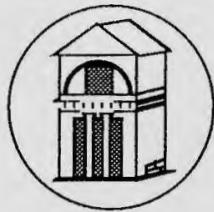


COMITATO
PER IL PARCO DELLA CAFFARELLA



COMITATO
"IL TARLO"



ASSOCIAZIONE
"HUMUS"

PIANO DI FATTIBILITA'
PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLA CAFFARELLA
ATTRAVERSO UNA GESTIONE AUTOSUFFICIENTE

(14 aprile 1996)



PIANO DI FATTIBILITA' PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLA CAFFARELLA ATTRAVERSO UNA GESTIONE AUTOSUFFICIENTE

Introduzione

A Roma, città che possiede il più grande patrimonio storico, artistico e culturale al mondo, i monumenti sono o privati (e quindi poco o per nulla accessibili) o pubblici (quindi accessibili ma estremamente costosi per i contribuenti), mentre è inesistente il fenomeno delle istituzioni semiprivatizzate (vedi English Heritage).

Per limitarci al caso del Parco della Caffarella, i tre monumenti più famosi e importanti sono la chiesa di S. Urbano, il ninfeo di Egeria e il Tempio del dio Redicolo, tutti ancora di proprietà privata benché vincolati ai sensi della legge 1089/39.

La chiesa di S. Urbano, compresa in un ristorante-villa che organizza banchetti per matrimoni, è sottoposta ad una convenzione con la Soprintendenza Archeologica in base alla quale deve essere aperta al pubblico in modo concordato con il proprietario. Così il monumento risulta accessibile solo su prenotazione, la domenica, per non più di 25 persone e a condizione che la villa non ospiti una cerimonia.

Il ninfeo di Egeria, completamente accessibile, è abbandonato in mezzo alla Caffarella, invaso da edera e rovi, occasionalmente persone dedite alla prostituzione o senza fissa dimora.

Il Tempio del dio Redicolo, incluso in una villa privata, non essendo soggetto a convenzioni con la Soprintendenza Archeologica, è totalmente inaccessibile.

Tra i monumenti di proprietà pubblica segnaliamo il caso di Cecilia Metella (Soprintendenza Archeologica) e del Museo delle Mura (Comune di Roma).

La tomba di Cecilia Metella è aperta tutti i giorni dalle 9.00 al tramonto, l'ingresso è gratuito ed è sorvegliata a turno da 5 custodi. Visitata da 20-30.000 persone/anno, non ha incassi, mentre il costo della sorveglianza è probabilmente superiore a 250 MLit/anno.

Il Museo delle Mura è aperto 6 giorni a settimana dalle 9.00 al tramonto, l'ingresso è di 3.750 Lit (intero), 2.500 Lit (ridotto), gratis l'ultima domenica del mese e in occasioni particolari, è sorvegliato da 12 custodi. Visitato da 8.000 persone l'anno (4.000 paganti), incassa 14 MLit/anno, mentre il costo della sorveglianza è probabilmente superiore a 600 MLit/anno.

Le ville e i parchi comunali sono sempre accessibili gratuitamente; la manutenzione del verde è a carico del Servizio Giardini del Comune di Roma, al quale costa dalle 2.000/(mqxanno) (parco campagna) alle 10.000/(mqxanno) (verde attrezzato di quartiere); la manutenzione degli edifici costa circa

60.000/(mqxanno); le presenze monumentali all'interno sono gestite dalla X Ripartizione sempre del Comune di Roma.

Il risultato è spesso un'area in parte chiusa, in parte curata a giardino in modo elementare, scarsamente o per nulla sorvegliata, con gli edifici monumentali privi di manutenzione e che crollano, il tutto con un costo elevatissimo per il Comune. Come esempio basti il centro del centro di Roma: i giardini del Campidoglio, abbandonati a se stessi senza che si abbia il coraggio di farci una passeggiata a partire dal pomeriggio per timore dei malintenzionati.

Nonostante tutto questo, nel cittadino romano resta la sensazione che il patrimonio storico-monumentale e ambientale, qualora fosse gestito razionalmente, sarebbe non solo autosufficiente ma anche fonte di posti di lavoro e di introiti per il Comune.

Il seguente progetto di fattibilità per il Parco della Caffarella (di cui si attende l'esproprio da parte del Comune di Roma) è promosso dalle associazioni culturali, ambientaliste e di volontariato della IX Circoscrizione.

Le iniziative proposte si sviluppano in coerenza con le caratteristiche storico-archeologiche e ambientali della Caffarella, con le indicazioni contenute nella relazione della I commissione del Consiglio di Amministrazione del Parco regionale dell'Appia Antica, e con il Piano di Utilizzazione dell'Ufficio Tutela Ambiente del Comune di Roma, configurando quelle "attività culturali, scientifiche, didattiche e turistiche volte a favorire la conoscenza del patrimonio storico, archeologico e ambientale del Parco e la sua corretta fruizione", che la stessa Azienda consorziale del Parco regionale dell'Appia Antica, all'art. 3 lettera a dello statuto, prevede di promuovere, orientare o esercitare nelle aree amministrare.

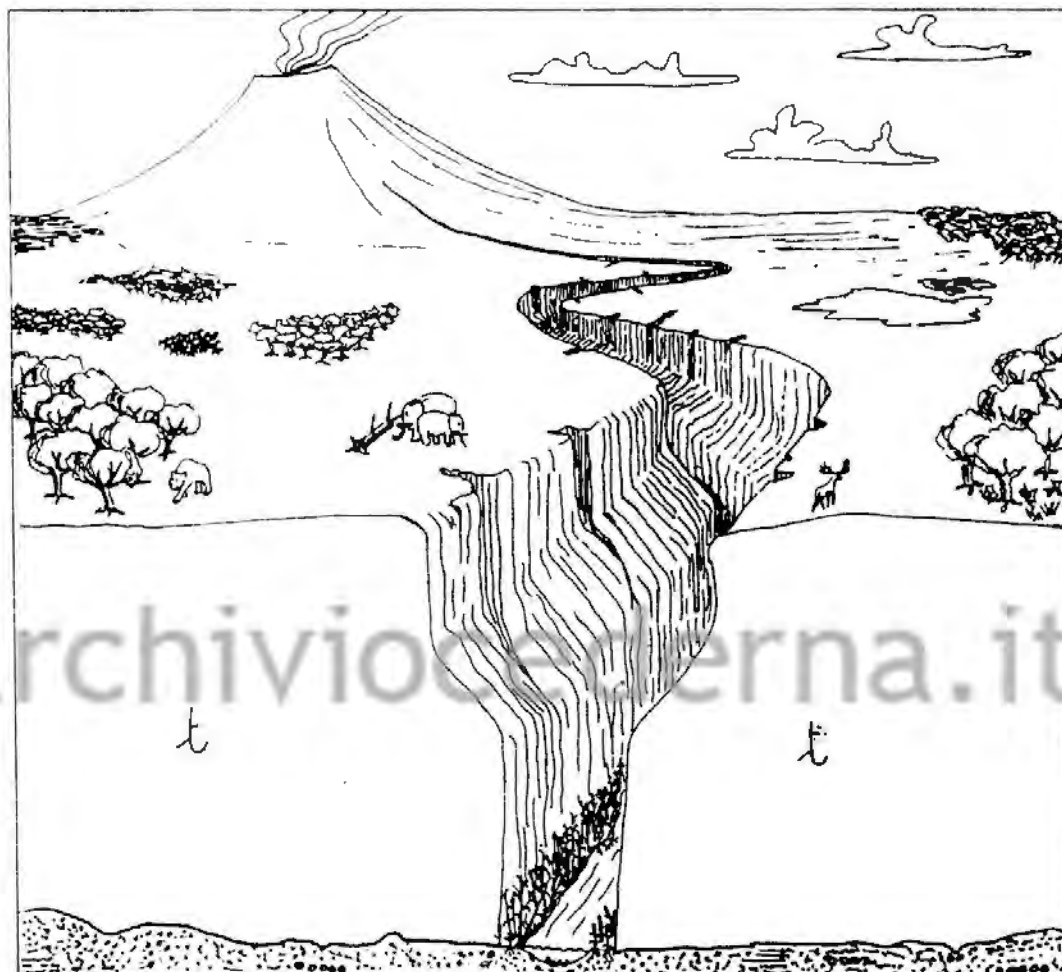
Gli obiettivi primari del progetto sono:

- 1) l'accessibilità del parco e dei monumenti per i cittadini;
- 2) la valorizzazione delle risorse storico-ambientali;
- 3) la salvaguardia da degrado, discariche, orti abusivi.

L'unica forma di gestione che secondo noi può garantire tali obiettivi è l'autosufficienza economica (con esclusione della sorveglianza notturna e del restauro dei monumenti, al di sopra delle nostre possibilità) nella gestione del Parco, raggiungibile mantenendo i costi di gestione (anche in virtù dell'assenza di fini di lucro da parte delle associazioni proponenti) al di sotto dei parametri del Comune di Roma.

Naturalmente si cercheranno anche tutte le forme di contributo pubblico e di sponsorizzazione possibili, che saranno però destinati a progetti specifici e non alla ordinaria amministrazione.

I due versanti della valle sono distanti tra loro tra i 300 e i 500 m, il che fa presumere una modificazione nel tempo dell'assetto morfologico. Si ritiene infatti che tra gli 80.000 e i 10.000 anni fa, durante la glaciazione di Würm, l'Almone abbia eroso il materiale vulcanico scavandosi un alveo profondo quasi 100 metri; in seguito il fiume iniziò a deporre sedimenti, colmando l'alveo da lui stesso scavato; infine gli ampi meandri del fiume erosero i versanti, allontanandoli sempre più fino alla distanza attuale.



Il canyon della Caffarella durante la glaciazione di Würm

L'Almone riceve oggi i contributi idrici di decine di sorgenti, di cui una quindicina sgorgano all'aperto proprio nella nostra valle alimentate dalla falda sotterranea; la ricchezza d'acqua della zona è dovuta alla differente permeabilità posseduta dai terreni vulcanici che conferisce alle sorgenti anche caratteristiche "medio-minerali": l'esempio più noto è senz'altro quello della fonte dell'Acqua Santa, con contenuti di anidride carbonica che la rendono frizzante e di sapore acidulo.

Natura

La fertilità del terreno, la ricchezza d'acqua ed il clima favorevole hanno permesso la crescita di una vegetazione varia e rigogliosa come ricordano testimonianze che vanno dagli antichi Romani fino al secolo scorso: fitti boschi intervallati da ampie radure, corsi d'acqua affiancati da una intricata vegetazione ripariale, zone umide coperte dalla tipica flora palustre.

Oggi di tutto questo non resta molto. L'uomo ha modificato il paesaggio per le sue esigenze produttive, sostituendo i regolari campi coltivati all'apparente disordine della natura. Ma non tutto è scomparso: restano ancora alcuni angoli quasi intatti, ricordo di tempi lontani, ma anche alcuni ambienti che si sono costituiti dopo, proprio in conseguenza dell'intervento dell'uomo.

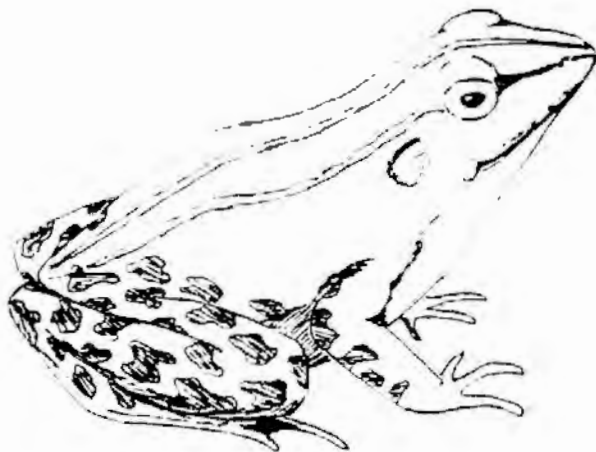
Nel versante sinistro sono presenti tre boschetti di aceri, lecci, farnie e roverelle ricchi di alberi secolari, sul versante destro due boschetti di robinie, mentre nel fondovalle, oltre a un pioppeto, troviamo allineati lunghi filari di bagolari, gelsi e noci, segno dell'intervento umano.



Leccio (Quercus ilex)



Sanguinella (Cornus sanguinea)

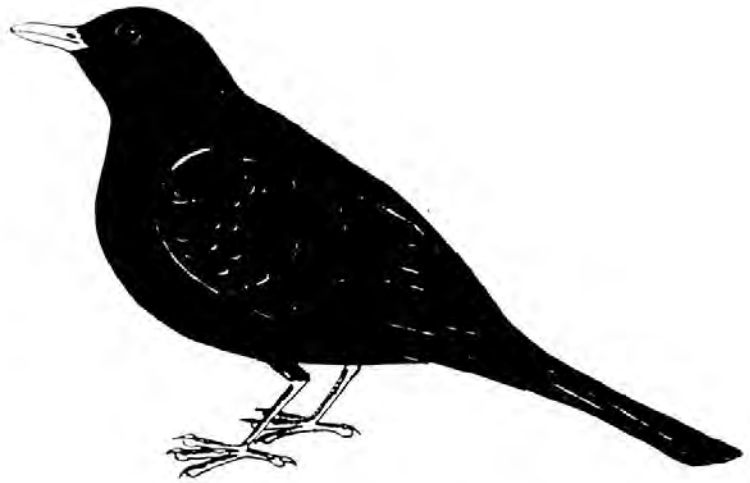


Rana (Rana esculenta)

Sui due altopiani che dominano la valle dell'Almone, le voragini formatesi dallo sprofondamento di alcune cave utilizzate fino a cento anni fa per l'estrazione di pozzolana, si sono riempite di una tipica vegetazione: olmi, fichi, evonimi, sanguinelli ecc. Dentro uno stagno nei pressi di via dell'Almone, tra canne, salici, giunchi ed equiseti volano i beccaccini e le ballerine, saltano rane e rospi, strisciano biscie e salamandre. Nei boschetti più isolati, nell'intricato sottobosco di pungitopo, corniolo, prugnolo, melo e pero selvatico, rosa selvatica e sambuco, risuona il canto di passeri, verdoni, verzellini, cinciallegre, capinere, merli, pettirossi, cardellini, strillozzi o l'improvviso chiocciare del fagiano.



Prugnolo (Prunus spinosa)



Merlo (Turdus merula)

In alto nel cielo si possono osservare il beccamoschino, l'alodola ed il gheppio; il gheppio non è l'unico dei predatori della vallata; infatti anche la volpe abita a pochi passi da casa nostra. Sarà difficile vederla, ma potremo accorgerci della sua presenza dagli escrementi lasciati sui sentieri per marcare il suo territorio. Essa, assieme al gheppio e ai rapaci notturni che, come la civetta ed il barbagianni, abitano i mille ruderi, ci rende il prezioso servizio di eliminare i topi ed i ratti attirati dalle montagne di rifiuti abbandonati nelle parti più accessibili della valle.



Gheppio (Falco tinnunculus)

Tradizioni e leggende

La valle della Caffarella è oggi un tipico esempio di "Campagna Romana" dove storia e natura convivono purtroppo con degrado e incuria; ben diverso è stato l'aspetto ed il rispetto della valle nelle varie epoche storiche. Basti pensare alle tradizioni e leggende legate agli antichi Romani, il cui culto per tutte le manifestazioni naturali aveva deificato boschi, fiumi e sorgenti. Così il fiume Almone, che attraversa la valle, veniva identificato con uno spirito divino, il dio Almone, che dava l'acqua o la siccità a suo piacimento. Questo dio aveva un culto importante perché era alle porte di Roma ed il suo rito si svolgeva ogni anno proprio dove le sue acque sfociavano nel Tevere: dal Palatino, dove c'era il tempio della Magna Mater (la dea Cibele), si portava il simulacro della dea con una solenne processione fino alla via Ostiense e lì si lavavano l'immagine e gli arnesi del culto nelle acque dell'Almone. Era un culto di origine orientale che si svolgeva ogni 27 marzo e l'importante cerimonia è durata fino alla fine del mondo antico.

Sempre lungo le sponde dell'Almone, ma stavolta proprio nel fondovalle della Caffarella, alle "idi di luglio" di ogni anno i cavalieri romani svolgevano le loro celebri cavalcate in onore di Marte Gradivo, in ricordo della battaglia del lago Regillo avvenuta nel 493 a.C..

