
Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione
dell'area agricola del Parco della Chiusa

UN POSSIBILE PIANO DI GESTIONE PER L'AZIENDA AGRICOLA NEL “PARCO DELLA CHIUSA”

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

L'INCARICO ASSEGNATO

FASE 1 – **PRINCIPI, INQUADRAMENTO NORMATIVO, TERRITORIALE E SOCIALE**

- 1.a - Indagine preliminare sulla consistenza dei terreni da destinare ad attività agricola e verifica del loro attuale stato di conservazione
- 1.b - Verifica della consistenza dei fabbricati aziendali e relative pertinenze ai fini della conduzione agricola del territorio
- 1.c - Inquadramento delle superfici di principale interesse ambientale e naturalistico.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

L'INCARICO ASSEGNATO

FASE 2 – REDAZIONE DI PIU' IPOTESI DI PIANO DI SVILUPPO E GESTIONE AZIENDALE

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Fase 1 – I principi del Piano

Il Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale fa riferimento alle **aree di proprietà del Comune di Casalecchio di Reno** presenti nel Parco della Chiusa.

Sono escluse le aree non agricole, l'area di pertinenza al plesso scolastico, le proprietà private, le aree urbanisticamente comprese nel centro abitato.

Il Piano si fonda sulle seguenti **"INVARIANTI"**. Si tratta di principi che **NON** possono essere alterati bensì soltanto "regolati":

- Il "Parco della Chiusa" deve mantenere la propria connotazione di **"bene" a disposizione dei cittadini** che hanno il pieno diritto a fruirlo nel rispetto delle norme che lo regolano;
- Nel Parco deve essere perseguito un **rapporto virtuoso tra l'Ente proprietario, i soggetti gestori e le Associazioni** che lo popolano e che rappresentano anime diverse e complementari di esso;
- La programmazione deve **contrastare i possibili elementi di conflitto sociale** che possono generarsi sulla base dell'insorgere di problematiche;
- Nel "Parco della Chiusa" hanno **pari dignità le componenti naturalistiche, paesaggistiche, culturali, sociali ed agricole**. L'area protetta è giunta a noi grazie all'interazione di tutte queste componenti che devono pertanto essere tutelate.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Fase 1 – L'inquadramento normativo

**ORIENTAMENTI DIVERSI NELLE PROGRAMMAZIONI DI UN'AREA PROTETTA,
RESTITUISCONO AZIONI “REALI” IN FASE DI ATTUAZIONE:
ORIENTAMENTI COMUNQUE VOLTI ALLA TUTELA**

Questo per una serie di vincoli “propri dell'area protetta” e “sovra-ordinati” che, a “cascata”, la regolamentano indirettamente e direttamente.

IL RISULTATO ASSEGNA SEMPRE UN CARATTERE PRIORITARIO AL CONCETTO DI
“BIODIVERSITA’”

Nel caso del “Parco della Chiusa”...

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

VINCOLI DIRETTI

- **Paesaggio protetto delle “Colline di San Luca”** - L.R. 6/2005 e D.C. Provinciale n° 5/2014.
- **Vincolo interesse storico, architettonico e culturale** (D.M. 16.04.2008) “Parco Talon, pertinenza ed edifici” art.li 10 e 13;
- **Vincolo paesaggistico** ai sensi della L. 1497/39 e Dlgs. 42/04 (D.M. 10.11.1953, D.M. 25.01.1966);
- **Vincolo idrogeologico** ai sensi R.D. 3267/23;
- **Normativa “Natura 2000”**, il Parco è caratterizzato dal seguente **S.I.C./Z.P.S.**;
 - *“Paesaggio Naturale e Seminaturale Protetto Boschi di San Luca, destra Reno e collina bolognese”*
cod. IT4050029 di cui alla direttiva 92/43/CEE;
- **Disciplina del Parco e il futuro “Capitolato di assegnazione”**.

VINCOLI INDIRETTI

- La qualifica di **Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.)** richiesta;
- Nella attuazione delle attività “agrituristiche”: mantenimento della **principalità dell'attività agricola** in termini di reddito e tempo-lavoro sulle attività “connesse”;
- La attuazione del **metodo agricolo “biodinamico”** e l'obbligo di conseguimento delle **certificazioni “bio” e “biodinamica”**

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

PER QUESTO...

