta presenta una superficie a verde di notevole estensione che necessita di manutenzione costante nel tempo, soprattutto nelle aree in prossimità delle attività commerciali. Ne può discendere la nascita di una attività imprenditoriale legata alla potatura degli alberi da frutta, delle viti e delle siepi. Inoltre il bambù, la specie esotica maggiormente rilevante nell'area che ha assunto proporzioni fuori controllo vista la sua enorme capacità riproduttiva, può essere contenuta attraverso tagli periodici programmati. La biomassa potenziale che si potrebbe ricavare dopo una prima azione di manutenzione straordinaria della Tenuta, nonché dalle successive azioni di manutenzione ordinaria programmate annualmente, potrebbe essere trasformata in cippato e venduta per uso energetico. La stessa biomassa potrebbe alimentare nel tempo un piccolo impianto di cogenerazione ad uso interno a servizio di uno o più edifici presenti nella Tenuta.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	CONSORZIO DELLE AZIENDE AGRICOLE
---------------------------	---

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	
Forme giuridiche ammissibili	Consorzio Contratto di rete
Attività economiche individuate	Produzione e commercializzazione vino

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Terreno agricolo per la produzione			
Terreno agricolo per la logistica	29	Fgl. 40 part.IIa 9	0,5 ha
Immobili	29	Fgl. 40 part.IIa 9	900 mq

DATI ECONOMICI SINTETICI	
Investimenti strutturali	€ 720.000,00
Investimenti pertinenti all'attività economica	€ 600.000,00
Costi di gestione annui	€ 962.543,00
Produzione Lorda Vendibile a regime	€ 1.103.700,00
ULU a regime	10
Possibile canone di concessione	€ 0,00 –16.200,00

DESCRIZIONE
<p>Le aziende agricole che sono proprietarie o affittuarie di superfici vitate, possono consorziarsi e affidare la produzione del vino a tale soggetto che si occupi dell'attività industriale di trasformazione e vendita del prodotto. Questo soggetto aggregativo può gestire direttamente in affitto l'edificio dell'ex stabilimento enologico che era a suo tempo utilizzato a tale scopo. L'ipotesi di business prevede che i soci vendano tutta la produzione di uva al consorzio (circa 11.000 quintali) che si occuperà poi della trasformazione, imbottigliamento e vendita all'ingrosso del vino (circa 7.300 quintali). I soci potranno partecipare agli utili annui in relazione alle quote di partecipazione alla società o alla quota di conferimento del prodotto. Al consorzio sarebbe delegata anche l'attività di promozione del prodotto in forma singola o effettuata in accordo a quella della Tenuta. A questo soggetto aggregativo si può affidare la nascita di un marchio collettivo e la realizzazione di un sito web che possano contraddistinguere il "Consorzio dei Produttori Agricoli della Tenuta di Paliano", rappresentando un elemento importante di rilancio della Tenuta.</p>

4. Attività turistiche e ristorative

L'ultimo pilastro economico della Selva risiede nello sviluppo di una attrattività legata alla fruizione naturalistica, enogastronomica e del tempo libero, condizionata alla disponibilità di una adeguata e diversificata gamma di offerta sia ricettiva che ristorativa.

A questo proposito le schede seguenti sono articolate in due opzioni di partenza per il primo impianto di un'offerta ricettiva localizzata nel Borgo Ruffo e nel Casale Paola, e quattro esercizi di bar ristorazione:

- 1) Per quanto riguarda la ricettività si immagina di utilizzare l'originaria Villa Ruffo come nucleo centrale, affiancato eventualmente da alloggi aggiuntivi dislocati in vicini fabbricati di differenti dimensioni utilizzabili per offrire differenti soluzioni (camere, suite e appartamenti), la piscina con relativi annessi e la cappella. L'opzione sviluppata nella scheda prevede una gestione alberghiera professionale e permetterebbe di ipotizzare un posizionamento relativamente alto del tipo "Locanda di charme". In tal caso si limiterebbero i posti letto a 28 in 14 camere ma sviluppando un'offerta di servizi aggiuntivi. Si prevede lo sfruttamento del Centro convegni ed eventi, la cui gestione si prevede però accentrata insieme al polo museale (cfr. scheda nel paragrafo dedicato alle Attività a regia pubblica), per offrire l'opportunità di abbinare il soggiorno ad iniziative collettive di tipo aziendale, didattico, promozionale, ecc.
- 2) Un secondo progetto di ricettività turistica potrebbe investire l'area del Casale Paola, attualmente ricompreso nel perimetro del Monumento Naturale ma non nelle aree disponibili né per la Regione né per terzi; tale struttura potrebbe comprendere anche gli spazi per attività di ristorazione di qualità legata ai prodotti tipici e tradizionali del Lazio e ai marchi di qualità regionali.
- 3) L'attività ristorativa parte dalla consolidata presenza di due ristoranti per i quali la valorizzazione generata dalle azioni di rilancio della Selva potrebbe portare significativi incrementi di fatturato. In quest'ottica di progressivo incremento di visitatori si sono ipotizzate altre due possibili attività;
- 4) Un bar-gelateria complementare al ristorante I Camini ma autonomo, nel Borgo Ruffo, che beneficerebbe durante la stagione estiva degli utenti della piscina (nel caso venisse aperta al pubblico) e dell'attività ricettiva;
- 5) Un bar-tavola calda sul laghetto, che riattiverebbe la struttura già in passato adibita a ristorante. Questa attività avrebbe una marcata stagionalità ma in prospettiva potrebbe beneficiare molto del rilancio dell'area. Aperto solo in orario diurno, conformemente agli orari di apertura al pubblico del Parco, potrebbe però sviluppare una gamma interessante di ristorazione leggera.

Per quanto riguarda le ipotesi legate alla riattivazione della piscina si è ritenuto opportuno, una volta esaminate le possibili opzioni gestionali legate di apertura legata alle attività sportive e ricreative, di prevederne l'abbinamento con l'attività ricettiva. Appare evidente che questa soluzione impone l'accesso riservato, salvo limitate eccezioni, agli ospiti. Ma consente comunque in collaborazione con il bar-gelateria o con il ristorante di organizzare anche feste a bordo piscina con catering.

SCHEDA DI BUSINESS	LOCANDA DEL BORGO E CASALE PAOLA
---------------------------	---

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	55.10.00 - Alberghi
Forme giuridiche ammissibili	Società di capitali (società a responsabilità limitata)
Attività economiche individuate	Ospitalità in camere

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Particella Catastale	Superficie
Immobili	30	Fgl 47 part.lle 3-39	1002 mq
	30	Fgl 47 part.lla 43	piscina

DESCRIZIONE
<p>Si prevede la realizzazione di una struttura alberghiera con 14 camere che presenti un carattere innovativo nei riguardi della sostenibilità ambientale e un posizionamento di qualità elevata. Verranno utilizzate tecniche e materiali di bioedilizia per la ristrutturazione dell'edificio e impianti specifici che possano minimizzare i consumi e siano rispettosi dell'ambiente. Non è previsto il servizio di ristorazione ma servizio di colazione e servizi accessori in camera, fermo restando che l'offerta di ristorazione può facilmente essere prevista in collaborazione con i ristoranti presenti nel comprensorio. Si prevede inoltre la disponibilità della cubatura aggiuntiva per offrire facilities per convegni ed eventi in misura prudenzialmente stimata in ndi 50 gg/anno. In prospettiva l'attività potrebbe evolvere per offrire servizi di alta gamma legati al wellness. A tal fine sono indicate le eventuali dotazioni aggiuntive disponibili, non conteggiate nella prima ipotesi di avvio dell'attività.</p> <p>Una seconda attività analoga ma con profilo di posizionamento da verificare si prevede possa utilizzare gli immobili dell'area cosiddetta "Casale Paola".</p>

SCHEDA DI BUSINESS	RISTORANTE A
---------------------------	---------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	I.56.10.11 – Ristorazione con somministrazione
Forme giuridiche ammissibili	Società cooperativa
	Società di persone
	Società di capitali
Attività economiche individuate	Ristorazione: menù alla carta e menù turistico

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Foglio/Particella Catastale	mq
Immobili	30	F.47/P.40 e 41	810