Altri luoghi di venerazione per gli antichi erano i boschi, e infatti le vie consolari erano fiancheggiate, soprattutto nelle vicinanze dell'Urbe, da fiti "boschi sacri". In Caffarella, su un poggiolo di fronte alla chiesa di S. Urbano, sono rimasti tre lecci a testimoniare la presenza di un vasto bosco sacro dove, secondo la leggenda, Egeria, una divinità arcaica minore connessa con le acque sorgive e con il parto, si incontrava con il re Numa Pompilio e diletandosi in giochi amorosi gli consigliava e dettava le leggi (in realtà il bosco sacro dedicato ad Egeria era nei pressi delle Terme di Caracalla). I boschi sacri più belli ed imponenti, i "Luci", erano addirittura protetti da leggi che imponevano la pena capitale a chi osava deturparli.



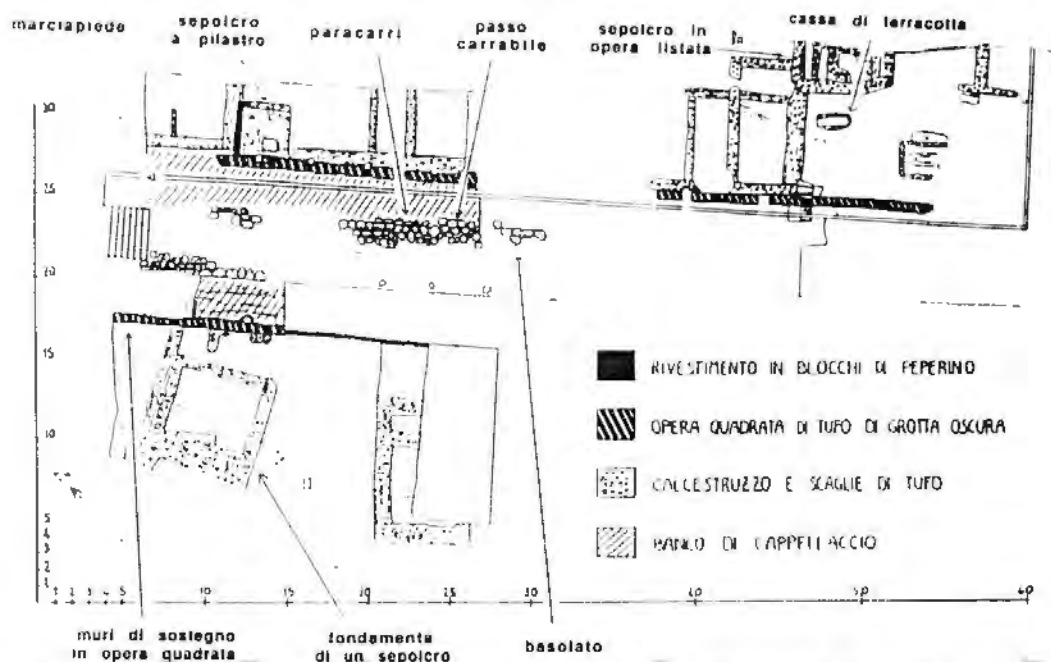
Altre leggende sono legate ai luoghi della Caffarella, come quella del terribile dio Redicolo (il dio del ritorno), il quale, oltre a proteggere i viaggiatori che a lui si votavano, apparve una volta in maniera terrificante ad Annibale ed al suo esercito che dopo la vittoria di Canne marciava verso Roma, spaventandolo e facendolo tornare indietro.

Accanto a questi ed altri aneddoti la Caffarella ha una ricca e documentata storia. Infatti la valle, che si estende per circa 200 ettari fuori porta S. Sebastiano, ha avuto una grande rilevanza sia dal punto di vista storico artistico che da quello della storia del costume dei Romani antichi e moderni per la sua disposizione tra due delle più importanti vie dell'antichità: la via Appia Antica da un lato e la via Latina dall'altro.

Storia

La via Latina è di origine molto più antica dell'Appia: è una strada naturale, percorsa già nella preistoria, che partiva come molte altre strade nei pressi dell'isola Tiberina e, dopo circa 191 km, raggiungeva Capua. Durante il III sec. d.C., grazie ad un imponente sforzo ingegneristico, la strada fu rettificata; basò pensare che il tratto da Roma a Grottaferrata era un unico rettilineo di ben 15 km.

Oggi, a parte la fortunata eccezione del Parco delle Tombe Latine, poco si conserva di questa importante via dell'antichità. Per quel che riguarda la Caffarella è opportuno ricordare parte del basolato con resti di sepolcri rinvenuti recentemente tra via di Vigna Fabbri e via Cordara, proprio dove la strada iniziava a superare con un viadotto il fosso cosiddetto dei Cessati Spiriti (che oggi è largo Tacchi Venturi); un altro bel complesso sepolcrale, con mosaici e nicchie, rinvenuto nel 1981 a largo Nicomede Bianchi, è stato invece reinterrato per asfaltare la moderna via Latina.



La via Appia, fatta costruire dal censore Appio Claudio Cieco nel 312 a.C., richiese uno sforzo di ingegneria stradale addirittura superiore a quello richiesto dalla via Latina: l'Appia, infatti, trascurava le vie naturali per puntare dritto verso Capua, e così anticipava il concetto delle attuali autostrade.



All'inizio del Medioevo numerose torri sorsero sia sulla via Latina che sulla via Appia, per imporre gabelle a chi transitava per quelle strade. Così, per evitare il dazio, si creò attraverso la campagna romana una viabilità secondaria che, in seguito, prese il sopravvento. Il tracciato artificiale dell'Appia fu perciò sempre meno soggetto a quella continua manutenzione che ne consentiva la viabilità e pertanto venne abbandonato a vantaggio della via Latina, che ugualmente raggiungeva Capua, o di nuove vie come la Tuscolana, la Casilina, l'Appia Nuova. La valle della Caffarella quindi, sia per la sua posizione alle porte di Roma, sia per la naturale fertilità del terreno, ha rappresentato per secoli luogo di coltivazione di frutta e ortaggi.

Roma antica infatti, se poteva importare il grano, doveva invece per forza coltivare nei suoi paraggi i prodotti di rapido deterioramento; logico quindi che nella valle della Caffarella si moltiplicassero le cisterne (se ne contano almeno sei) e si estendessero fondi famosi, quali quello di Erode Attico.

Il Triopio di Erode Attico

Erode Attico era un ricchissimo e famosissimo personaggio della Roma imperiale; vissuto nel II sec. d.C., fu retore e precettore degli imperatori Lucio Vero e Marco Aurelio. Sposando Annia Regilla, dell'illustre famiglia degli Annii e discendente di Attilio Regolo, ebbe come dote questo fondo, che aveva il suo centro di attività nella villa su cui in seguito fu costruito il palazzo di Massenzio, al di là dell'Appia Pignatelli.

Erode Attico, morta la moglie, fu accusato di averla assassinata, e quando poi uscì assolto dal processo si dette ad esagerate manifestazioni di lutto.

In onore di Annia Regilla ristrutturò tutto il fondo, a cui diede il nome di Triopio in ricordo di Triopas, re di Tessaglia, che aveva dedicato a Demetra, dea delle messi, un santuario nella città di Cnido in Asia minore. E infatti Erode dedicò un tempio a Cerere, la dea romana corrispondente alla Demetra dei Greci, e a Faustina, imperatrice da poco morta e quindi divinizzata. Egli volle in questo modo porre la sua proprietà al di sopra dei comuni interessi umani; nello stesso tempo il ricordo del re Triopas doveva servire a tenere lontani dal fondo di Erode i malintenzionati che si fossero avvicinati per rubare e per recare danno alla sua proprietà. Triopas infatti, secondo la leggenda, aveva osato tagliare la legna del bosco sacro a Demetra, e per questo era stato da lei punito con una fame insaziabile che lo aveva portato alla morte.



*Il tempio di Cerere e Faustina
(oggi chiesa di S. Urbano)*

Il Triopio era un fondo ricchissimo, che si estendeva fino al mausoleo di Cecilia Metella (sull'Appia Antica), dove aveva il centro agricolo e dove viveva la popolazione rurale. In quei paraggi sono state trovate molte epigrafi, che, insieme con le descrizioni di alcuni scrittori antichi, ci forniscono notizie interessanti: c'erano campi di grano, olivi, vigne, prati, la stazione di polizia, il luogo sacro a Nemese e Minerva, il parco, il villaggio colonico e la villa residenziale: era quindi una signorile villa suburbana e nello stesso tempo una ricca e operosa azienda agricola.

Oggi sono ancora molti i resti storici che in Caffarella testimoniano la presenza di una così ricca tenuta. Tra tutti ricordiamo il già citato tempio di Cerere e Faustina, pressoché intatto, anche perché fu trasformato in luogo di culto cristiano forse già nella tarda antichità assicurandogli quella manutenzione che lo ha conservato integro nei secoli; fu infatti dedicato a S. Urbano, un vescovo martirizzato al tempo di Marco Aurelio; diversi affreschi ornano l'interno, e in particolare, nella piccola cripta, si può ammirare una Madonna con Bambino e Santi del X secolo.

Ai piedi della collina dove si erge la chiesa di S. Urbano c'è il cosiddetto ninfeo di Egeria, una grotta artificiale in prossimità di una sorgente di acqua minerale acidula. Questa grotta era preceduta da un portico che si specchiava in un bacino nel quale si raccoglieva l'acqua della sorgente. Da qui l'acqua passava in un vasto laghetto dove confluivano anche le acque dell'Almone formando probabilmente il Lacus Salutaris ricordato dalle cronache del tempo, "salutare" proprio per le qualità terapeutiche delle sue acque. Anche questo ninfeo faceva parte del Triopio di Erode Attico e, con le sue sontuose fontane, costituiva un piacevole luogo di riposo estivo.



Poco distante, nel verde fondovalle, tra il fiume Almone e l'odierna via della Caffarella, si trova la cosiddetta tomba di Annia Regilla, uno dei più bei monumenti ancora intatti che esistono a Roma. Alcuni studiosi ritengono che questo sia il sepolcro dedicato da Erode Attico alla moglie ma la tradizione l'ha tramandato a noi come il tempio del dio Redicolo, che in realtà era all'altezza della chiesa del Domine Quò Vadis (sull'Appia Antica).

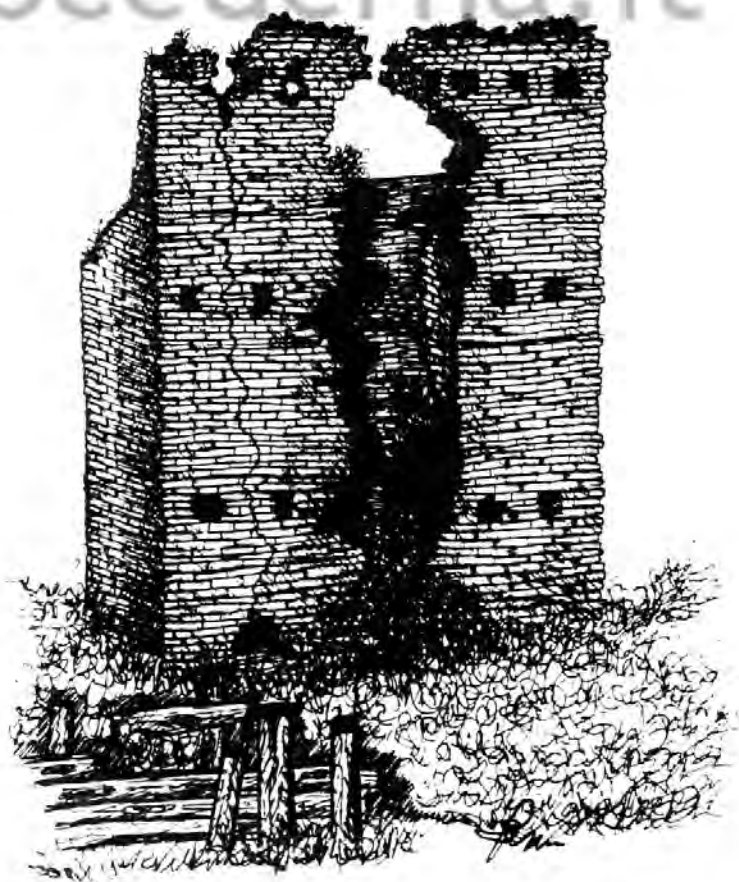
Chi passeggia nella valle o lungo i suoi versanti può certamente notare molti altri ruderi (cisterne, ville, sepolcri) più o meno riconoscibili tra rovi e arbusti (e immondizia), che vanno dal I al IV sec. d.C.

Ricordiamo infine come nel versante della valle verso l'Appia Antica si intrecciano i cunicoli delle catacombe ebraiche, quelle di Pretestato e parte di quelle di S. Sebastiano.



Medioevo e Rinascimento

Morto Erode Attico il Triopio divenne proprietà imperiale e venne progressivamente abbandonato. L'età barbarica fu sicuramente il periodo più nero per la Caffarella (se escludiamo il periodo attuale): infatti, posta tra la via Appia e la via Latina era proprio sul cammino degli eserciti invasori. Caduto l'Impero Romano con il suo fasto, i suoi palazzi, le ville, i monumenti, anche la campagna subì uguale sorte e le opere di irrigazione e di bonifica prive di manutenzione andarono in rovina, mentre la natura selvatica riprendeva il sopravvento. Nel IX secolo la valle della Caffarella, per i suoi cumuli di marmi derivati dalle varie costruzioni antiche, veniva chiamata Vallis Marmorea. Il fondovalle acquitrinoso fu diviso in vari fondi; vennero erette almeno cinque torri di guardia lungo l'Almo, unitamente ad opere di fortificazione e sbarramenti militari lungo la via Appia e la via Launa, che furono così progressivamente abbandonate parallelamente alla crescita di importanza di due vie che le sostituiranno: la via Appia Nuova e la via Casilina.



Furono anche edificate intorno all'anno 1000 le cosiddette valche o mole, specie di mulini ad acqua destinati alla lavorazione ed al lavaggio dei panni di lana (valche) o, per brevi periodi, alla produzione di farina (mole). Ne derivò una fiorente industria, in modo particolare per le valche, tutelata nei secoli successivi da speciali "statuti", dall'istituzione di privilegi e dalla concessione di contributi.

Nel 1536 da porta S. Sebastiano entrò vittorioso in città Carlo V: è proprio in questo periodo che la famiglia dei Caffarelli, nota per aver ospitato l'imperatore con grande fasto, acquistò da vari proprietari la valle dell'Almone già nota con diverse denominazioni: Marmorea, Vallis Apie, Acquataccio, Fontana Vergine, Acqua Santa ecc.

Quell'amenissimo complesso di valli, boschi e declivi, ricco di vestigia storiche, fu ricondotto da Giovanni Pietro Caffarelli ad un'unica e funzionale tenuta agricola; questi vi fece costruire nel 1547 la splendida Vaccareccia, casale centrale della valle tutt'oggi attivo. La valle così riunificata prese il nome definitivo di Caffarella. Iniziò così la bonifica del fondovalle, furono spurgate le acque stagnanti, i vecchi canali furono approfonditi e di nuovi ne vennero scavati.

In quel periodo la Caffarella ebbe anche un compito di "natura igienica": nel 1656, quando Roma fu colpita dalla peste, le valche del fondovalle servirono al lavaggio del materiale infetto della città (panni, indumenti, lana dei materassi).



La Vaccareccia

Dal '700 ai nostri giorni

Nel 1695 la tenuta fu venduta ai Pallavicini e quindi ai Torlonia che all'inizio dell' '800 curarono e completarono l'impianto idrico.

La Caffarella assunse così più o meno l'aspetto attuale e divenne meta obbligata per le passeggiate "fuori porta" dei Romani: nel secolo scorso ed ancora all'inizio di questo secolo erano numerose le osterie, la più caratteristica delle quali sicuramente quella allestita all'interno del ninfeo di Egeria; le cronache del tempo tramandano questo luogo come meta di visite di illustri ospiti della città, sottolineandone la bellezza ed il valore.

Oggi molto è andato perduto, ma quanto è stato ciuto rappresenta solo una parte del grande patrimonio archeologico che ancora rimane. Esso costituisce un quadro storico-artistico unico nel suo insieme, anche perché si eleva nella cornice della Campagna Romana fra lecci e pascoli e, quel che più conta, subito a ridosso delle Mura Aureliane, profondamente all'interno quindi dell'attuale perimetro cittadino. E' quindi chiaro come tale area abbia ricevuto, sin dagli anni '30, la destinazione di parco pubblico.