- NON E' PREVISTA LA REALIZZAZIONE DI “NUOVE RECINZIONI” (BIODIVERSITA' E FRUIZIONE..);
- IL RECUPERO DEGLI APPEZZAMENTI “COLTIVATI STORICAMENTE” E “ABBANDONATI DI RECENTE” (MENO DI 5 ANNI), DEVE SOTTOSTARE AL CONSEGUIMENTO DI TUTTI I PARERI NECESSARI ED E' OGGETTO DI “**VALUTAZIONE DI INCIDENZA ECOLOGICA**”;
- L'INTERO PIANO DI SVILUPPO E GESTIONE AZIENDALE PROPOSTO DAL FUTURO SOGGETTO GESTORE SARA' SOTTOPOSTO ALLE VALUTAZIONI “AMBIENTALI” E “CULTURALI” PRELIMINARI AI SENSI DI LEGGE.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Fase 1.a – Consistenza dei terreni

IN MERITO AI TERRENI “VOCATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA”...

Alcune iniziali risultanze:

- La Superficie Agraria Utilizzata (SAU) è di **soli ettari 8 circa**;
- ad essa possono essere aggiunte superfici da recuperare all'attuale recente abbandono per *ha 4 circa previo studio di botanico-vegetazionale e “studio di incidenza”*;

VISTA LA MODESTIA DELLA “SUPERFICIE AGRARIA” E' INDISPENSABILE BASARE UNA PROGRAMMAZIONE CHE FONDI LA PROPRIA VALENZA SU:

- **CHIUSURA DELLE FILIERE PRODUTTIVE CON VENDITA AZIENDALE DEI PRODOTTI;**
- **ATTIVITA' CONNESSE A QUELLA AGRICOLA (AGRITURISMO);**
- **CARATTERIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE PRODUZIONI.**

IL TUTTO NEI LIMITI DEI VINCOLI GIA' DETTI E CON LA CONSAPEVOLEZZA CHE NELLA ATTUALE FASE ECONOMICA SONO “PREMIATE” SUL MERCATO LE AZIENDE AGRICOLE CHE SVOLGONO ATTIVITA' CON METODI “SOSTENIBILI” E CHE OPERANO ALL'INTERNO DELLE AREE PROTETTE, QUANDO OPPORTUNAMENTE VALORIZZATE.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Elementi per la formazione del possibile Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale

“attività agricola – l'avvicendamento colturale”

...di attuazione immediata e di basso livello di specializzazione compatibilmente con il metodo biodinamico..

- **area di agricoltura “in avvicendamento”** (superficie totale ha 10.55.71).

Avvicendamento colturale tra superfici annuali pressoché equivalenti delle seguenti colture a ciclo annuale:

- grano tenero (**varietà antiche con caratteri di resistenza ai danni da ungulati**);

- leguminosa da granella edule (**necessaria dissuasione ungulati soprattutto a semina e raccolto**);

- orzo distico da birra (**coltura “frugale e rustica” resistente ai danni da ungulati**);

- leguminosa da granella edule (**necessaria dissuasione ungulati soprattutto a semina e raccolto**).

- **il lavandeto (eventualmente in consociazione con altre specie della famiglia “Lamiaceae”)**: (superficie totale ha 00.75.70);

- **la carciofaia**: (superficie totale ha 00.24.65).

- **area ad agricoltura “specializzata”**:

- **orto**: (superficie totale ha 00.86.54)

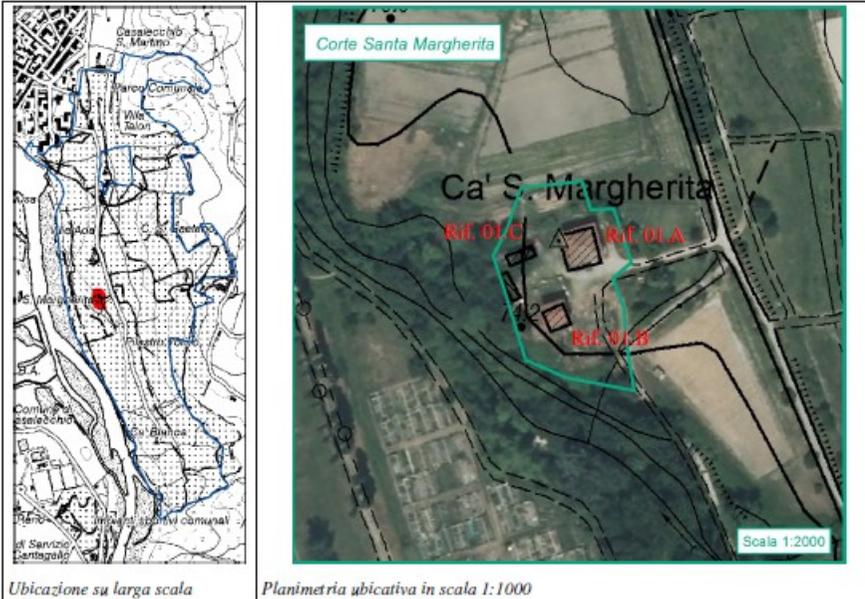
- **frutteto**: (superficie totale ha 00.19.69)