DESCRIZIONE
<p>Trattasi di una struttura già adibita a ristorante dal 1975 a ridosso del Borgo della Tenuta Ruffo, tuttora funzionante. Il locale potrebbe ospitare fino a 500 coperti. L'edificio è in buono stato, necessita di alcuni interventi, in particolare del rifacimento di parte del tetto.</p> <p>L'impresa si dovrebbe posizionare, considerata la localizzazione, sul genere della "Grande locanda del Borgo", dallo stile semplice e accogliente, in armonia con il carattere naturalistico della riserva naturale, dove è possibile degustare prodotti tipici locali, eventualmente delle aziende agricole presenti nella Selva. L'impresa venderebbe i propri servizi usufruendo dell'intero sistema promozionale pubblicitario della Selva e sviluppando nel caso anche proprie iniziative di comunicazione.</p> <p>La fascia di prezzo dovrebbe essere dell'ordine di € 30,00 per persona per pasto. Si potrebbero ipotizzare due fasce di prezzo per i menù, prevedendo anche un menù turistico di circa € 15,00. Si è ipotizzato che il 60% siano menù turistici, ossia di prezzo più contenuto, e il 40% siano menù di fascia più alta, per 290 giorno lavorativi annui e in media, a regime, 150 menù giornalieri (naturalmente il numero varia a seconda dei mesi, in corrispondenza delle festività e banchetti). I costi di gestione sono stati calcolati stimando quanto il ristorante sosterebbe per l'approvvigionamento delle materie prime, per servizi e consumi.</p>

SCHEDA ECONOMICA	RISTORANTE B
-------------------------	---------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	I.56.10.11 – Ristorazione con somministrazione
Forme giuridiche ammissibili	Società cooperative
	Società di persone
	Società di capitali
Attività economiche individuate	Ristorazione: menù alla carta e menù turistico

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Foglio/Particella Catastale	mq
Immobili	30	F.47/P.44/ Sub 6-7-8	500

DESCRIZIONE
<p>Trattasi di una struttura già adibita a ristorante, tuttora funzionante, sulla S.P. Palianense e con ingresso sulla strada di accesso al Borgo della Tenuta Ruffo. Il locale potrebbe ospitare fino a 200 coperti. L'edificio necessita di alcuni interventi, in particolare del rifacimento del tetto. L'impresa si dovrebbe posizionare, considerata la localizzazione, sul genere della "Trattoria della Selva", dallo stile semplice, in armonia con il carattere naturalistico della riserva naturale, dove è possibile degustare prodotti tipici locali, eventualmente delle aziende agricole presenti nella Selva. Si prevede la realizzazione di un punto accoglienza su strada del Monumento Naturale al piano terra della struttura, con annessa vetrina espositiva dei prodotti realizzati dalle aziende agricole con marchio della Selva. Alla base della stima dei menù somministrabili ci sono il numero di coperti che la struttura potrebbe ospitare e il numero potenziale di visitatori che la Selva potrebbe accogliere. La fascia di prezzo dovrebbe essere dell'ordine di € 30,00 per persona per pasto, prevedendo anche un menù turistico di circa € 15,00. Si è ipotizzato che il 60% siano menù turistici, ossia di prezzo più contenuto, e il 40% siano menù di fascia più alta, per 290 giorni lavorativi annui e in media 80 menù giornalieri (il numero varia a seconda dei mesi ed in corrispondenza delle festività). I costi di gestione sono stati calcolati stimando quanto il ristorante sosterebbe per l'approvvigionamento delle materie prime, per servizi e consumi.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	BAR GELATERIA BORGHETTO
---------------------------	--------------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	56.30.00 - Bar e altri servizi simili senza cucina
Forme giuridiche ammissibili	Società cooperativa
	Società di persone
	Società di capitale
Attività economiche individuate	Servizi bar, caffetteria (colazioni, aperitivi, bevande in genere) e piccola gastronomia (tramezzini, piadine, panini).