Purtroppo oggi, nonostante la stessa istituzione del parco regionale dell'Appia Antica, la Caffarella è "terra di nessuno": gli attuali proprietari (tra tutti la Fondazione Gerini, che ha ereditato tutti i terreni che un tempo appartenevano ai Torlonia), a causa dei vincoli ancora esistenti sulla valle, non possono utilizzarla per speculazioni edilizie (più volte tentate) e l'hanno abbandonata intenzionalmente ad un vistoso degrado fatto di sporcizia, di cumuli di spazzatura, di detriti e calcinacci, di scarichi di ogni tipo, nonché di attività poco sociali o decisamente antisociali.

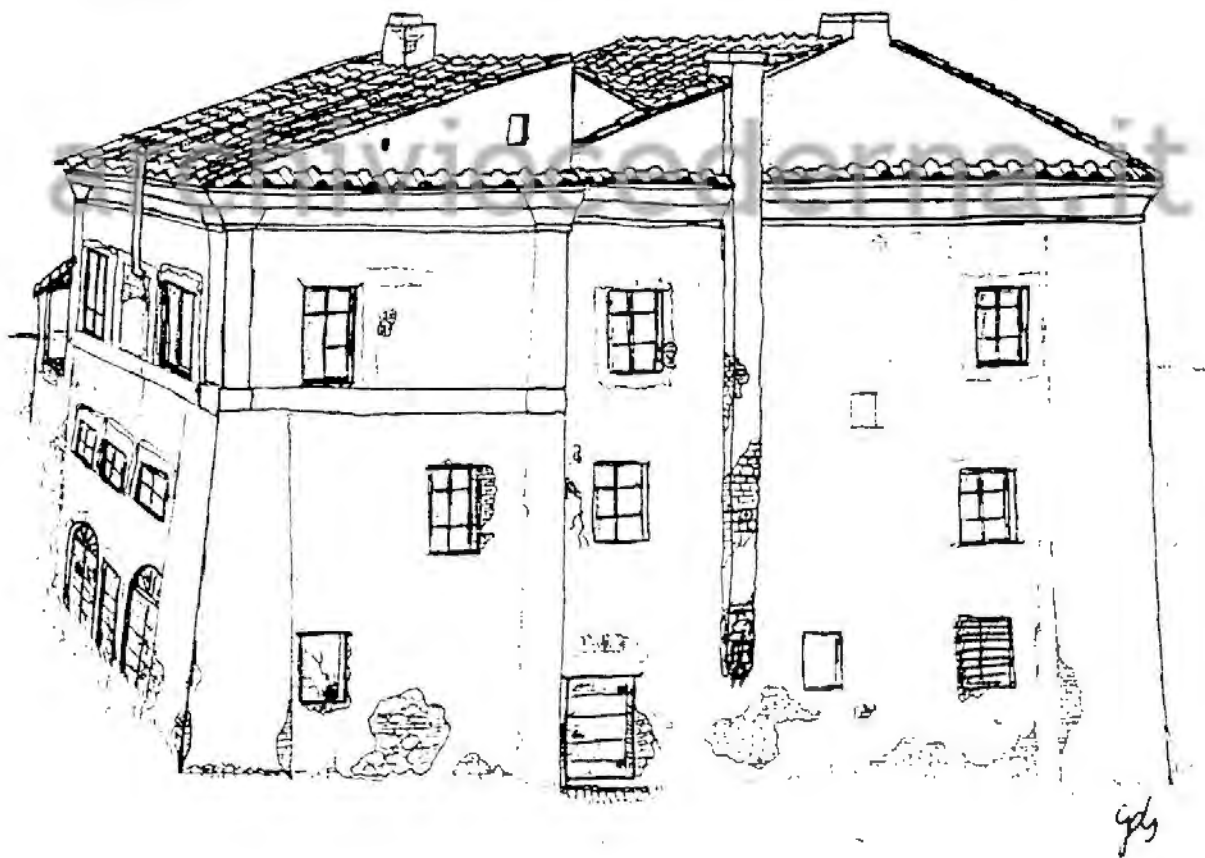
Lo stato agricolo, pur riconducibile alla struttura ottocentesca, è notevolmente rimaneggiato, e ciò, oltre che a causa della noncuranza padronale, anche a seguito del dilagante abusivismo agricolo che ha prodotto innumerevoli "orticelli di guerra". Il verde fondovalle, da sempre ed anche oggi destinato alla pastorizia, è deturpato sia dai cumuli di rifiuti delle fungaie abusive insediatesi nelle cave abbandonate sia dall'ingombrante intrusione dei tombini di un collettore che percorre l'intera valle.

Il "fiume sacro" Almone è ridotto a "fogna a cielo aperto".

Antichi ruderi, sepolcri e cisterne vengono utilizzati come pagliai, depositi o abitazioni in una sorta di "bidonville" in continua espansione. Per non parlare dei monumenti più belli della valle (il sepolcro di Annia Regilla e la chiesa di S. Urbano) che sono stati letteralmente sequestrati alla città ed incorporati in ville private difese da recinti e cani.

Ed ancora i verdi prati sono segnati da piste di motocross, alberi secolari e interi boschetti vengono abbattuti e bruciati per poter girare inverosimili film o per poter allargare il proprio orticello.

Nonostante ciò l'area si presenta ancora con le caratteristiche paesaggistiche tipiche della Campagna Romana, i cui residui di vegetazione spontanea, presenti sulle spallette e sui pendii si mescolano alle coltivazioni agricole connesse ai casali ed ai resti storici ed archeologici.



Il casale Tarani

GLI ACCESSI AL PARCO

Strade

La Caffarella è facilmente raggiungibile da chi proviene da Sud; la via Appia Nuova è la via di accesso principale, e costeggia il Parco per un tratto. La via Appia Antica penetra direttamente all'interno del Parco regionale e costeggia la Caffarella, tuttavia non è consigliabile a causa delle limitazioni al traffico.

La via Latina costituisce l'ingresso principale per chi viene dal quartiere Appio Latino.

Per chi viene da Nord, il Parco può essere raggiunto tramite la tangenziale Est, che passa in mezzo alla Caffarella per raggiungere la zona dell'Ostiense.

Metropolitana

Le stazioni della linea A della metropolitana che permettono un comodo accesso alla Caffarella per chi viene dal centro, da Termini o da Cinecittà sono Colli Albani e Arco Di Travertino; percorrendo un tratto a piedi il Parco può essere raggiunto anche dalla stazione Furio Camillo.

Autobus

Le seguenti linee ATAC raggiungono la Caffarella:

87 dal Centro scendere alla penultima fermata (via Menghini)

85 dal Centro scendere al capolinea (Arco di Travertino)

90/ dal Centro scendere a via Macedonia

409 dal Casilino-Tiburtino scendere al capolinea (Arco di Travertino)

650 da Cinecittà o da S. Giovanni scendere a Colli Albani

657 da Cinecittà scendere al capolinea (Arco di Travertino)

671 dall'EUR scendere al capolinea (Arco di Travertino)

663 dal Quarto Miglio scendere al capolinea (Colli Albani)

664 dal Quarto Miglio scendere al capolinea (Colli Albani)

765 dall'EUR scendere al capolinea (Colli Albani)

218 scendere in via Appia Antica (Quo Vadis)

Infine, la linea 660 collega il capolinea di Colli Albani alla via Appia Antica, di fronte a Cecilia Metella.

IL PIANO GESTIONALE

Il Comitato per il Parco della Caffarella, in collaborazione con il Comitato di Azione sul Territorio "Il Tarlo" e l'associazione culturale "Humus", ha elaborato il seguente programma di attività mirato alla gestione del Parco della Caffarella e delle aree limitrofe, su un territorio che comprende sia il perimetro incluso nel Piano di Utilizzazione dell'Ufficio Tutela Ambiente sia le aree attigue comprese nel Parco regionale dell'Appia Antica, come il Parco delle Tombe Latine e gli acquedotti, sia alcuni monumenti appartenenti al comprensorio della via Latina, come la fontana di via C. Baronio.

Le fasi del programma

Il programma si articola in cinque fasi:

- La prima fase consiste sia nell'attivazione di un laboratorio di quartiere, sia in una sorta di "occupazione" simbolica della Caffarella (ancora privata ma di prossimo esproprio da parte del Comune di Roma); ciò si concretizza nell'organizzazione di un servizio di visite guidate settimanali sia nella Caffarella che nel Parco delle Tombe Latine (Soprintendenza Archeologica, compreso nel Parco regionale dell'Appia Antica), e in un'azione di sorveglianza progressivamente più intensa grazie ai soci delle associazioni.
- La seconda fase, a partire dal 1998 (anno in cui si prevede la disponibilità dei terreni e di alcuni monumenti), prevede la presa in gestione delle aree espropriate; saranno predisposte varie attività, sia di gestione sia di tipo didattico-culturale-turistico, nel Parco delle Tombe Latine, agli acquedotti nella zona di Tor Fiscale, e nelle aree espropriate della Caffarella.
- La terza fase, a partire dal 2001 (anno in cui si prevede la disponibilità, oltre che dei terreni, anche di alcuni edifici), prevede oltre alle visite guidate, anche la gestione dei campi sportivi, la costituzione di un centro informazioni, la vendita di materiale illustrativo e il noleggio di biciclette; una apposita convenzione potrà essere stipulata tra Comitato e Soprintendenza.
- La quarta fase prevede la gestione di tutte le aree pubbliche comprese nel Piano di Utilizzazione del Parco della Caffarella, insieme con le aree demaniali limitrofe comprese nel Parco regionale dell'Appia Antica. Tale gestione si pone come obiettivo l'autonomia finanziaria di tutte le aree gestite, ad esclusione di restauri e vigilanza notturna, che rimarranno a carico dell'amministrazione comunale, regionale, statale o dell'ente gestore del Parco dell'Appia Antica.
- La quinta fase riguarda la gestione di tutti i 330 ha compresi nel Piano di Utilizzazione dell'Ufficio Tutela Ambiente, più le aree demaniali adiacenti.

Il piano dovrà essere sottoposto a tutte le autorità responsabili: Soprintendenza Archeologica di Roma; Ufficio Tutela Ambiente, X Ripartizione e Servizio Giardini del Comune di Roma; Consiglio di Amministrazione del Parco regionale dell'Appia Antica.

Stima della domanda di servizi

I principali interessi che possono spingere i turisti a visitare la Caffarella possono essere così riassunti:

turismo culturale adulto, che punta sui beni archeologici e monumentali presenti nel Parco;

turismo naturalista-paesaggistico, interessato alla valle dell'Almone per gli aspetti naturali, geologici e ambientali;

turismo religioso, che tocca la Caffarella nell'ambito della visita soprattutto alle Catacombe;

turismo scolastico, che tocca la Caffarella nell'ambito di una giornata.

A regime, il flusso turistico principale è primaverile-estivo (da aprile a settembre), di tipo culturale e di provenienza internazionale; tale flusso è accompagnato dalle presenze dovute alle scolaresche, concentrate tra dicembre e marzo; è trascurabile l'affluenza di turisti naturalisti. Per determinare il numero più probabile di fruitori dei differenti servizi proposti, ci si può basare sui seguenti dati:

- varie associazioni organizzano occasionalmente visite guidate al Parco delle Tombe Latine o a S. Urbano per i cittadini romani, al prezzo medio di 10.000 Lit, coinvolgendo 3-4.000 persone/anno al Parco delle Tombe Latine e 500 persone/anno a S. Urbano;

- senza visite guidate, senza promozione pubblicitaria e con biglietto di 4.000 Lit, entrano circa 20 persone paganti ogni giorno (12.000 presenze/anno, i visitatori paganti sono il 50% delle presenze, mentre il restante 50% è composto prevalentemente da scolaresche) al Circo di Massenzio; con biglietto di 8.000 Lit entrano circa 300.000 presenze/anno a Villa Adriana a Tivoli; con biglietto di 12.000 Lit entrano 800.000 presenze/anno al Foro Romano.

Pertanto si può pensare di raggiungere:

tra settembre e dicembre 1996 un'affluenza media di 100 persone/mese per le visite in Caffarella, più altre 100 persone/mese per le visite al Parco delle Tombe Latine (quasi esclusivamente cittadini romani);

nel 1997 l'offerta di visite guidate viene ampliata, fino a raggiungere nella II fase un'affluenza nel Parco (Caffarella + Tombe Latine) di 5.000 persone/anno (ad esempio 800 cittadini romani, 800 scolaresche, 3.400 turisti);

nella III fase si prevede di raggiungere un'affluenza di 50.000 presenze/anno più le scolaresche; il numero di cittadini romani tende al valore di 1.000 presenze/anno;

nella IV fase si raggiunge il valore asintotico di 300.000 presenze/anno, composto da:

- 200.000 presenze dovute al turismo adulto;
- 100.000 presenze dovute alle scolaresche;
- 5.000 presenze di cittadini romani.

Nella II fase entra in funzione l'ostello estivo con 200 posti letto, del quale si prevede la saturazione.

Nella III fase entra in funzione il servizio di nolo bici, esposizione e ristoro; la propensione al noleggio delle biciclette è del 50% per i cittadini romani, e del 5% per i turisti; la propensione all'acquisto si prevede pari a 5.000 Lit/visitatore adulto per l'esposizione, e 2.000 Lit/visitatore adulto per il punto di ristoro. La domanda di campi sportivi tende a saturare l'offerta.

Per valutare l'utilizzazione dei campi sportivi si tiene conto della piovosità mese per mese a Roma, come da tabella:

mese	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic
giorni di pioggia	10	8	9	7	5	2	2	3	5	7	9	10

aprile-settembre: 183 giorni di cui 24 di pioggia e 159 asciutti

ottobre-marzo: 182 giorni di cui 53 di pioggia e 129 asciutti

Il turismo di massa della IV e V fase verrà indirizzato esclusivamente su percorsi guidati in Caffarella o nella zona degli Acquadotti, mentre i monumenti delicati (ipogei del Parco delle Tombe Latine, catacombe ebraiche) sono riservati ai visitatori più motivati per mezzo della limitazione a 30 presenze/giorno (visitatori totali < 10.000 presenze/anno).

La fruizione potenziale media prevista del maneggio va dai 10 cavalli/giorno nei week end tra ottobre e marzo ai 50 cavalli giorno tutti i giorni tra aprile e settembre.

I FASE (1996-1997) OCCUPAZIONE DELLA CAFFARELLA IN ATTESA DELL'ESPROPRIO

L'occupazione delle aree archeologiche

La prima fase prevede l'occupazione di alcune aree monumentali degradate nella Caffarella e nelle aree limitrofe, nella loro manutenzione e valorizzazione, e nella realizzazione di tabelle informative e didattiche sulle emergenze storico-archeologiche. Le aree individuate sono: la vasca romana di via C. Baronio (Soprintendenza Archeologica); il Colombario Costantiniano e il Ninfeo di Egeria (proprietà della Fondazione Gerini); l'area comunale sotto via De Bildt e gli scavi all'angolo con via di Vigna Fabbri (X Ripartizione).

Queste sono tutte aree archeologiche vincolate ai sensi sia della legge 1497/39 e 1089/39, e attualmente in stato di abbandono e sottoposte ad incendi e vandalismi.

Per lo svolgimento delle attività della prima fase è indispensabile la collaborazione delle istituzioni preposte alla tutela delle aree archeologiche, che dovranno promuovere:

- un accordo con la Fondazione Gerini e la Soprintendenza Archeologica per la pulizia e l'accessibilità dell'area del Colombario Costantiniano e del ninfeo di Egeria;
- un accordo con la Società "Villa S. Urbano" e la Soprintendenza Archeologica per accedere gratuitamente (come già successo in passato) all'interno di S. Urbano (monumento vincolato ai sensi sia della legge 1497/39 che 1089/39), possibilmente tutte le domeniche dalle ore 10.30 alle ore 11.30;
- una convenzione con la X Ripartizione del Comune di Roma per l'accesso e la pulizia degli scavi di via Latina angolo via di Vigna Fabbri, per la pulizia della villa romana sotto via De Bildt, e per il deposito di depliant informativi al Circo di Massenzio e al Museo delle Mura;
- una convenzione con la Soprintendenza Archeologica per: l'accesso e la pulizia della fontana romana in via C. Baronio, con l'obiettivo di realizzare visite guidate mensili o bimestrali lungo la via Latina: l'accesso alle parti ipogee del Parco delle Tombe Latine con l'obiettivo di visite ogni domenica a partire dal settembre 1996.