- **aree inerbite a contorno dei campi**.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Fase 1.b – Consistenza dei fabbricati

CORTE SANTA MARGHERITA



Rif.	Dati catastali		Livello	Utilizzo attuale	Superficie (mq)	Previsione	Note
	Foglio	p.lla					
01.A	12	48	p. terra	Abitazione/accessori	164,4	Agriturismo/vendita	Necessario consolidamento statico
01.A	12	48	p. 1°	Abitazione	164,18	Abitazione/agriturismo	Necessario consolidamento statico
01.B	12	50	p. terra	Laboratorio/forno	71,24	Invariato	Prontamente utilizzabile
01.B	12	50	p. 1°	Laboratorio/stoccaggio	71,16	Invariato	Prontamente utilizzabile
01.C	12	49	p. terra	Stalla/fienile	18,14	Invariato	Necessaria ristrutturazione
01.C	12	49	p. 1°	Stalla/fienile	18,14	Invariato	Necessaria ristrutturazione

Il recupero è considerato **“Intervento prioritario”**:

Il fabbricato principale (necessaria ristrutturazione):

- piano terra: locali destinati alla vendita, attività connesse e trasformazione prodotti;
- piano 1°: porzione con funzioni abitative, porzione per “foresteria” - pernottamento agriturismo, servizi.

Il forno (funzionale):

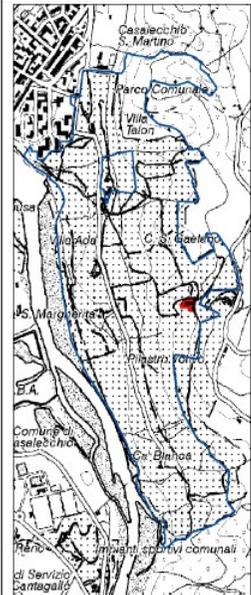
- panificazione e funzioni delle trasformazioni aziendali.

Stalla (necessaria ristrutturazione):

- funzioni agricole.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

CORTE MONTAGNOLA DI SOPRA



Ubicazione su larga scala



Planimetria ubicativa in scala 1:2000

Rif.	Dati catastali		Livello	Utilizzo attuale	Superficie (mq)	Previsione	Note
	Eg	p.lla					
06.A	12	301 subb. 4, 5	p. terra	Abitazione	85,7	Agriturismo	Utilizzabile, opportuna ristrutturazione
06.A	12	301 subb. 4, 5	p. terra	Annessi, inutilizzato	91	Agriturismo	Da ristrutturare
06.A	12	301 subb. 4, 5	p. 1°	Abitazione	85,7	Invariato	Utilizzabile, opportuna ristrutturazione
06.A	12	301 subb. 4, 5	p. 1°	Annesso inutilizzato	91	Agriturismo	Da ristrutturare
06.A	12	301 subb. 4, 5	p. 2°	Soffitte	110,83	Invariato	Utilizzabile, opportuna ristrutturazione
06.B	12	301 subb. 2, 3	p. terra	Uso pubblico	97,52	Invariato	Prontamente utilizzabile anche per att. didattiche
06.B	12	301 subb. 2, 3	p. 1°	Uso pubblico	97,52	Invariato	
06.B	12	301 subb. 2, 3	p. interr.	Pertinenze, locali t	7,52	Invariato	

Fabbricato secondario – vincolo d'uso e redditività fino al 2021



Fase 1.b – Consistenza dei fabbricati

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Fase 1.b – Consistenza dei fabbricati

Corte Montagnola di Sopra, fabbricato principale – dettaglio locali



Il recupero è considerato “necessario dopo verifica quinquennale di attuazione del Piano”:

- Il fabbricato principale (necessaria ristrutturazione):
- piano terra: parte dei locali deve essere mantenuta all'uso abitativo. La porzione rimanente alla ospitalità;
 - piano 1° e p. 2°: porzioni “vocate” alla ospitalità.

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Il possibile Piano di Sviluppo...
diamo i numeri... senza “*dare i numeri*” ...