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Foglio/Particella Catastale	mq
Immobili	30	F.47/P.42	140

DESCRIZIONE
<p>Trattasi di una struttura fatiscente, in stato di abbandono, di fronte al ristorante "I Camini". Posizione strategica, a ridosso del nucleo centrale della Tenuta Ruffo, vicino l'area che ospiterà strutture ricettive, museali, uffici, eventi culturali e piscina. Può avvalersi di uno spazio esterno circostante l'edificio per adibire una zona alla somministrazione all'aperto di aperitivi e colazioni, potrebbe ospitare circa 150 avventori. Le presenze della Selva saranno attratte dalle iniziative ludiche e culturali, mentre gli esercizi di ristorazione veloce e i bar dovranno essere soprattutto di "supporto". Questi dovranno erogare un servizio di qualità ad un mercato che ha già scelto la Selva per un soggiorno più o meno breve. Tale tipologia di esercizio non sarà in concorrenza con ristoranti poiché il target di mercato è diverso per la funzione d'uso del servizio e per il prezzo. Per il servizio bar la fascia di prezzo dovrebbe essere in linea con le altre attività che insisteranno nel perimetro del Monumento Naturale. La promozione sarà affidata quasi esclusivamente alla campagna pubblicitaria del Monumento Naturale. Si è stimato, a regime, un numero medio giornaliero di avventori pari a 200 con un'apertura di 290 giorni all'anno: quotidianamente circa 50 clienti per la gastronomia veloce, 70 colazioni e 120 tra bevande e aperitivi serviti. Ovviamente il numero sarà maggiore nei mesi più caldi e più contenuto nei mesi in cui è più difficile realizzare gite nel parco o visite al museo e partecipazione ad eventi culturali e artistici del Borgo.</p>

SCHEDA DI BUSINESS	BAR TAVOLA CALDA LAGHETTO
---------------------------	----------------------------------

VARIABILI ECONOMICO- AZIENDALI	
Settore Istat di attività economica (ATECO 2007)	56.10.11 Ristorante con somministrazione - attività degli esercizi di birrerie, pub, enoteche, fast-food, rosticcerie, friggitorie e altri esercizi simili con cucina.
Forme giuridiche ammissibili	Società cooperativa
	Società di persone
	Società di capitale
Attività economiche individuate	Servizi bar, caffetteria (colazioni, aperitivi, bevande in genere), piccola gastronomia (tramezzini, piadine, panini) e servizio di tavola calda.

RISORSE DELLA SELVA COINVOLTE	Lotto	Foglio/Particella Catastale	mq
Immobili	28	F.45/P.76-77	240

DESCRIZIONE
<p>Trattasi di una struttura adibita in passato a ristorante, in stato di abbandono, oggetto di ripetute e intense azioni di vandalismo. La struttura necessita di importanti interventi di recupero per renderla nuovamente fruibile. Il locale può avvalersi dello spazio esterno circostante l'edificio per adibire una zona alla somministrazione all'aperto di pasti veloci e colazioni, potrebbe ospitare circa 200 coperti. Per il servizio bar la fascia di prezzo dovrebbe essere in linea con le altre attività simili che insisteranno nel perimetro del Monumento Naturale. Per il servizio di tavola calda e piccola gastronomia il prezzo dovrebbe essere dell'ordine di € 5-10,00 per persona per pasto.</p> <p>Il profilo del potenziale consumatore è stato identificato in individui e famiglie amanti del verde e sensibile alla difesa dell'ambiente, interessati alla cultura, ai viaggi e alla scoperta di siti significativi a livello ambientale e naturalistico. Questo target è disposto a spendere somme contenute per la fruizione di servizi di ristorazione e alloggio, preferendo impiegare il denaro per la fruizione di esperienze nuove e appassionanti e per acquistare nel caso anche il prodotto tipico locale.</p> <p>Le presenze della Selva saranno attratte dalle iniziative ludiche e culturali, mentre gli esercizi di ristorazione veloce e i bar dovranno essere soprattutto di "supporto" per gli avventori che sceglieranno le aree attrezzate dove fare pic-nic. Questi devono quindi erogare un servizio di qualità ad un mercato che ha già scelto la Selva per un soggiorno più o meno breve. Tale tipologia di esercizio non sarà in concorrenza con ristoranti poiché il target di mercato è diverso per la funzione d'uso del servizio e per il prezzo. La promozione sarà affidata quasi esclusivamente alla campagna pubblicitaria del Monumento Naturale;</p> <p>Si è stimato, a regime, un numero medio giornaliero di avventori pari a 250 per una apertura di 290 giorni all'anno; quotidianamente circa 100 pasti somministrati, tra tavola calda e piccola gastronomia, 90 colazioni e 150 tra bevande e aperitivi serviti. Ovviamente il numero sarà maggiore nei mesi più caldi e più contenuto nei mesi in cui è più difficile realizzare gite nel parco.</p>