Il servizio di pulizia delle aree archeologiche

La Soprintendenza Archeologica e la X Ripartizione forniranno tutte le indicazioni necessarie perché l'opera di pulitura, decespugliazione e recinzione possa essere effettuata in piena sicurezza per quanto riguarda i monumenti; durante la prima operazione sarà presente un operatore che assisterà al lavoro.

La vasca romana di via C. Baronio verrà decespugliata sia nelle parti prossime alle strutture romane (di competenza della Soprintendenza Archeologica), sia nei giardini adiacenti (di competenza del Servizio

Giardini), dove verrà curata la siepe preesistente. In Caffarella si provvederà: alla pulizia, alla decespugliazione e alla manutenzione della recinzione del Colombario Costantiniano; alla pulizia, alla decespugliazione e alla recinzione in pali di castagno e rete metallica del Ninfeo di Egeria, dell'area comunale sotto via De Bildt; alla pulizia e alla decespugliazione degli scavi all'angolo con via di Vigna Fabbri (di competenza della X Ripartizione).

Il servizio di informazione tramite tabelle informative e didattiche

La Soprintendenza Archeologica e la X Ripartizione forniranno i rilievi, la documentazione e tutto il materiale a loro disposizione per la redazione delle tabelle informative e didattiche sulle emergenze storico-archeologiche. Nelle tabelle verranno segnalate tutte le collaborazioni all'iniziativa.

Le tabelle saranno realizzate a nostre spese, nel formato 70 x 100 cm, con supporto posteriore in cartone pressato e con protezione anteriore in plexiglas.

Nello stesso tempo saranno collocati avvisi di divieto di accesso e sulla pericolosità di entrambi i monumenti.

Il servizio di visite guidate

Si prevede di realizzare un servizio di visite guidate che illustrino ai cittadini i monumenti; questo consentirà a tutti i Romani di apprezzare il patrimonio storico, archeologico e naturale della Caffarella e del Parco delle Tombe Latine, e indurrà le persone a non danneggiare tale patrimonio con rifiuti e atti vandalici.

Nello stesso tempo ciò produrrà sia una sorveglianza sempre più intensa sulla valle, sia un rientro economico per le associazioni che così potranno affrontare le spese di manutenzione delle aree archeologiche occupate. Le visite saranno:

- 1) bimestrali, senza alcun pagamento di quote di qualsiasi genere, in Caffarella, nel Parco delle Tombe Latine e nella parte di Caffarella confinante con la via Latina per i cittadini del quartiere Appio Latino;
- 2) inizialmente ogni domenica, e in seguito più frequenti sia in Caffarella (in particolare all'interno di S. Urbano, nel Colombario Costantiniano e nel ninfeo di Egeria) che nel Parco delle Tombe Latine per i cittadini romani in genere.

In via sperimentale, e in attesa di una apposita convenzione, è sufficiente che i funzionari della Soprintendenza responsabili dell'Appia Antica e della via Latina concedano la possibilità di prenotare sin da ora la visita tutte le domeniche a S. Urbano e al Parco delle Tombe Latine a partire dal settembre 1996.

Inoltre è necessaria una convenzione con il Comune di Roma (ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale 19 febbraio 1991 n. 55) e/o con la Regione Lazio (ai sensi della legge regionale 19 settembre

1974 n. 61) che conferisca ai soci delle due associazioni «Comitato per il Parco della Caffarella» e «Comitato di Azione sul Territorio "Il Tarlo"» la qualifica di guardie ecologiche volontarie (o Ispettori Ecologici onorari).

Attività nel Parco delle Tombe Latine

Per quanto riguarda la via Latina e il Parco delle Tombe Latine, le visite verranno organizzate ai sensi dell'art. 3 del decreto-legge 14 novembre 1992 n. 433 convertito nella legge 14 gennaio 1993 n. 4. e dell'art. 7 della legge 11 agosto 1991 n. 266, in base al quale il Comitato per il Parco della Caffarella, associazione iscritta nel registro delle organizzazioni di volontariato ai sensi dell'art. 3 della legge della Regione Lazio 28 giugno 1993 n. 29, in collaborazione con le associazioni culturali presenti in zona, riceve a partire dal 1 settembre 1996 le chiavi della vasca romana in via C. Baronio, e riceve ogni domenica in esclusiva l'accesso ai sotterranei nel Parco delle Tombe Latine.

Al fine di evitare danni anche involontari ai monumenti ipogei, le visite alle parti ipogee saranno sospese in caso di pioggia per evitare l'ingresso di persone bagnate e munite di ombrelli. Inoltre il Comitato imporrà ai visitatori di indossare guanti di lattice e camici, nonché di calzare scarpe leggere e prive di tacchi.

L'apertura domenicale, così come l'apertura quotidiana nelle fasi successive, degli ipogei avverrà sempre sotto la sorveglianza di un membro del Comitato, che si occuperà di illustrare i monumenti ai visitatori.

L'accesso ai sepolcri ipogei per chi viene già attrezzato è gratuito. Per gli altri verrà predisposto un servizio di visita guidata all'intero complesso del Parco, con fornitura sul posto sia dei guanti che dei camici; in tal caso verrà richiesto un contributo, che assumerà la forma di quota associativa.

Per le visite, il Comitato utilizzerà volontari qualificati, coperti con assicurazione per infortuni e responsabilità civile, ai quali saranno eventualmente rimborsate le spese sostenute; ciò consentirà una graduale diminuzione del personale destinato alla sorveglianza, che potrà quindi essere distaccato ad altre attività (vedi apertura della villa dei Quintili in via Appia Antica ecc.); la Soprintendenza Archeologica assicurerà comunque la presenza di un custode.

Servizio visite guidate 1996

Stabilite tutte le convenzioni e gli accordi, il Comitato avvia per settembre 1996 un programma di visite guidate domenicali (ore 9.30 - 12.30, costo 3.000 Lit ogni visita + iscrizione 5.000 Lit) destinate principalmente ai cittadini romani, con adeguata campagna pubblicitaria.

Le visite al Parco della Caffarella seguiranno il circuito:

partenza a largo P. Tacchi Venturi -> scavi di via Latina -> villa romana sotto via De Bildt -> ninfeo di Egeria -> S. Urbano -> Colombario Costantiniano -> arrivo a largo P. Tacchi Venturi.

Per il Parco delle Tombe Latine il Comitato riceve ogni domenica l'accesso ai sotterranei, e avvia un programma di visite guidate domenicali (ore 10.00 - 13.00). In cambio provvede alla manutenzione della fontana di via C. Baronio, alla realizzazione di visite a minimo impatto (scarpe da ginnastica, guanti di lattice, camici, maschere antibatteriche, interruzione delle visite in caso di pioggia) e alla collaborazione alla custodia del Parco per 4 ore la domenica mattina.

Si prevede di raggiungere un'affluenza media di 200 persone/mese (100 in Caffarella e 100 al Parco delle Tombe Latine).

Servizio visite guidate 1997

Nel 1997 si prevede di stabilire una apposita convenzione con la Soprintendenza Archeologica per la visita di sabato e domenica al Parco delle Caffarella (partenza a largo P. Tacchi Venturi -> scavi di via Latina -> villa romana sotto via De Bildt -> ninfeo di Egeria -> S. Urbano -> Colombario Costantiniano -> arrivo a largo P. Tacchi Venturi) e al Parco delle Tombe Latine, attivando la visita quotidiana al Parco delle Tombe Latine da giugno a settembre. Inoltre sarà avviato un programma intensivo di visite per le scolaresche e per i turisti.

Per lo svolgimento delle attività il Comitato continuerà ad occuparsi del taglio dell'erba nella vasca romana di via C. Baronio, negli scavi all'angolo con via di Vigna Fabbri, e in Caffarella nel Colombario Costantiniano, nella villa romana sotto via De Bildt e nel ninfeo di Egeria.

Il laboratorio di quartiere

Si propone di istituire un laboratorio di quartiere, che abbia il ruolo di elemento per la pianificazione strategica nella creazione del parco pubblico relativo sia al I esproprio, sia ai 330 ha progettati dall'Ufficio Tutela Ambiente, sia al comprensorio di 3.000 ha della via Latina e della via Appia Antica.

Il laboratorio sperimenterà un rapporto permanente tra cittadini, associazioni, scuole appartenenti soprattutto alla IX Circoscrizione, e i settori della Pubblica Amministrazione coinvolti dalla creazione del Parco (Ufficio Sport e Cultura della IX Circoscrizione, Ufficio Tutela Ambiente, X Ripartizione, Servizio Giardini, Ufficio Espropri, Assessorati all'Urbanistica e all'Ambiente della Regione Lazio, Ministero per i Beni Culturali e Soprintendenze ecc.).

Proprio dal laboratorio si attende un ruolo propositivo nei confronti della X Ripartizione e della Soprintendenza Archeologica, con l'obiettivo di un accordo per realizzare nel Parco regionale dell'Appia Antica le "attività culturali, scientifiche, didattiche e turistiche volte a favorire la conoscenza del patrimonio storico, archeologico e ambientale del Parco e la sua corretta fruizione", previste dallo statuto della Azienda consorziale del Parco regionale dell'Appia Antica.

Il laboratorio attiverà un programma che integri la creazione del Parco della Caffarella in un obiettivo di sviluppo sostenibile a livello di IX Circoscrizione, con una progettazione partecipata alla gestione del Parco, collegata ad interventi di microurbanistica per la riqualificazione della IX Circoscrizione, con allestimento di mostre, lavori di ricerca sul territorio, realizzazione di ipertesti su Caffarella, Appia Antica e IX Circoscrizione in linguaggio HTML. Il laboratorio, confrontando così le esigenze di tutela delle aree archeologiche, di accessibilità del Parco per i cittadini, di gestione razionale delle risorse e di integrazione nel territorio circoscrizionale, oltre ad assumere un ruolo propulsivo per le numerose attività terziarie circoscrizionali, sarà decisivo sia nella definizione dei piani per la mobilità che interessano il settore Est di Roma, sia nella determinazione dei nuovi confini all'interno dell'area metropolitana.

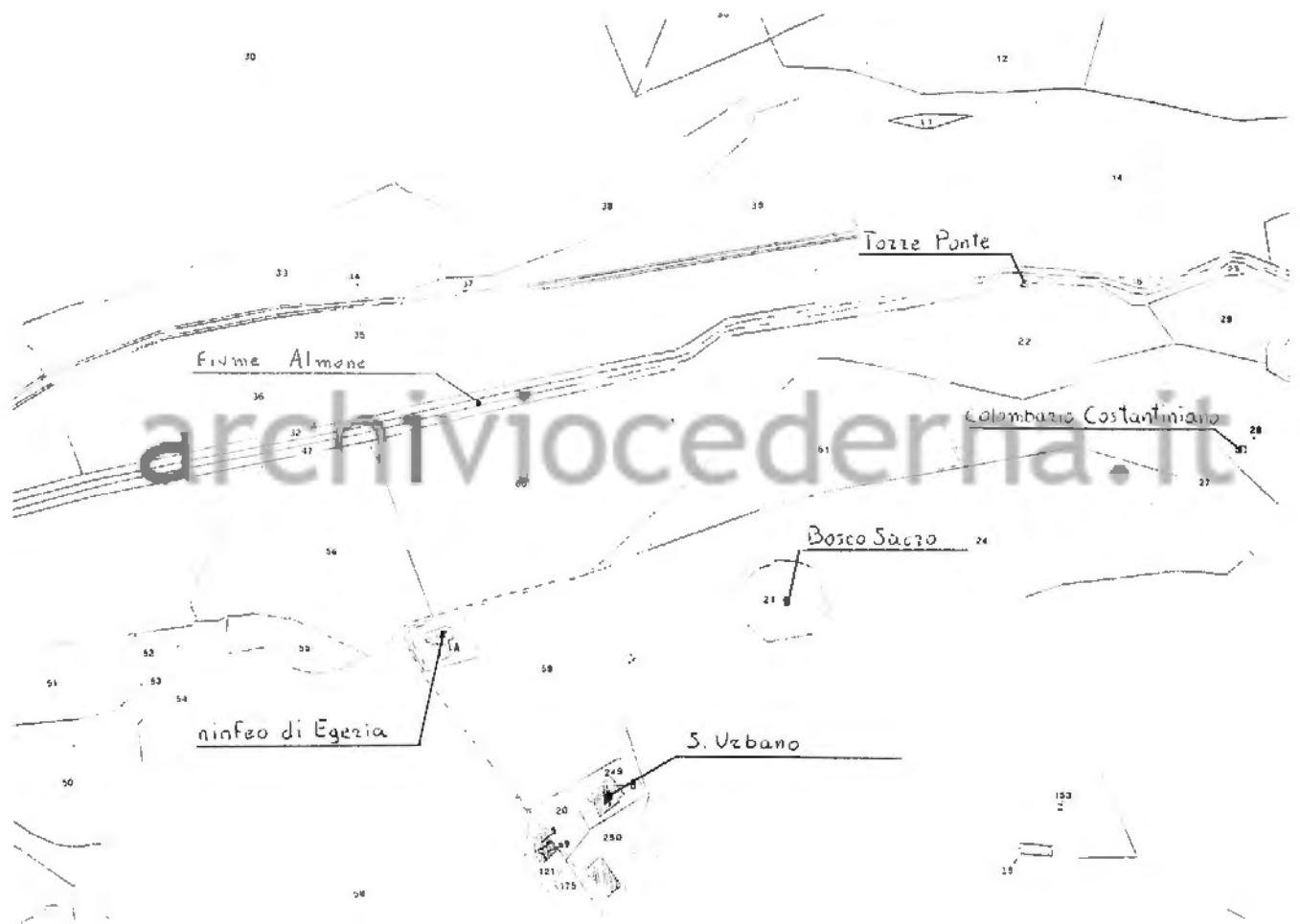
L'amministrazione comunale, in analogia con quanto fatto per i laboratori dell'Esquilino, del Ghetto e Marconi-Ostiense, si farà carico di: finanziare il laboratorio con la cifra di 24 MLit per la consulenza di un esperto del territorio circoscrizionale e della Caffarella segnalato dalle associazioni; reperire i locali dove i cittadini della IX Circoscrizione possano entrare facilmente in contatto con il laboratorio, e dove possano essere esposte le tavole dell'U.T.A. e dell'Assessorato alle Politiche del Territorio (un esempio di locale è l'edificio in ristrutturazione in via Arco di Travertino angolo via Colleparado, incluso nel Progetto "Punti Verdi di Qualità" punto 9.1); garantire l'accesso alla rete civica per mettere a disposizione gli ipertesti HTML.

Strategia di comunicazione

La campagna pubblicitaria verrà indirizzata innanzitutto sui cittadini romani, per mezzo della collocazione di un tabellone informativo all'ingresso del parco e dell'invio di fax (con telefonata di conferma) ogni domenica ai periodici romani (Trovaroma, Roma c'è ecc.), ai quotidiani con la rubrica "appuntamenti" e alle riviste specializzate.

Verrà inoltre predisposta una campagna informativa che punta sui turisti italiani che sono a Roma, per mezzo della stampa di 10.000 depliant b/n da inviare a agenzie di viaggi, biblioteche, alberghi, campeggi, ostelli, sedi delle associazioni culturali/ambientaliste, Museo delle Mura e Circo di Massenzio, librerie.





II FASE (1998-2000)

AREE E MONUMENTI DISPONIBILI, EDIFICI INDISPONIBILI

Obiettivi di gestione

Nella seconda fase inizia l'attività sperimentale di gestione della parte di Caffarella espropriata e delle aree limitrofe, che ha come obiettivo la valorizzazione del Parco e predisporre l'autosufficienza economica. A questo scopo il Comitato stipula una convenzione con il Comune di Roma, con il Consiglio di Amministrazione del Parco regionale e con la Soprintendenza Archeologica in base alla quale:

1) riceve l'area corrispondente al I esproprio con gli interventi di avvio del parco (recinzioni, piste ciclabili, restauro dei monumenti, manutenzione straordinaria degli edifici espropriati, illuminazione ecc.) già effettuati dal Comune di Roma, dall'ente parco o dalla Soprintendenza;

2) riceve in esclusiva la disponibilità dei seguenti monumenti: S. Urbano, ninfeo di Egeria, tempio del dio Redicolo, Torre-ponte, Colombario Costantiniano, scavi di via Latina, villa romana sotto via De Bildt, sepolcro dei Valeri, sepolcro dei Pancrazi, villa di Demetriade;

3) provvede alla manutenzione delle "aree attrezzate per la fruizione storico archeologica" individuate dal Piano di Utilizzazione dell'U.T.A. come A6, A7 e A8, di alcuni ambiti di sviluppo archeologico e del Parco delle Tombe Latine (il resto dei terreni verrà provvisoriamente curato dal Servizio Giardini fino all'avvio della III fase).

