

PROGETTO TERRA AI GIOVANI

LOTTO N° 4

COMUNE DI SASSARI – Località Rumanedda

SCHEDA TECNICA

1. Descrizione generale

L'Agenzia Laore Sardegna, succeduta a ERSAT Sardegna in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi ai sensi delle Legge Regionale 8 agosto 2006 n. 13, è proprietaria di un fondo agricolo, proveniente dal patrimonio della Riforma Fondiaria ed Agraria in Sardegna, sito in Comune di Sassari – Località Rumanedda, come di seguito contraddistinto:

Comune	Foglio	Sezione	Particella	Qualità	Superficie
Sassari	101	Nurra	117	pascolo	3.01.75
Sassari	101	Nurra	846	pascolo	3.19.39

I terreni indicati costituiscono un corpo fondiario unico della superficie complessiva di ha. 6.21.14.

Il fondo, di cui l'Agenzia Laore Sardegna ha la piena e libera disponibilità, è raggiungibile direttamente dalla S.S. 291 attraverso un punto d'accesso situato sul lato dx della strada con direzione Sassari – Alghero, alla distanza di km 1,180 superato l'incrocio per la borgata di Tuttubella.

Si accede tramite la particella 558, piccolo incolto di 681 m² totalmente improduttivo, anch'esso di proprietà dell'Agenzia Laore, utilizzato unicamente quale luogo di transito, essendo in esso presenti una vecchia stazione di pompaggio in disuso ed una cabina di trasformazione dell'Enel.

Allo stato attuale il punto d'accesso è reso difficoltoso dal repentino dislivello tra la Strada Statale e la breve pista sterrata situata nella particella 558, ulteriormente complicato dalla totale assenza di segnaletica stradale in ingresso e dalla presenza di alberi frangivento, ricompresi nei mappali 116 e 117, che limitano la visibilità in uscita.

Il fondo confina a Sud con la strada S.S. 291, mentre per la parte restante del perimetro confina con terreni privati.

Dall'ingresso, delimitato da due pilastri in c.a., si origina una pista interna che si sviluppa per circa 100 metri e consente di raggiungere la parte nord del fondo. La pista fiancheggia una zona alberata che interessa una superficie di circa 1350 m², con specie arboree diverse (eucalipti, cipressi, pini, robinia)

Lungo i confini nord, ovest e sud la particella 846 è delimitata da fasce frangivento, che complessivamente occupano un'area di circa 1.800 m².

La stessa particella 846, per una superficie di circa 1.28.00, risulta interessata dalla presenza dei resti di un impianto sperimentale di forestazione produttiva, suddiviso in due parcelle, costituito da piante di noce nero (*Juglans Nigra*), realizzato dall'Università di Sassari, stimabile in circa 450 esemplari, in gran parte disseccati o in precario stato di sviluppo.

Verso il confine Nord del mappale 846, in una fascia di circa 25 metri di larghezza sono presenti essenze arboree di specie diverse (*Quercus suber*, *Q. ilex*, *Q. pubescens*, *Arbutus unedo*), anch'esse riconducibili ai resti di prove sperimentali su specie di interesse forestale condotte dall'Università di Sassari, ormai miste ad arbusti ed essenza della macchia mediterranea cresciuti spontaneamente

La particella 117 è in gran parte occupata da vegetazione spontanea costituita da piante di lentischio, mirto, corbezzolo e rosmarino, oltre che ad alcuni esemplari di pino, con indice di copertura ormai valutabile intorno al 90%, e pertanto non risulta idoneo alla lavorazione e alla coltivazione.

I terreni ricadono nel comprensorio irriguo del Consorzio di Bonifica della Nurra, sono dotati delle bocchette per l'adduzione idrica, non risultano gravati da vincoli specifici e, secondo le norme urbanistiche vigenti nel Comune di Sassari, risultano classificati come zone "E2b" ed "E2c", ovvero zone di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva.

Nel fondo insiste un unico fabbricato, regolarizzato catastalmente nel gennaio 2015, censito al numero 847 del foglio 101, costituito da un vano tecnico con annesso vascone di raccolta idrica, in buone condizioni di conservazione

2. Caratteristiche pedologiche e agronomiche

I terreni risultano derivati da alluvioni del Pleistocene. La morfologia è pianeggiante e poco sopra il livello del mare. Da un punto di vista geopedologico è classificabile come Calcic e Petrocalcic Paleoxeraf.

I suoli presentano un profilo con un orizzonte di arricchimento di argilla, che sovrasta uno più profondo con arricchimento di carbonati (A-Bt-Ck). A tratti l'orizzonte calcico si presenta indurito con formazione di una vera e propria crosta (orizzonte petrocalcico).

Il suolo è poco profondo (massimo 40 – 50 cm) con tessitura franco sabbiosa e argillosa in superficie. La struttura è poliedrica angolare e sub angolare con permeabilità medio – bassa. L'erodibilità è moderata e la reazione è neutro-subalcalina. I carbonati risultano medi e la sostanza organica scarsa. La capacità di scambio cationico risulta elevata, come la saturazione in basi.