IL PIANO DI GESTIONE PREDISPOSTO VUOLE RAPPRESENTARE UNA “**BASE DI LAVORO**” PER LA DEFINITIVA STESURA DEL BANDO.

FONDAMENTALI I CONTRIBUTI DELLA COMUNITA' DURANTE LA PRESENTE “PROCEDURA PARTECIPATA”

L'APPROCCIO USATO E' PERTANTO “**APERTO AI CONTRIBUTI ESTERNI**” ED ESTREMAMENTE **CAUTELATIVO**. PREVEDE **ELEMENTI DI CONTROLLO** SULLA APPLICABILITA' DELLA PROGRAMMAZIONE ANCHE NELLE FASI SUCCESSIVE ALLA ASSEGNAZIONE.

PER QUANTO IL “PIANO” SIA BASATO SU DATI “REALISTICI”, TRATTANDO DI “ATTIVITA' AGRICOLE”, VERTE, IN PARTE, SU PRESUPPOSTI “**NON DEFINIBILI COMPIUTAMENTE**” MA CHE INCIDONO SULLA SUA ATTUAZIONE QUALI: IL CLIMA, LA PRESSIONE DEGLI UNGULATI SULLE COLTURE, GLI ANDAMENTI DI MERCATO, LE CAPACITA' IMPRENDITORIALI, ECC...

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

GLI ELEMENTI DI CONTROLLO

IL FORMALE IMPEGNO DA PARTE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE AL FATTIVO CONTRIBUTO IN TERMINI DI PREVENZIONE **(DISSUASIONE)** DEI DANNI DA FAUNA UNGULATA ALLE COLTURE AGRARIE (ANCHE CON ACCORDI E PROTOCOLLI, APPUNTO FORMALI, CON GLI ENTI PREPOSTI).

LA DEFINIZIONE DI UNA “**ASSEGNAZIONE A DUE VELOCITA'**”:

- **FASE 1** (PRIMI 5 ANNI): ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIORITARI (RISTRUTTURAZIONE C.S. MARGHERITA, MESSA IN SICUREZZA ALTRI NUCLEI EDIFICATI, INVESTIMENTI SULLE COLTURE E SULLE ATTREZZATURE);
- **FASE 2** (DAL 6° ANNO): VERIFICA DELLE POSSIBILITA' DI RISTRUTTURAZIONE DI C.M.DI SOPRA.

PER QUESTO L'ENTE SI DOTERA' NEL QUINQUENNIO (ACCANTONAMENTO) DI UN FONDO DI GARANZIA.

PREVISTO INOLTRE UN MONITORAGGIO ANNUALE

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I NUMERI DEL PIANO...

UNA IPOTESI DI INVESTIMENTO (FASE 1):

IPOTESI 1 (RISTRUTTURAZIONE C. S. MARGHERITA E MESSA IN SICUREZZA ALTRI)			
DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI (INVESTIMENTI UNA TANTUM)			
	tempi di realizzazione	anno di realizzazione	spesa prevista
<i>A) Miglioramenti fondiari</i>			
<i>Fabbricati:</i>			
01.A – C. S. Margherita – piano terra e p. 1° - Consolidamento statico e ristrutturazione (Stima)	12 mesi	2018	€ 493.000,00
01.C – C. S. Margherita – piano terra e p. 1° - Ristrutturazione (Stima)	12 mesi	2018	€ 33.000,00
Messe in sicurezza (C.S. Gaetano, Villa Ada, C.M. Di Sotto e C.M. Di Sopra edificio Principale)	24 mesi	2020	€ 204.000,00
TOTALE			€ 730.000,00
<i>B) Interventi per le dotazioni</i>			
	arco di tempo per gli acquisti	anno di acquisto	spesa prevista
Punto vendita itinerante (vedasi allegato)	12 mesi	2018	€ 3.000,00
Mobili ed attrezzature per attività agrituristiche/vendita (a corpo)	12 mesi	2018	€ 35.000,00
Impianto completo adduzione acqua di irrigazione (F. Reno – C.S. Margherita)	12 mesi	2018	€ 5.000,00
Attrezzatura minore insacchettamento granelle	12 mesi	2018	€ 500,00
Impianto birrificazione completo (Vedasi allegato + maggiorazione a corpo)	12 mesi	2018	€ 70.000,00
TOTALE			€ 113.500,00
<i>C) Altri interventi</i>			
Sistemazione agraria recupero terreni abbandonati previa VINCA (stima)	12 mesi	2017	€ 15.000,00
Manutenzioni a verde ed opere connesse aggiuntive alla gestione agricola	12 mesi	2017	€ 19.146,84
Impianto lavandeto (stima)	12 mesi	2017	€ 5.299,00
Impianto carciofaia (a corpo)	12 mesi	2017	€ 750,00
TOTALE			€ 40.195,84
TOTALE INVESTIMENTO			€ 883.695,84

€ 730.000,00

€ 113.500,00

€ 40.195,84

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I NUMERI DEL PIANO...