Il servizio di pulizia delle aree degradate

Il Comitato provvederà al taglio dell'erba a proprie spese nel Parco delle Tombe Latine (che oggi è ripulito solo due volte ogni anno).

La vasca romana di via C. Baronio continuerà ad essere decespugliata e curata come nella I fase.

Per la Caffarella il Comitato provvederà alla pulizia e recinzione delle aree archeologiche A6 (tempio del dio Redicolo), A7 (S. Urbano e ninfeo di Egeria), A8 (Colombario Costantiniano e Torre-ponte), nonché degli ambiti di sviluppo archeologico della villa romana sotto via De Bildt, degli scavi di via Latina all'angolo con via di Vigna Fabbri e del Bosco Sacro (compresi dal Piano di Utilizzazione all'interno di "aree con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione" B4: Area di via Latina, e B5: Area del Bosco Sacro).

Il servizio di visite guidate

Il Comitato stabilisce una convenzione col C.d.A. del Parco dell'Appia Antica e col Comune di Roma per ricevere in esclusiva le chiavi dei monumenti espropriati (S. Urbano, ninfeo di Egeria, tempio del dio Redicolo, Torre-ponte, Colombario Costantiniano, scavi di via Latina), e per realizzare un servizio di visite

guide intensive che consentiranno sia ai cittadini romani che ai turisti di conoscere il patrimonio storico, archeologico e naturale della Caffarella e del Parco delle Tombe Latine, producendo un rientro economico per le associazioni che così potranno affrontare le spese di gestione del Parco.

Le visite guidate si svilupperanno lungo un percorso storico-archeologico definito secondo le indicazioni delle norme tecniche di attuazione del Piano di Utilizzazione, art. 7.2.a. Il percorso viene attrezzato con tabelle informative e didattiche sulle emergenze storico-archeologiche.

Nello stesso tempo verrà allestito anche un percorso naturalistico definito secondo le indicazioni delle norme tecniche di attuazione del Piano di Utilizzazione, art. 7.2.b. Il percorso viene articolato con stazioni attrezzate di tabelle informative e didattiche sugli aspetti geologici, vegetazionali e faunistici da osservare.

Attività nel Parco delle Tombe Latine

Per quanto riguarda la via Latina e il Parco delle Tombe Latine, le visite continuano con le stesse modalità della fine del 1997, ma in occasione del Giubileo si introdurranno le visite quotidiane tutto l'anno destinate ai turisti e alle scolaresche; per l'occasione, il Comitato stabilisce una convenzione con la Soprintendenza Archeologica per effettuare sia le visite guidate, sia i servizi aggiuntivi previsti dalla legge 14 gennaio 1993 n. 4, che consistono sia in un servizio di informazioni sul Parco dell'Appia Antica, sia nell'offerta di visite guidate alla Caffarella, agli acquedotti romani e ovviamente allo stesso Parco delle Tombe Latine, sia nella vendita di materiale promozionale.

Con la convenzione, il Comitato si impegna a non subappaltare le attività; utilizzerà personale qualificato; distribuirà materiale illustrativo di propria produzione, che potrà essere conservato nei locali già esistenti, e libri, opuscoli e cataloghi di argomento archeologico, magliette, felpe, portachiavi, adesivi, bottoni, penne, gomme, matite, buste in carta riciclata, carta da lettere ecologica, berretti, poster; verserà una cauzione di 200.000 Lit e un canone annuale di 100.000 Lit; si impegna a non esporre marchi pubblicitari; tiene a disposizione presso i locali del Parco delle Tombe Latine i registri e i libri contabili relativi alle attività commerciali eventualmente effettuate; copre il proprio personale con assicurazione per infortuni e responsabilità civile; si impegna a non costituire né banche dati né archivi con elementi dell'amministrazione pubblica; assicura all'amministrazione la facoltà, in caso di cessazione delle attività, di opzione per l'acquisto del materiale illustrativo.

Per lo svolgimento delle suddette attività il Comitato provvederà:

- alla realizzazione di visite a minimo impatto (dotando i visitatori di guanti di lattice e camici, sospendendo le visite in caso di pioggia e imponendo ai visitatori di calzare scarpe leggere e prive di tacchi);
- a contribuire alla custodia del Parco per 4 ore il sabato e la domenica mattina a partire dal 1 gennaio 1998, e tutti i giorni a partire dal 1 settembre 1998.

Il servizio così come sopra specificato avrà durata quadriennale, eventualmente rinnovabile.

Il laboratorio di quartiere

Proseguirà l'iniziativa del laboratorio di quartiere, per la pianificazione strategica nella creazione del parco pubblico relativo sia al I esproprio, sia ai 330 ha progettati dall'Ufficio Tutela Ambiente, sia al comprensorio di 3.000 ha della via Latina e della via Appia Antica.

L'amministrazione comunale continuerà a finanziare il laboratorio con la cifra di 24 MLit/anno.

L'ostello estivo

Il Comitato stabilisce inoltre una convenzione col Comune di Roma e con il Ministero della Pubblica Istruzione in base alla quale, in occasione del Giubileo e da questo in poi, può utilizzare nei mesi di luglio e agosto le scuole per allestire un ostello estivo per i soci dell'Associazione Italiana Alberghi della Gioventù.

Dopo aver verificato la disponibilità di docce, quattro tra le scuole S. Quasimodo, Lewis Carroll, T. Mommsen, Ada Negri e succ. Duca d'Aosta vengono attrezzate dal 10 luglio al 25 agosto per 200 posti letto a minima attrezzatura.

Le aule saranno arredate con letti a castello e pannelli divisorii in legno. L'accoglienza funziona dalle ore 8.30 alle 10.00 e dalle ore 17.00 alle 22.30, che comportano l'impegno di una persona per 8 ore ogni giorno in ognuna delle quattro scuole. Il servizio di punto di riferimento notturno verrà affidato, come di consueto negli ostelli, ad un ospite non pagante.

Strategia di comunicazione

La campagna pubblicitaria verrà predisposta in questo modo:

- stampa di 10.000 manifesti e di 10.000 depliant a colori da inviare a agenzie di viaggi, biblioteche, alberghi, campeggi, ostelli, sedi delle associazioni culturali/ambientaliste, Museo delle Mura e Circo di Massenzio, librerie;
- stampa di 5.000 opuscoli b/n su Caffarella e via Latina da inviare alle scuole cittadine e da distribuire ai visitatori;
- invio di fax e telefonata di conferma ai periodici romani (Trovaroma, Roma c'è ecc.), ai quotidiani con la rubrica "appuntamenti" e alle riviste specializzate.

III FASE (2001-2005)

DISPONIBILI SIA LE AREE CHE GLI EDIFICI

Obiettivi di gestione

Nella terza fase inizia la vera e propria attività di gestione della Caffarella (e aree limitrofe), che ha come obiettivo la valorizzazione e l'autosufficienza economica del Parco; ciò avverrà per mezzo dello sfruttamento turistico delle risorse compatibili con i grandi flussi, con l'accesso selezionato alle risorse delicate, e con l'adozione di modalità gestionali che consentano di ottenere un risultato economico positivo. A questo scopo il Comitato stipula una convenzione con il Comune di Roma e con la Soprintendenza Archeologica in base alla quale:

- 1) riceve l'intera area corrispondente al I esproprio con gli interventi di avvio del parco (recinzioni, piste ciclabili, restauro dei monumenti, rifunzionalizzazione degli edifici espropriati, illuminazione ecc.) già effettuati dal Comune di Roma, dall'ente parco o dalla Soprintendenza;
- 2) assume la gestione dei campi sportivi, del punto informativo e del punto di ristoro;
- 3) riceve in esclusiva la disponibilità dei seguenti monumenti: S. Urbano, ninfeo di Egeria, tempio del dio Redicolo, Torre-ponte, Colombario Costantiniano, scavi di via Latina, villa romana sotto via De Bildt, sepolcro dei Valeri, sepolcro dei Pancrazi, villa di Demetriade;
- 4) provvede alla manutenzione della parte di Caffarella espropriata (6 ha di "aree attrezzate per la fruizione storico archeologica" + 120 ha di "aree con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione"), degli scavi di via Latina, nonché del Parco delle Tombe Latine.

L'offerta di servizi è mirata in relazione alla categoria alla quale appartiene il visitatore.

L'offerta di servizi gratuiti per i cittadini romani

La gestione delle aree ricevute in consegna prevede l'accesso libero ai terreni, con l'esclusione delle aree archeologiche più delicate o pericolose. L'obiettivo è mettere a completa disposizione dei cittadini romani il verde, organizzando occasionalmente anche visite gratuite ai monumenti e agli aspetti geologici e naturalistici della valle.

All'interno della Caffarella è per di più operante la pista ciclabile.

L'offerta di servizi complementari per i cittadini romani: i campi sportivi

Nel campo sportivo De Rossi viene avviata l'attività a pagamento di affitto dei campi sportivi, che saranno mantenuti funzionanti in attesa dell'acquisizione delle "aree per la fruizione sportiva" (aree "D" nel Piano di Utilizzazione) all'incrocio tra via dell'Almone e via Appia Nuova.

Dal punto di vista economico, si prevede che le attività destinate specificamente ai cittadini romani raggiungano la saturazione dell'offerta, in particolare per i campi sportivi.

L'offerta di servizi primari per i turisti

L'accesso principale al Parco è da largo P. Tacchi Venturi (art. 7.3 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Utilizzazione), ingresso naturale alla Caffarella per il quartiere Appio Latino, e prossimo a parcheggi (art. 7.4 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Utilizzazione), alle linee ATAC e alla metropolitana.

Il centro di accoglienza, previsto come "punto informativo" (AI: attrezzature per l'informazione) nel Piano di Utilizzazione dell'Ufficio Tutela Ambiente del Comune di Roma, è il casale di Vigna Cardinali (C.d.A. 24.375) sotto largo P. Tacchi Venturi, che viene attrezzato a questo scopo.

Un locale di 20 mq ha la funzione di biglietteria, ufficio informazioni (per divulgare presso la generalità del pubblico informazioni sulle strutture, sul patrimonio e sulle attività del parco) e punto di partenza per le visite guidate, con la possibilità di iscrizione e affitto di auricolari.

Un locale di 40 mq funziona da aprile a settembre come esposizione di materiale illustrativo (libri, opuscoli, poster, diapositive) e di articoli turistici-promozionali (cartoline, adesivi, magliette e altri generi di abbigliamento, penne, matite, portachiavi ecc.).

Un locale di 12 mq viene attrezzato come punto di ristoro, dotato di uno spazio esterno recintato, allestito con tavolini, protetto da alberi e ombrelloni; il punto di ristoro consiste, secondo quanto definito dal Piano di Utilizzazione per i locali AR (attrezzature per il ristoro), in un piccolo esercizio per la distribuzione di cibi, bevande ed altri generi di ristoro e per la degustazione di prodotto agricoli.

Un locale di 12 mq è destinato a servizi igienici.

Il piano superiore (23 mq + 12 mq) viene utilizzato come direzione.

Dal casale di Vigna Cardinali il turismo di massa verrà indirizzato esclusivamente su percorsi guidati in Caffarella, mentre i monumenti delicati (ipogei del Parco delle Tombe Latine) sono riservati ai visitatori più motivati per mezzo della limitazione a 30 presenze/giorno.

Il flusso turistico previsto lungo il percorso storico-archeologico è di 50.000 presenze/anno.

L'offerta di servizi complementari per Romani e turisti: il nolo bici

La realizzazione di un noleggio di biciclette ha l'obiettivo di consentire ai turisti (e in parte anche ai Romani) di conoscere da vicino il territorio della Caffarella e di apprezzarne i paesaggi soddisfacendo nel contempo il bisogno di un contatto diretto con la natura.

Si prevede il ricorso prevalente alla mountain bike, che, grazie alle sue specifiche tecniche, è particolarmente adatta ad un parco campagna come è la Caffarella. Una piccola quantità di bici da passeggio e da corsa sarà comunque disponibile per percorsi su pista ciclabile, lungo via Appia Antica e in generale su strada.

L'offerta di servizi complementari per i turisti

E' ristabilita la convenzione col Comune di Roma e con il Ministero della Pubblica Istruzione in base alla quale il Comitato può utilizzare nei mesi di luglio e agosto le scuole per allestire un ostello estivo.

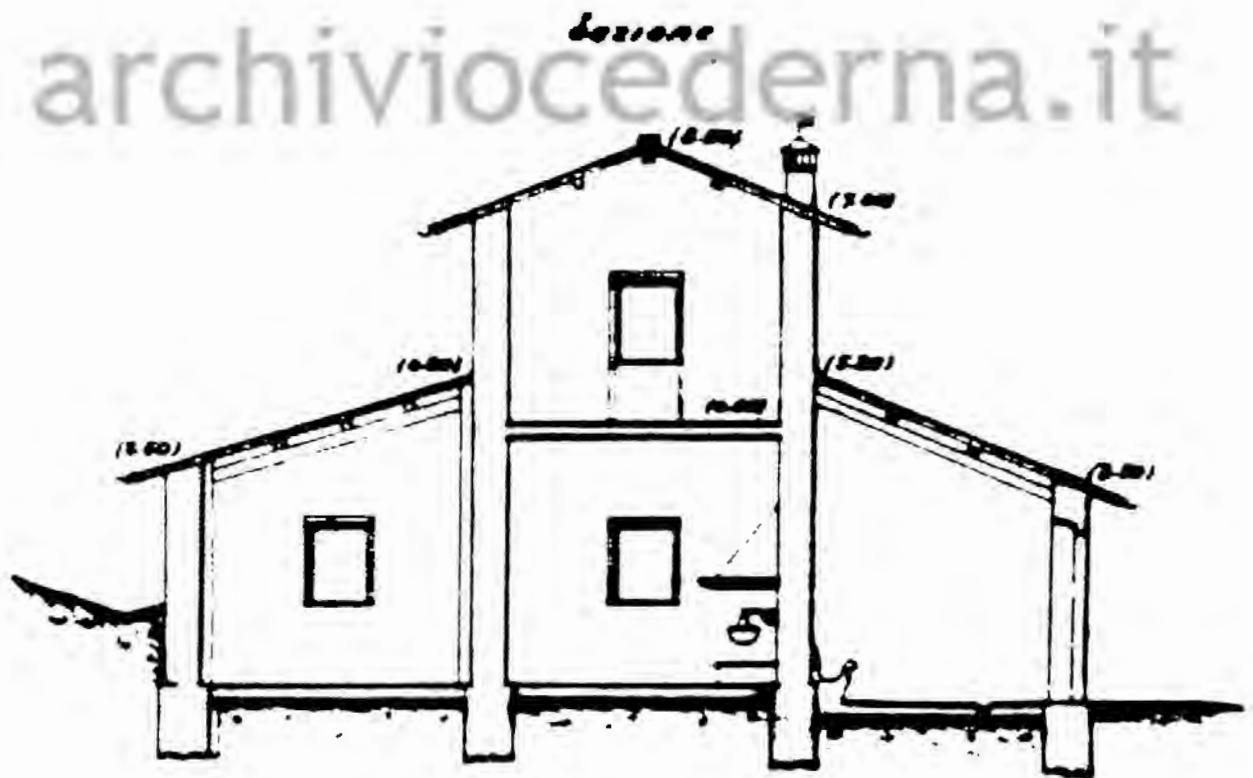
Quattro tra le scuole S. Quasimodo, Lewis Carroll, T. Mommsen, Ada Negri e succ. Duca d'Aosta vengono attrezzate dal 10 luglio al 25 agosto per 200 posti letto a minima attrezzatura (ostello). L'accoglienza funziona dalle ore 8.30 alle 10.00 e dalle ore 17.00 alle 22.30, che comportano l'impegno di una persona per 8 ore ogni giorno in ognuna delle quattro scuole più una di appoggio sia per luglio che per agosto.