La limitazione più evidente è rappresentata dalla presenza di scheletro e in alcuni punti di rocciosità affiorante, che ne limita le condizioni di lavorabilità. Il drenaggio risulta lento, mentre è moderato il pericolo di erosione.

Le prove di forestazione messe in opera dall'Università di Sassari con l'utilizzo del noce nero non hanno evidenziato risultati produttivi interessanti, in parte riconducibili alle scarse condizioni di fertilità.

Le aree più superficiali, dopo l'abbondanza colturale, si sono ricoperte naturalmente di macchia mediterranea (corbezzolo, lentischio, rosmarino e mirto) e altra vegetazione infestante. Il recupero a coltura di parte del fondo passa in primo luogo necessariamente attraverso l'espianto del noceto sperimentale, per il quale, ormai esaurita la funzione dimostrativa, non è ipotizzabile alcun utilizzo economico

A seguito delle opere di bonifica che si renderanno necessarie con l'espianto del noceto, parte del fondo potrà essere utilizzato come seminativo, per una superficie non superiore a ettari 2.40.00, mentre la parte rimanente, potrà essere utilizzata come pascolo naturale o per attività funzionali o complementari a quella agricola.

ALLEGATO FOTOGRAFICO



Foto n. 1_ Ingresso al fondo dalla S.S. 291



Foto n. 2_ Stradello di accesso



Foto n. 3_ Pista interna particella 846



Foto n. 4_ Impianto di noce nero_01



Foto n. 5_ Impianto di noce nero_01

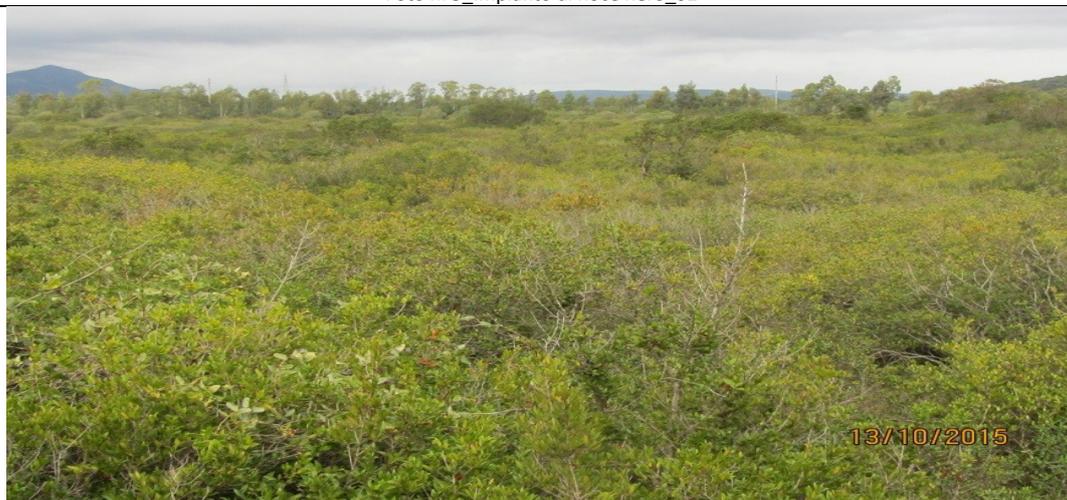


Foto n. 6_ Zona cespugliata – Particella 117



Foto n. 7_Fabbricato - Locale tecnico



Foto n. 8_Fabbricato – Vascone accumulo idrico

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

La superficie complessiva dei terreni costituenti il Lotto n. 4 è pari a ettari 6.21.14.

La misura del canone di affitto è stata determinata assumendo quale base di riferimento quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 28/43 del 24.06.2011, tenuto conto di un fattore di moltiplicazione di 2,5, come disposto con Deliberazione della Giunta Regionale n. 20/1 del 12.04.2016.

Per quel che riguarda la fascia frangivento considerato che le piante di eucalipto sono state ceduate di recente e che per produttività la superficie occupata dagli alberi è paragonabile ad un seminativo, tale superficie, ai fini del calcolo del canone, verrà ricondotta alla qualità di seminativo.

Al fine di rendere produttivo il terreno si dovrà procedere ai lavori di estirpazione delle piante di noce nero, che in seguito all'abbandono della coltivazione si trovano in stato di sofferenza ed in parte risultano compromessi o secchi. I costi di tale operazione colturale superano abbondantemente il valore del legnatico ritraibile, pertanto si ritiene di non attribuire alcun valore alla massa legnosa presente.

Con riferimento alla regione agraria n. 13 – Pianura di Sassari, valutato che i terreni sono classificabili come seminativo irriguo, per una superficie di ettari 2.400.00 e come pascolo cespugliato per ettari 3.81.14, il canone di concessione annuo è stato determinato in **€ 577,08 (euro cinquecentosettantasette/08)**, come da scheda allegata.

Allegati:

1. Cartografia dell'area
2. Destinazione urbanistica
3. Scheda di calcolo del canone