LE PRODUZIONI VEGETALI IPOTIZZATE:

PRODUZIONE LORDA VENDIBILE

A) Prodotti delle coltivazioni erbacee ed arboree:

Descrizione coltivazioni e loro superficie in Ha		Dopo gli Interventi	
		Produzione unitaria	U.m.
Fine piano	Superficie (ha)		
Frumento tenero	2,6393	20	qli
Leguminosa granella edule	2,6393	10	qli
Orzo distico	2,6393	20	qli
Leguminosa granella edule	2,6392	10	qli
Prati naturali	6,3017	40	qli
Frutteto	0,1969	70	qli
Lavandeto	0,7570	1	numero
Carciofaia	0,2465	4	numero
Orto misto irriguo	0,8654	100	qli

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I NUMERI DEL PIANO...

LE PREVISIONI DI OSPITALITA':

PRODUZIONE LORDA VENDIBILE (SEGUE)				
D) Attività agrituristiche o ricettività extra-alberghiera				
	Tipo ricettività	Situazione dopo gli interventi		
Descrizione attività	Descrizione	Capacità ricettiva	N. utenze giornaliere medie(G)	N. giorni di attività nell'anno(H)
Corte S. Margherita, <u>rif. 01.A</u> , piano terra e spazi esterni	Didattica	24	24	36
Corte S. Margherita, <u>rif. 01.A</u> , piano terra e spazi esterni	Didattica scuole	36	25	36
Corte S. Margherita, <u>rif. 01.A</u> , piano terra e spazi esterni	Pasti	20	12	120
Corte Santa Margherita <u>rif. 01.A</u>, piano 1°	Pernottamento	4	2	100
Corte Montagnola di Mezzo, <u>rif. 05. A</u>, p. terra e p. 1° (IN ATTO)	Pernottamento	11	10	40
TOTALE				

MEDIA 10,42 PERSONE/GIORNO

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I **NUMERI DEL PIANO...**

I **COSTI:**

I COSTI SONO CALCOLATI CON LA FORMULA ESTIMATIVA DEL BILANCIO DELLA AZIENDA AGRICOLA ADATTATO ALLA FIGURA DELL'IMPRENDITORE "ORDINARIO" CON SALARIATI CHE GESTISCE UN FONDO NON DI PROPRIETA':

SPESE VARIE (SPESE VIVE) + **QUOTE** (AMMORTAMENTO, MANUTENZIONE E ASSICURAZIONE) + **IMPOSTE** (COMPRESA TARI..) + **SALARI** + **STIPENDI** + **REMUNERAZIONE DEI CAPITALI** (DI ESERCIZIO E DI ANTICIPAZIONE).

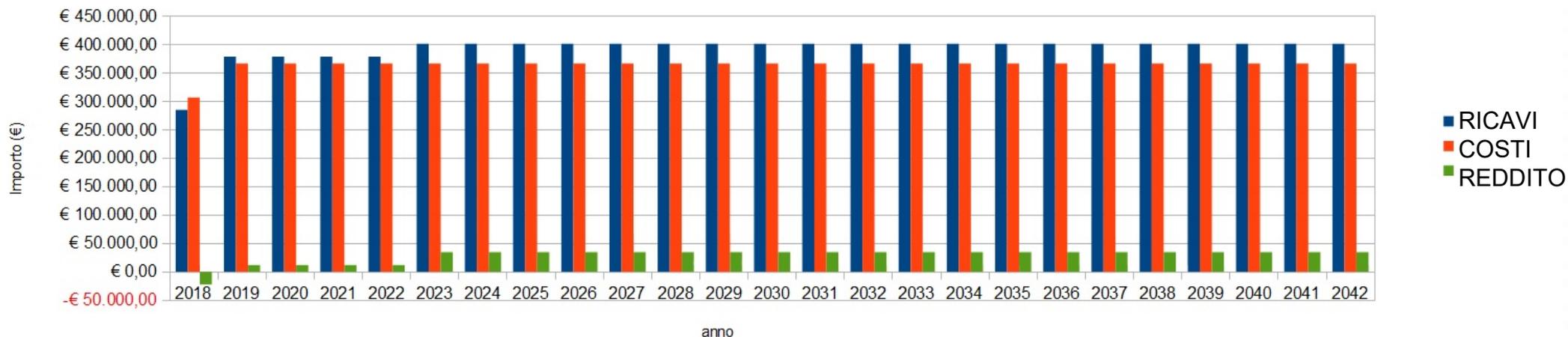
APPROCCIO CAUTELATIVO: SONO STATI FATTI GRAVARE SEL REDDITO NELLO FINALE
DELL'IMPRENDITORE:

- **UNA QUOTA DI ACCANTONAMENTO PER I RISCHI**
- **LA RATA DI UN MUTUO PARI AL VALORE DEGLI INVESTIMENTI**

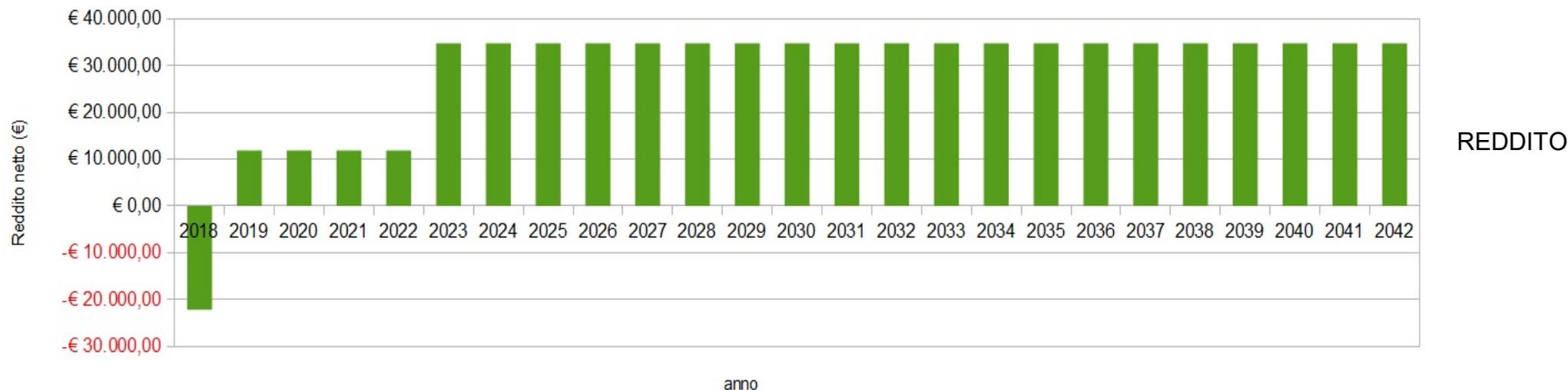
Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I **RISULTATI DEL PIANO... FASE 1:**

Ipotesi 1 (Ristrutturazione C. S. Margherita e messa in sicurezza altri fabbricati)



Andamento della sola voce di Reddito Netto



Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I NUMERI DEL PIANO... L'IPOTESI INTEGRATIVA DI INVESTIMENTO (FASE 2):

IPOTESI 2 (RISTRUTTURAZIONE C.M. DI SOPRA EDIFICIO PRINCIPALE AL V ANNO)

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

A) Miglioramenti fondiari

	<i>tempi di realizzazione</i>	<i>anno di realizzazione</i>	<i>spesa prevista</i>
<i>Fabbricati:</i>			
01.A – C. S. Margherita – piano terra e p. 1° - Consolidamento statico e ristrutturazione (Stima)	12 mesi	2018	€ 493.000,00
01.C – C. S. Margherita – piano terra e p. 1° - Ristrutturazione (Stima)	12 mesi	2018	€ 33.000,00
Messa in sicurezza C.S. Gaetano, Villa Ada, C.M. Di Sotto)	24 mesi	2020	€ 204.000,00
06.A – C. M. di Sopra – piano terra e p. 1° - Ristrutturazione (Stima)	60 mesi	2022	€ 800.000,00
TOTALE			€ 1.530.000,00