Strategia di comunicazione

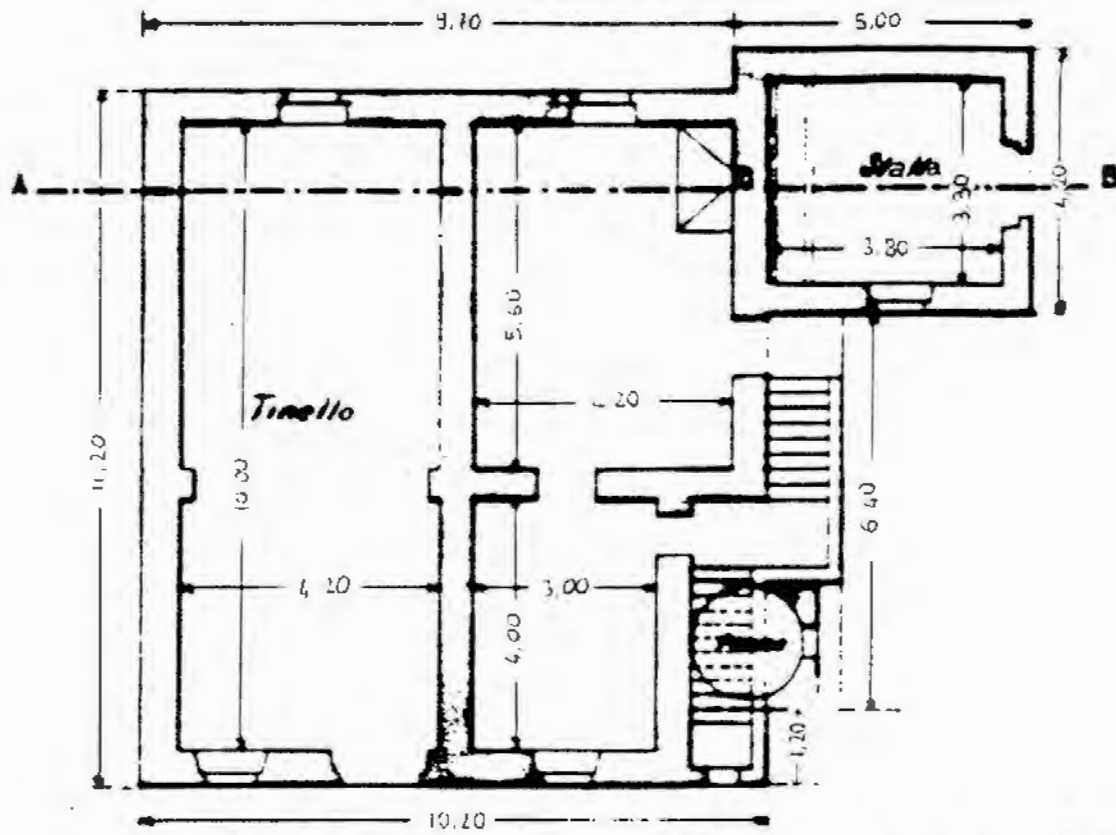
La strategia di comunicazione è differenziata a seconda dell'obiettivo da raggiungere:

- per i cittadini romani: invio di fax e telefonata di conferma ai periodici romani (Trovaroma, Roma c'è ecc.), ai quotidiani con la rubrica "appuntamenti" e alle riviste specializzate;
- per i turisti italiani presenti a Roma: stampa di 10.000 manifesti e di 10.000 depliant a colori da inviare a agenzie di viaggi, biblioteche, alberghi, campeggi, ostelli, sedi delle associazioni culturali/ambientaliste, Museo delle Mura e Circo di Massenzio, librerie;
- per i visitatori del Parco: stampa di 5.000 opuscoli b/n su Caffarella e via Latina da distribuire;
- per le scuole: stampa di 5.000 opuscoli b/n su Caffarella e via Latina da inviare alle scuole della regione;

CASALE DI
VIGNA CARDINALI

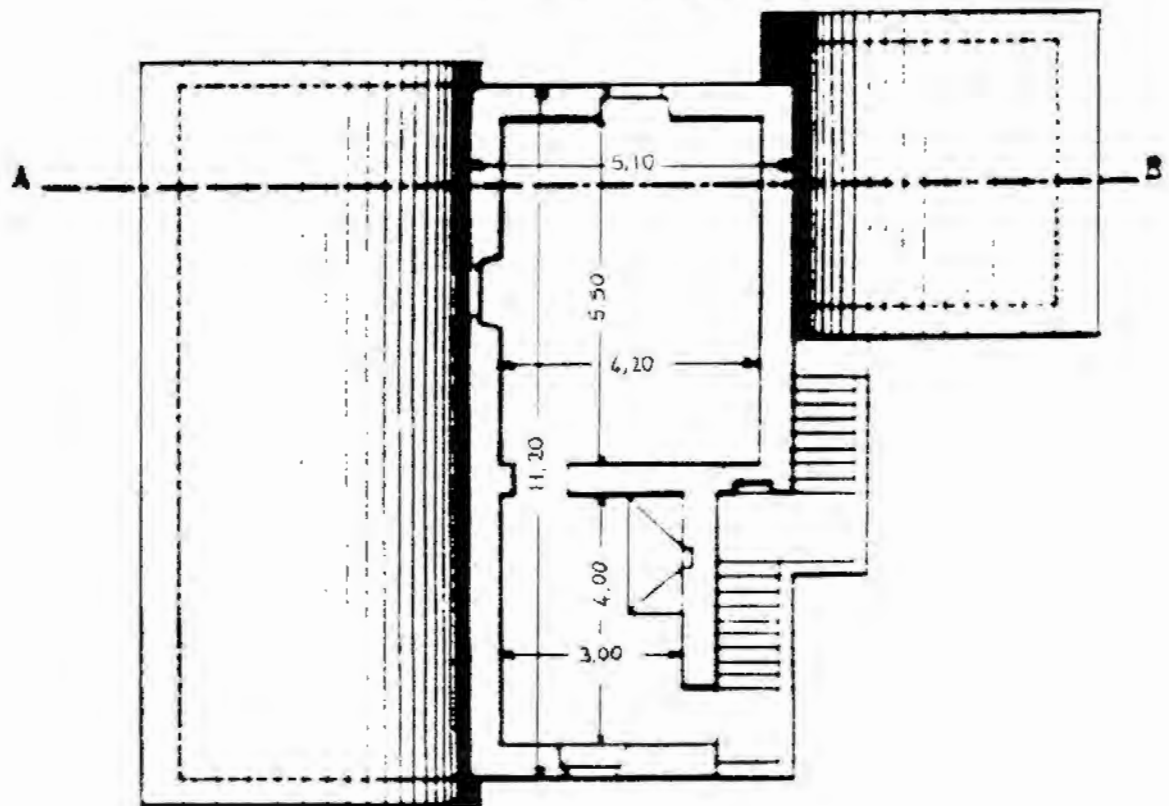


Piano terreno



archiviocederna.it

Piano superiore



IV FASE (2006 - 2008)

GESTIONE DI TUTTE LE AREE DEMANIALI

Obiettivi di gestione

Nella quarta fase la gestione sarà estesa a tutte le aree demaniali nella prima parte del Parco regionale dell'Appia Antica, sia all'interno del Piano di Utilizzazione (A1: complesso di Massenzio, A3: castrum Caetani, Catacombe Ebraiche), sia all'esterno (Parco delle Tombe Latine, giardino di Tor Fiscale), insieme con alcune aree limitrofe (Museo delle Mura, vasca romana in via C. Baronio).

Lo sfruttamento turistico delle aree compatibili con i grandi flussi continuerà ad essere accompagnato dall'accesso selezionato alle risorse delicate, e dall'adozione di modalità gestionali che consentano di ottenere un risultato economico positivo.

Con l'inizio della IV fase, stipulate le apposite convenzioni, il Comitato:

1) riceve l'intera area corrispondente al I esproprio con gli interventi di avvio del parco (recinzioni, piste ciclabili, restauro dei monumenti, rifunzionalizzazione degli edifici espropriati, illuminazione ecc.) già effettuati dal Comune di Roma, dall'ente parco o dalla Soprintendenza;

2) assume la gestione delle "aree attrezzate per la fruizione storico archeologica" (A1: complesso di Massenzio; A3: castrum Caetani; A4: via Appia Antica; A6: tempio del dio Redicolo; A7: ninfeo di Egeria e S. Urbano; A8: Colombario Costantiniano e Torre-ponte) più le altre aree archeologiche ricevute in affidamento per un totale di 16 ha, comprendendo l'accesso esclusivo ai seguenti monumenti: S. Urbano, ninfeo di Egeria, tempio del dio Redicolo, Torre-ponte, Colombario Costantiniano, scavi di via Latina, villa romana sotto via De Bildt, sepolcro dei Valeri, sepolcro dei Pancrazi, villa di Demetriade, catacombe ebraiche, circo di Massenzio, tomba di Cecilia Metella, Museo delle Mura;

3) assume la gestione delle "aree con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione" (B2, B3, B4, B5) per un totale di 120 ha;

4) assume la gestione di tutti gli edifici disponibili: Cartiera Latina, casale di Vigna Cardinali, casali e osteria l'Acquataccio, casale del sepolcro di Priscilla, gommista e fienile in via Appia Antica, casale Tossini;

5) assume la gestione delle attività relative ai campi sportivi, all'ostello, ai punti informativi e ai punti di ristoro.

Il Consiglio di Amministrazione del Parco regionale dell'Appia Antica (di intesa con il Comune di Roma e la Soprintendenza Archeologica) si fa carico della vigilanza notturna, delle assicurazioni e del restauro dei monumenti.

L'offerta di servizi è mirata in relazione alla categoria alla quale appartiene il visitatore.

L'offerta di servizi gratuiti per i cittadini romani

La gestione prevede l'accesso libero ai terreni, con l'esclusione delle aree archeologiche più delicate o pericolose. L'obiettivo è mettere a completa disposizione dei cittadini romani il verde, organizzando occasionalmente anche visite gratuite ai monumenti e agli aspetti geologici e naturalistici della valle.

All'interno della Caffarella è per di più operante la pista ciclabile, e via Appia Antica diventa zona a traffico limitato.

L'offerta di servizi complementari per i cittadini romani: i campi sportivi

Nel campo sportivo De Rossi continua l'attività a pagamento di affitto dei campi sportivi, che saranno mantenuti funzionanti in attesa dell'acquisizione delle "aree per la fruizione sportiva" (aree "D" nel Piano di Utilizzazione) all'incrocio tra via dell'Almone e via Appia Nuova.

Dal punto di vista economico, le attività destinate specificamente ai cittadini romani raggiungono la saturazione dell'offerta.

L'offerta di servizi primari per i turisti

Le visite in Caffarella partono dal campo sportivo De Rossi, le visite al Circo di Massenzio e a Cecilia Metella partono dal cancello di ingresso del Circo di Massenzio.

I centri di accoglienza con biglietteria, come previsto nel Piano di Utilizzazione dell'Ufficio Tutela Ambiente del Comune di Roma, sono il casale di Vigna Cardinali (C.d.A. 24.375) sotto largo P. Tacchi Venturi, e la Cartiera Latina.

Il casale di Vigna Cardinali accoglie la biglietteria, l'ufficio informazioni, il punto di partenza per le visite guidate, con la possibilità di iscrizione e affitto di auricolari, l'esposizione di materiale illustrativo e di articoli turistici-promozionali, il punto di ristoro.

Dal casale di Vigna Cardinali il turismo di massa verrà indirizzato esclusivamente su percorsi guidati in Caffarella, mentre dalla Cartiera Latina viene indirizzato lungo la via Appia Antica e al Circo di Massenzio.

Il flusso turistico previsto lungo il percorso storico-archeologico è di 300.000 presenze/anno.

L'offerta di servizi complementari per i turisti

Gli ipogei del Parco delle Tombe Latine e le catacombe ebraiche sono riservati ai visitatori più motivati per mezzo della limitazione a 30 presenze/giorno.

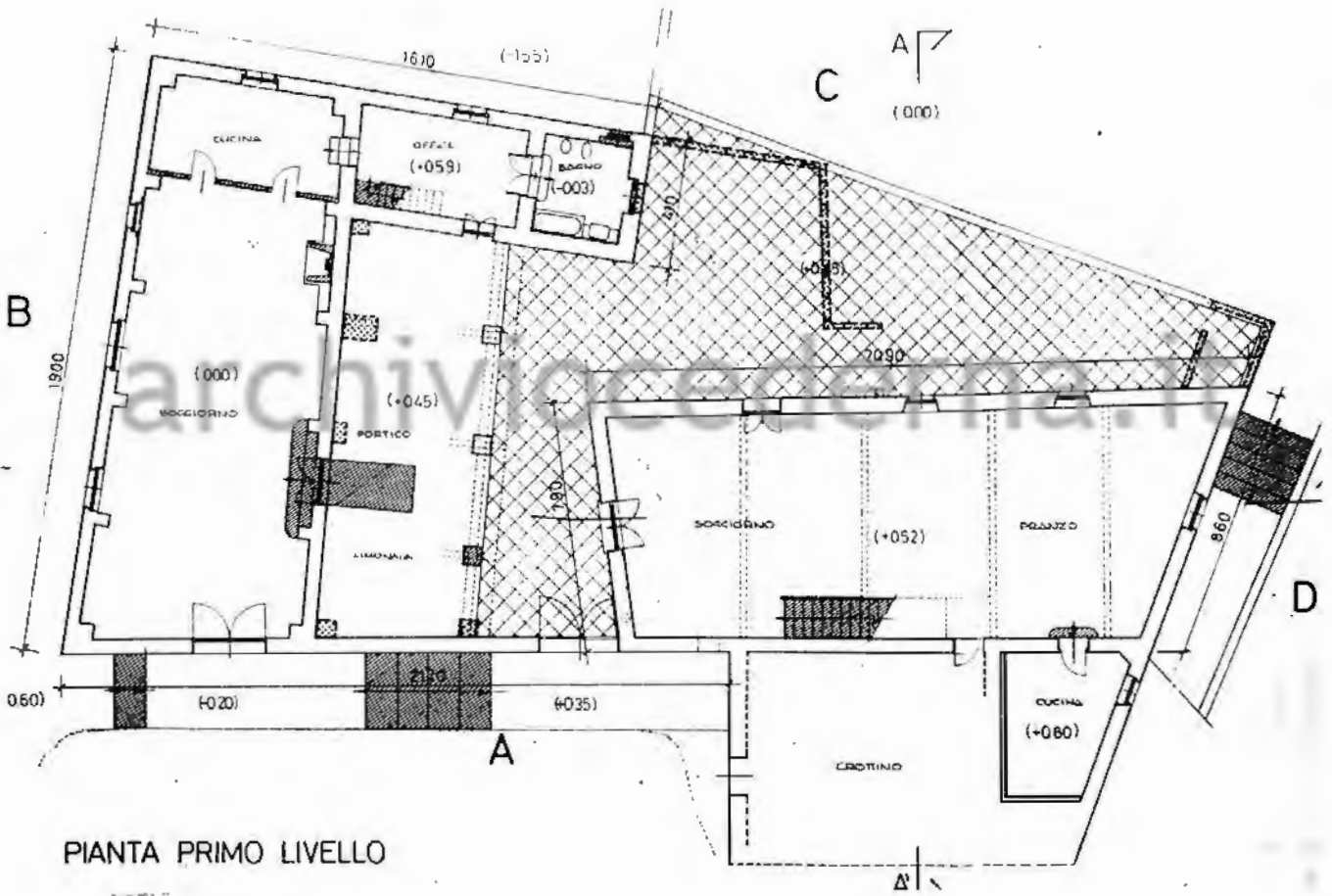
Le visite guidate a questi monumenti più delicati avverrà esclusivamente in seguito a prenotazione presso i punti di accoglienza e informativi. Effettuata la prenotazione, le visite del Parco delle Tombe Latine partiranno all'ingresso del parco, mentre le visite alle catacombe ebraiche partiranno all'ingresso delle catacombe.

L'attività di noleggio di biciclette verrà ampliata con un punto in via Appia Antica, in corrispondenza del casale Acquataccio.

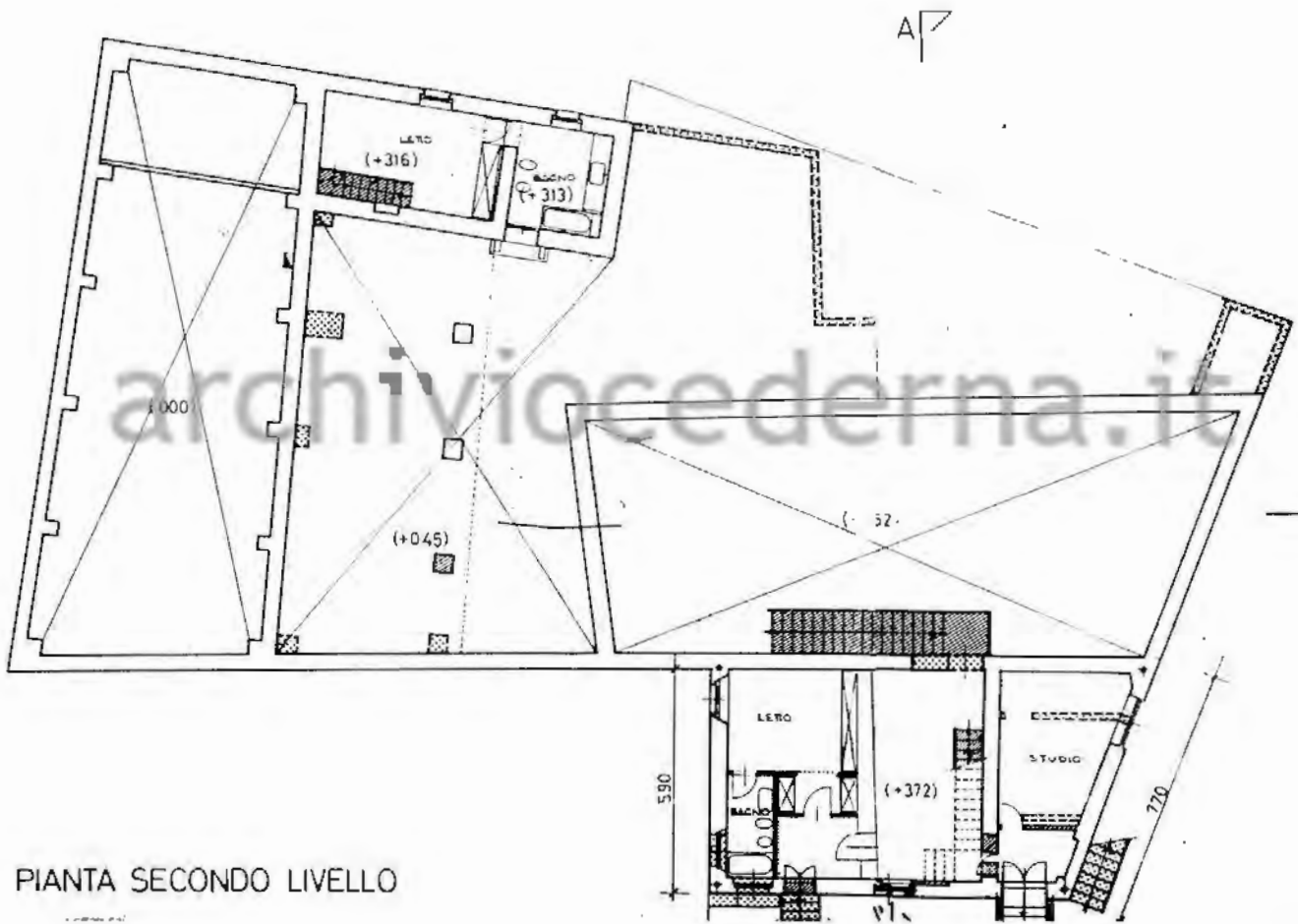
E' ristabilita la convenzione col Comune di Roma e con il Ministero della Pubblica Istruzione in base alla quale il Comitato può utilizzare nei mesi di luglio e agosto le scuole per allestire un ostello estivo.

Si aggiunge il casale Tossini come foresteria aperta tutto l'anno.

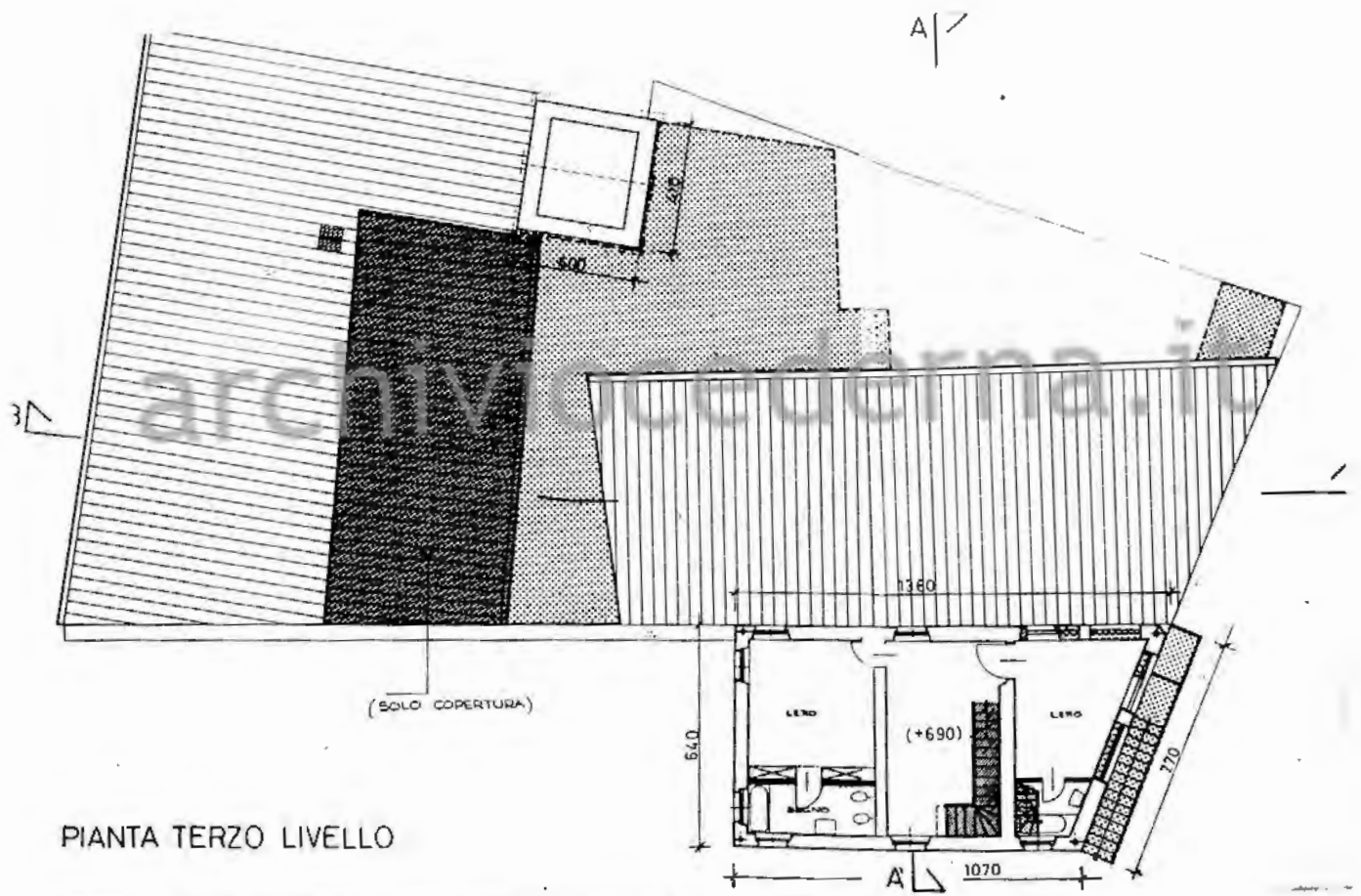
archiviocederna.it



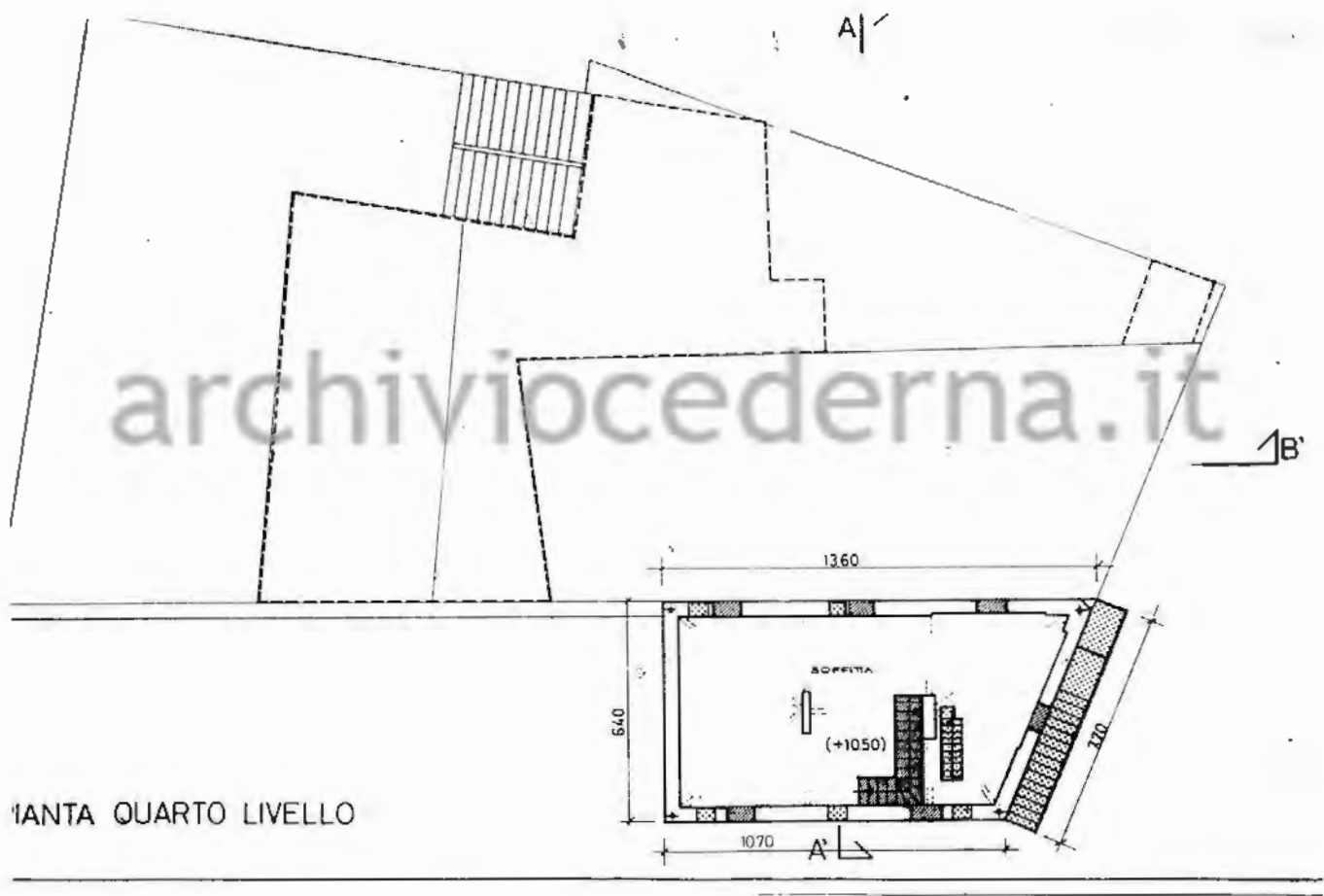
PIANTA PRIMO LIVELLO



PIANTA SECONDO LIVELLO



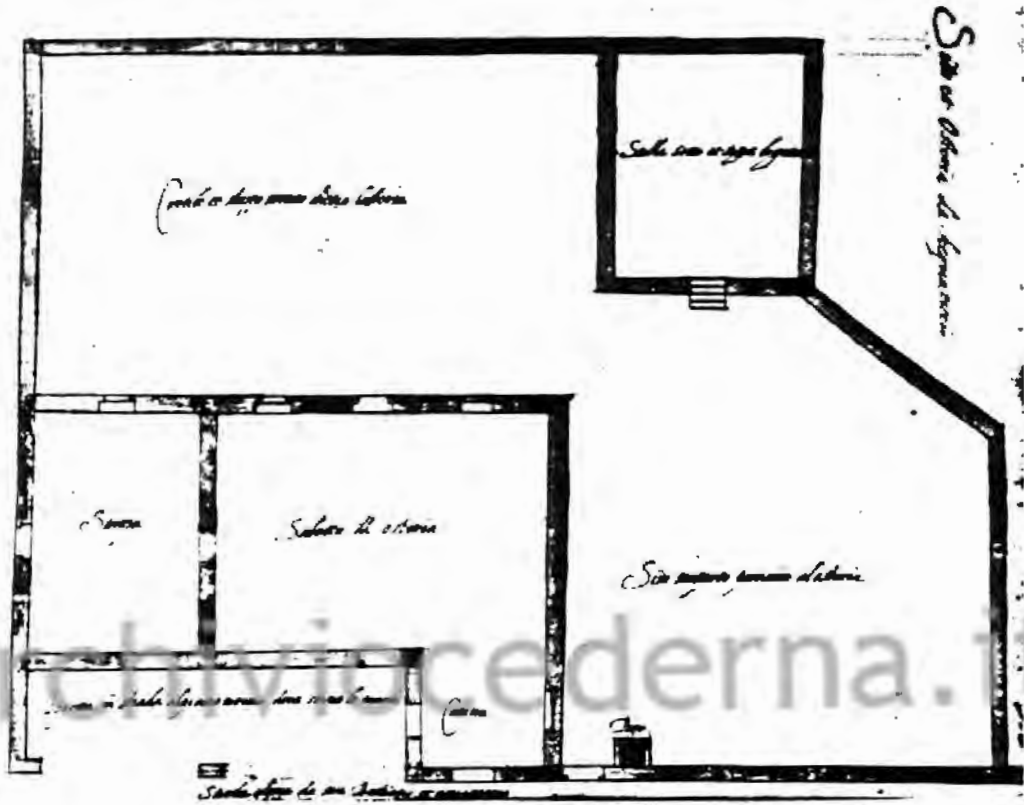
PIANTA TERZO LIVELLO



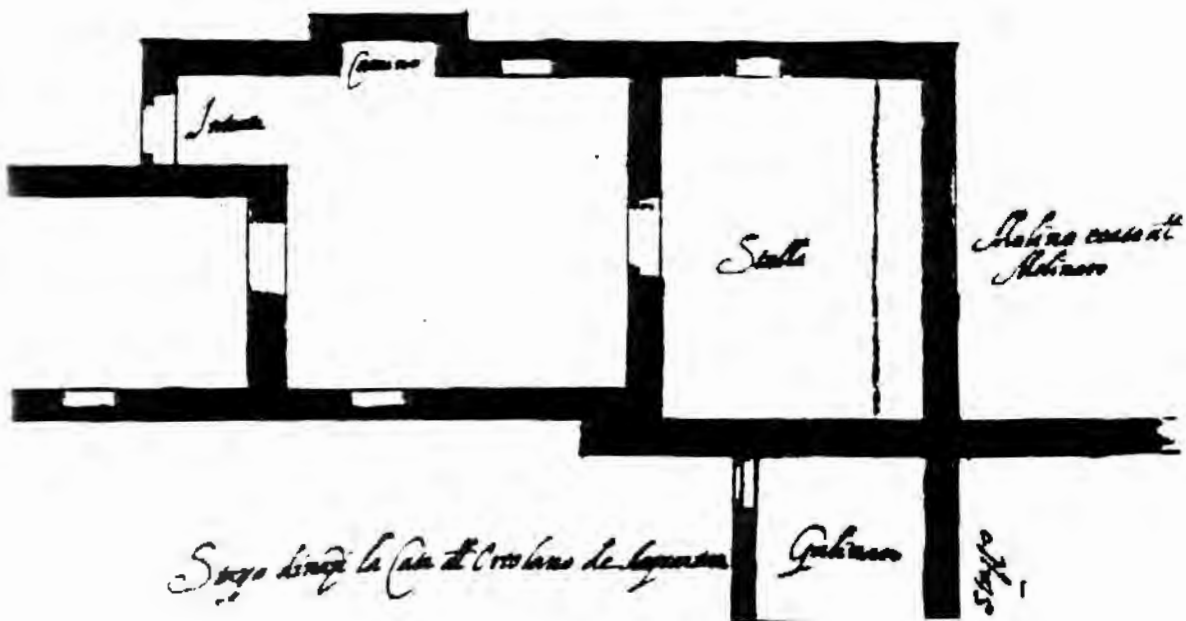
PIANTA QUARTO LIVELLO

80. Pianta dell'Osteria di Acquataccio (Archivio di Stato di Roma, Arciospedale di S. Giacomo degli incurabili, b. 1502, p. 58).

81. Pianta della casa dell'Ortolano in Acquataccio (Archivio di Stato di Roma, Arciospedale di S. Giacomo degli incurabili, b. 1502, p. 59).