**QUOTA RESIDUA
MUTUO
€ 510.000,00 +
€ 800.000,00**

B) Interventi per le dotazioni

	<i>arco di tempo per gli acquisti</i>	<i>anno di acquisto</i>	<i>spesa prevista</i>
Punto vendita itinerante (vedasi allegato)	16 mesi	2018	€ 3.000,00
Mobili ed attrezzature per attività agrituristiche (a corpo)	16 mesi	2018	€ 50.000,00
Impianto completo adduzione acqua di irrigazione (F. Reno – C.S. Margherita)	12 mesi	2018	€ 5.000,00
Attrezzatura minore insacchettamento granelle	16 mesi	2018	€ 500,00
Impianto birrificazione completo (Vedasi allegato + maggiorazione a corpo)	16 mesi	2018	€ 70.000,00
TOTALE			€ 128.500,00

€ 128.500,00

C) Altri interventi

Sistemazione agraria recupero terreni abbandonati previa VIncA (stima)	12 mesi	2017	€ 15.000,00
Manutenzioni a verde ed opere connesse aggiuntive alla gestione agricola	12 mesi	2017	€ 19.146,84
Impianto lavandeto (stima)	12 mesi	2017	€ 5.299,00
Impianto carciofaia (a corpo)	12 mesi	2017	€ 750,00
TOTALE			€ 40.195,84

€ 40.195,84

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I NUMERI DEL PIANO...

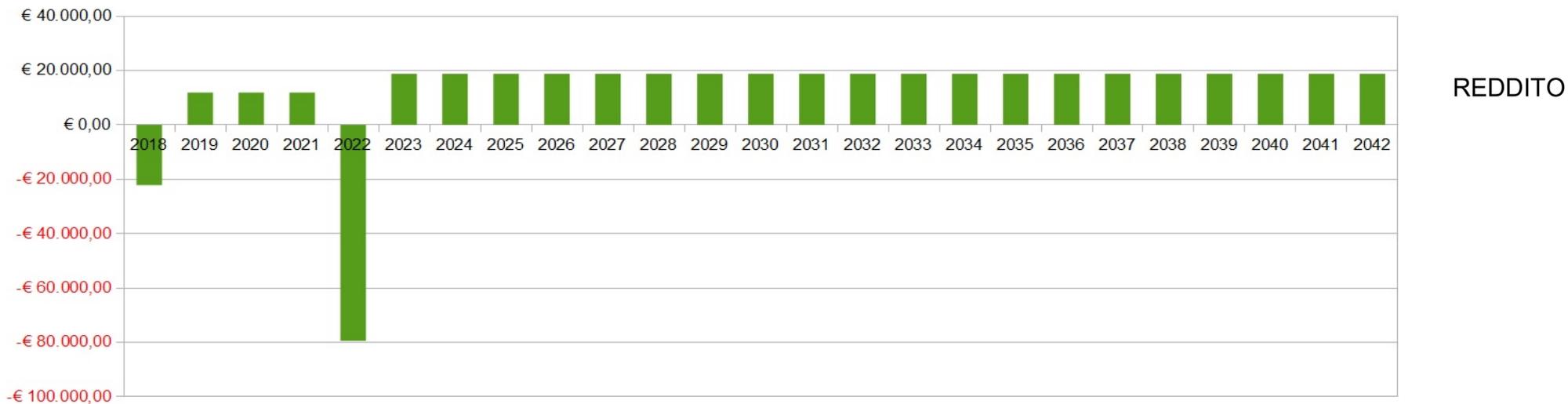
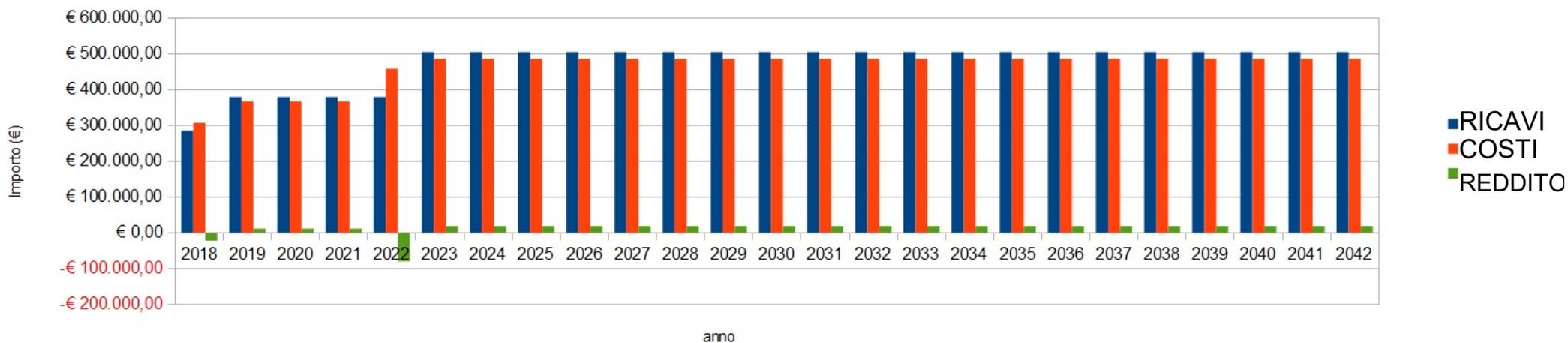
6) PRODUZIONE LORDA VENDIBILE (SEGUE)				
D)Attività agrituristiche e ricettive extra-alberghiere				
	Tipo ricettività	Situazione dopo gli interventi		
Descrizione attività	Descrizione	Capacità ricettiva	N.utenze giornaliera medie(G)	N.giorni di attività nell'anno(H)
Corte S. Margherita, rif. 01.A, piano terra e spazi esterni	Didattica	24	24	36
Corte S. Margherita, rif. 01.A, piano terra e spazi esterni	Didattica scuole	36	25	36
Corte Montagnola di Sopra, rif. 06.A e B	Eventi	36	50	36
Corte S. Margherita, rif. 01.A, piano terra e spazi esterni	Pasti	20	12	120
Corte Santa Margherita rif. 01.A, piano 1°	Pernottamento	4	2	100
Corte Montagnola di Mezzo, rif. 05. A, p. terra e p. 1°	Pernottamento	11	10	40
Corte Montagnola di Sopra, rif. 06.A	Pernottamento	10	8	100
TOTALE				

MEDIA 17,54 PERSONE/GIORNO

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

I **RISULTATI DEL PIANO... FASE 2:**

Ipotesi 2 (Ristrutturazione C. S. Margherita e C. M. di Sopra, messa in sicurezza altri fabbricati)



Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Considerazioni finali sul processo di birrificazione ARTIGIANALE:

- l'idea è scaturita dalla minore vulnerabilità dell'orzo (rispetto ad altre colture) ai danni da ungulati per caratteristiche morfologiche della spiga; peraltro l'orzo è specie poco esigente in termini "agronomici";
- il processo di birrificazione ha, rispetto ad altri processi di trasformazione, un elevato rendimento (quantità di malto/quantità di birra = circa 1/5);
- importante la preliminare verifica delle caratteristiche dell'acqua (in particolare il pH);
- necessità di una oculata "gestione di magazzino" di prodotti, sottoprodotti e materiali.

- a) *Produzione orzo attesa = superficie ha/anno 2,5 circa x q/ha 20 circa = q/anno 50 circa di granella;*
- b) *Invio granella al maltificio (ad esempio è funzionale ed è in grado di produrre "bio", Bassano del Grappa, prov. TV);*
- c) *Tornano in "conto lavorazione" alla "Chiusa" circa 30q di malto aziendale + 20q di malto bio esterno per uniformazione produzione con mantenimento ai sensi di legge della filiera aziendale;*
- d) *Tra i metodi attuabili per la lavorazione, la "macerazione con ottenimento di un decotto" a 68 °C (metodo inglese);*
- e) *Filtrazione e Bollitura/aggiunta nel decotto del/dei luppolo/i con successivo raffreddamento ;*
- f) *Aggiunta dei lieviti ("madre" o acquistati dall'esterno) ed eventuale di zuccheri per integrazione grado alcolico e "bollicine", filtraggio, affinamento e imbottigliamento/etichettatura;*
- g) *possibilità di ottenere "sottoprodotti" quali l'aceto di birra (buona nicchia di mercato);*
- h) *Tempo di ottenimento della birra: circa 2 mesi con utile invecchiamento in bottiglia di 1 settimana/° alcolico;*
- i) *prezzi "spuntabili" sul mercato 6,00 €/l in bottiglia, 10,00 €/l alla spina.*

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione dell'area agricola del Parco della Chiusa

Considerazioni finali sul processo di birrificazione **ARTIGIANALE**:

SPAZIO NECESSARIO ALL'IMPIANTO IN SERIE DA RICAVARE NELL'AMBITO DEI LOCALI ESISTENTI AZIENDALI.

50 q.li di malto x rendimento processo 5 = 250 q.li birra = circa 25.000 litri

Redazione del Piano di Sviluppo e Gestione Aziendale e del Capitolato Tecnico di Assegnazione
dell'area agricola del Parco della Chiusa

GRAZIE PER L'ATTENZIONE