Casa dell'ortolano de Acquataccio



IDEE PER LE ATTIVITA' NELLA V FASE

Obiettivi di gestione

La quinta fase prevede la gestione anche delle restanti parti comprese nel Piano di Utilizzazione.

Parco agricolo (V fase)

La Caffarella ha una straordinaria importanza anche perché conserva, nonostante il degrado subito in questi anni, il tipico aspetto storico-ambientale della Campagna Romana, così come essa ci appare nelle stampe del '700-'800.

La conservazione e la valorizzazione dei valori della Caffarella come complesso storico-agricolo unitario è infatti uno degli obiettivi primari sia del Piano di Utilizzazione dell'U.T.A. che di questo stesso piano di fattibilità.

In attesa del Piano di Assetto e dell'esproprio di altre parti del comprensorio dell'Appia Antica, e come esperimento pilota per la gestione dell'intero Parco regionale dell'Appia Antica, si propone l'introduzione, nelle aree definite dal Piano di Utilizzazione "C: area per la fruizione del paesaggio agricolo storico", di un modello di "parco agricolo", inteso come struttura territoriale

a) finalizzata principalmente alla produzione primaria e alla sua tutela e valorizzazione;

b) e contestualmente finalizzata alla fruizione culturale, ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini, in termini compatibili con il punto (a).

Requisito necessario è la valorizzazione dell'ambiente e l'equilibrio dell'ecosistema, sia in relazione all'attività agricola che in relazione agli interventi di fruizione del parco.

L'accesso ai terreni sarà consentito solo quando ciò non intralcia l'attività agricola: sempre libero sarà viceversa l'accesso ai sentieri e alle aree di sosta.

Dal punto di vista del conflitto tra finalità pubblica e leggi del mercato, la Pubblica Amministrazione si farà carico di integrare i ricavi della gestione per conseguire gli obiettivi del ripristino e mantenimento del paesaggio, di sostegno al reddito degli addetti agricoli, e del mantenimento, ripristino e miglioramento delle qualità dell'ambiente naturale.

In prospettiva, le aree all'interno della Caffarella destinate dal Piano di Utilizzazione a "fruizione del paesaggio agricolo storico", così come le aree all'interno del Parco regionale dell'Appia Antica che il Piano di Assetto destinerà ad attività agricole, potranno essere destinate a realizzare un'azienda agroambientale dotata di: centro per la dimostrazione e la sperimentazione delle tecniche agrobiologiche; campi-catalogo, campi-mostra, erbario per la diversità genetica di uso e interesse agricolo; funzioni di

sicurezza per la conservazione delle accessioni del materiale genetico; forestazione; sentieri e percorsi protetti; museo dell'agricoltura, foresteria e servizi ricreativi; punto vendita delle produzioni dell'azienda.

La gestione delle aree sarà indirizzata alla produzione agro e zootecnica ecocompatibile, alla forestazione e a miglioramenti delle specie, alla conservazione di ecotipi, varietà e specie locali o adattate, raccolta dati sulla biodiversità, dimostrazione agraria, formazione e informazione, ricerca culturale e agriturismo.

Un maneggio e una scuola di equitazione consentiranno quindi di introdurre un elemento essenziale della Campagna Romana, quale il cavallo al pascolo e il cavaliere.

Maneggio (V fase)

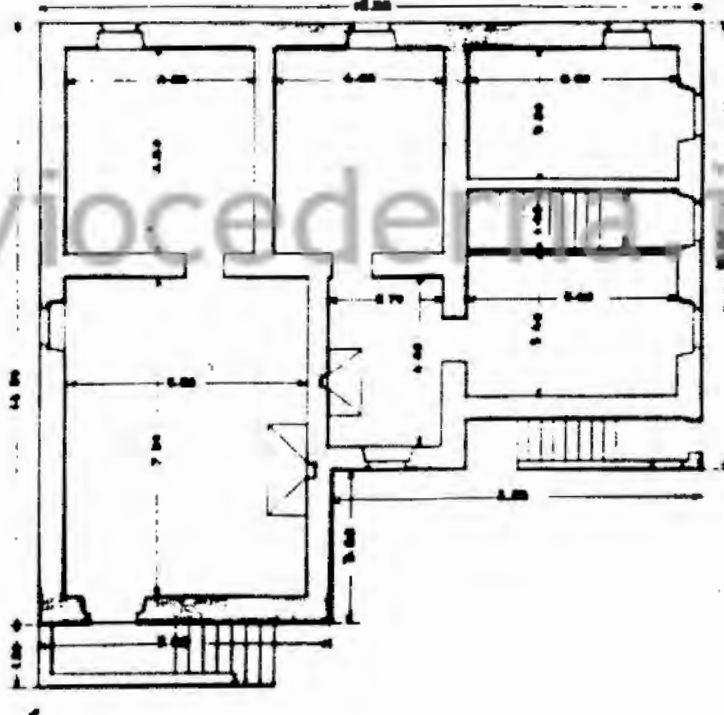
Obiettivo di tale servizio è di contribuire alla valorizzazione del Parco. Il maneggio e la scuola di equitazione potranno essere accolti nella Vaccareccia, e avranno i seguenti compiti: sostegno nella manutenzione e nella guardiania del Parco; allevamento di cavalli e relative coltivazioni foraggere; scuola di equitazione e noleggio cavalli; compravendita cavalli e foraggi.

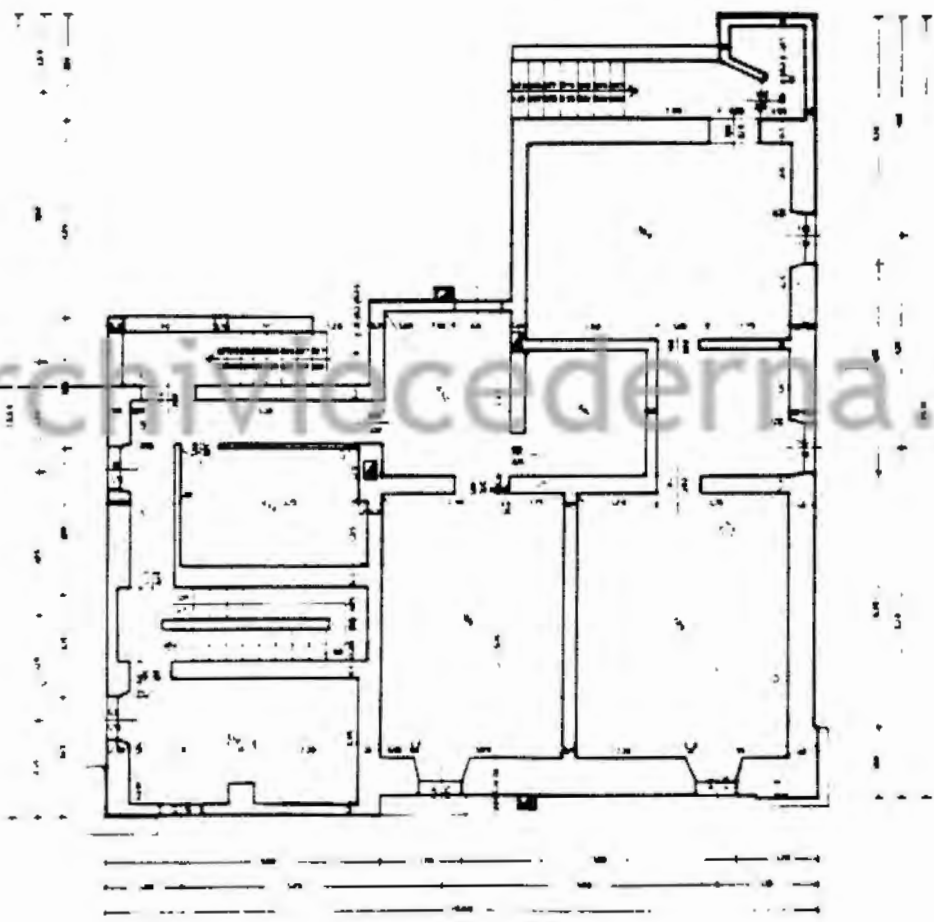
La scuola di equitazione propone una serie di attività relative alla pratica equestre, comprendendo sia l'affitto libero di cavalli, sia le lezioni di equitazione con istruttore, sia le passeggiate ecologiche in gruppo.

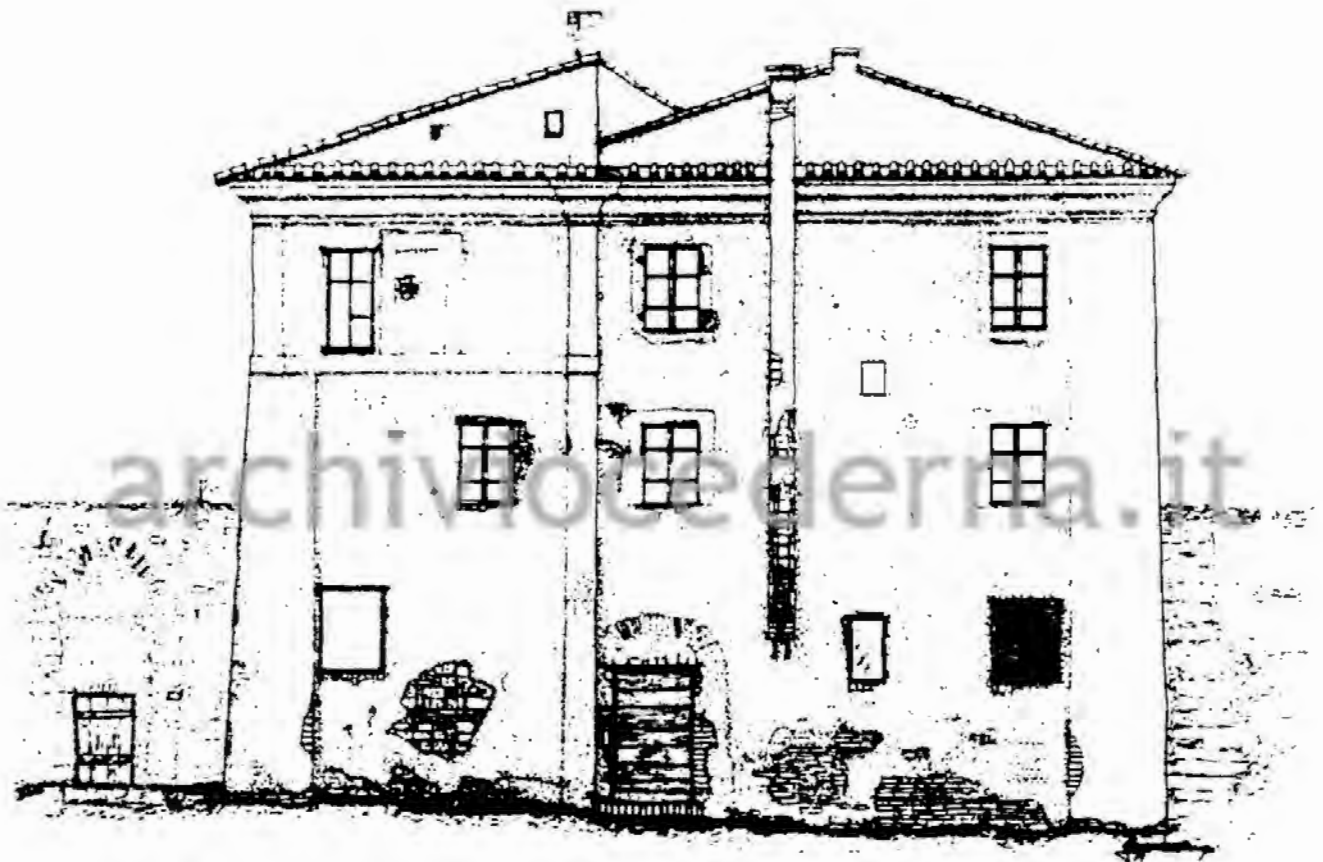
Il parco cavalli sarà composto da cavalli da scuola, destinati ad essere utilizzati solo all'interno del maneggio, e cavalli da passeggiata, abituati a maggiori sforzi e destinati ad essere utilizzati in percorsi all'interno della Caffarella.

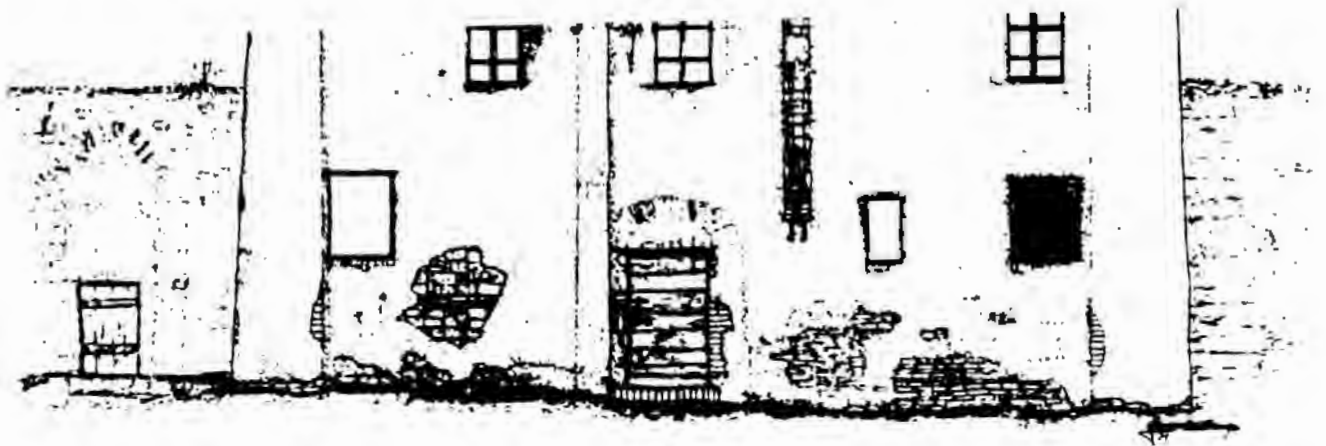
CASALE TARANI

Piano superiore

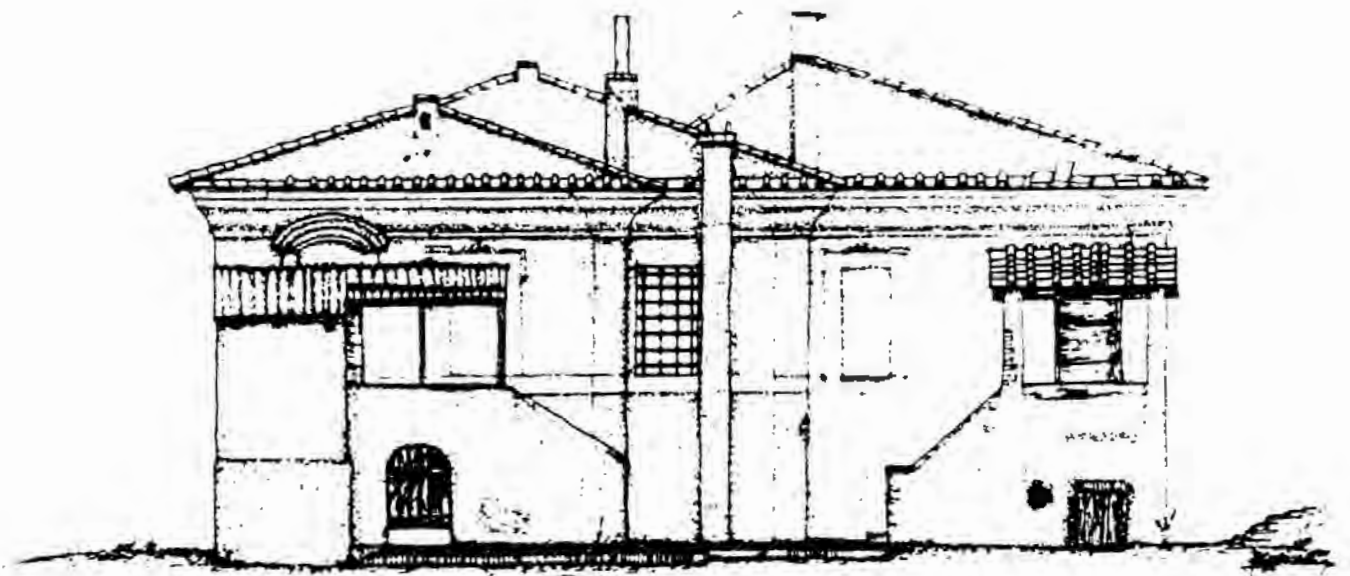


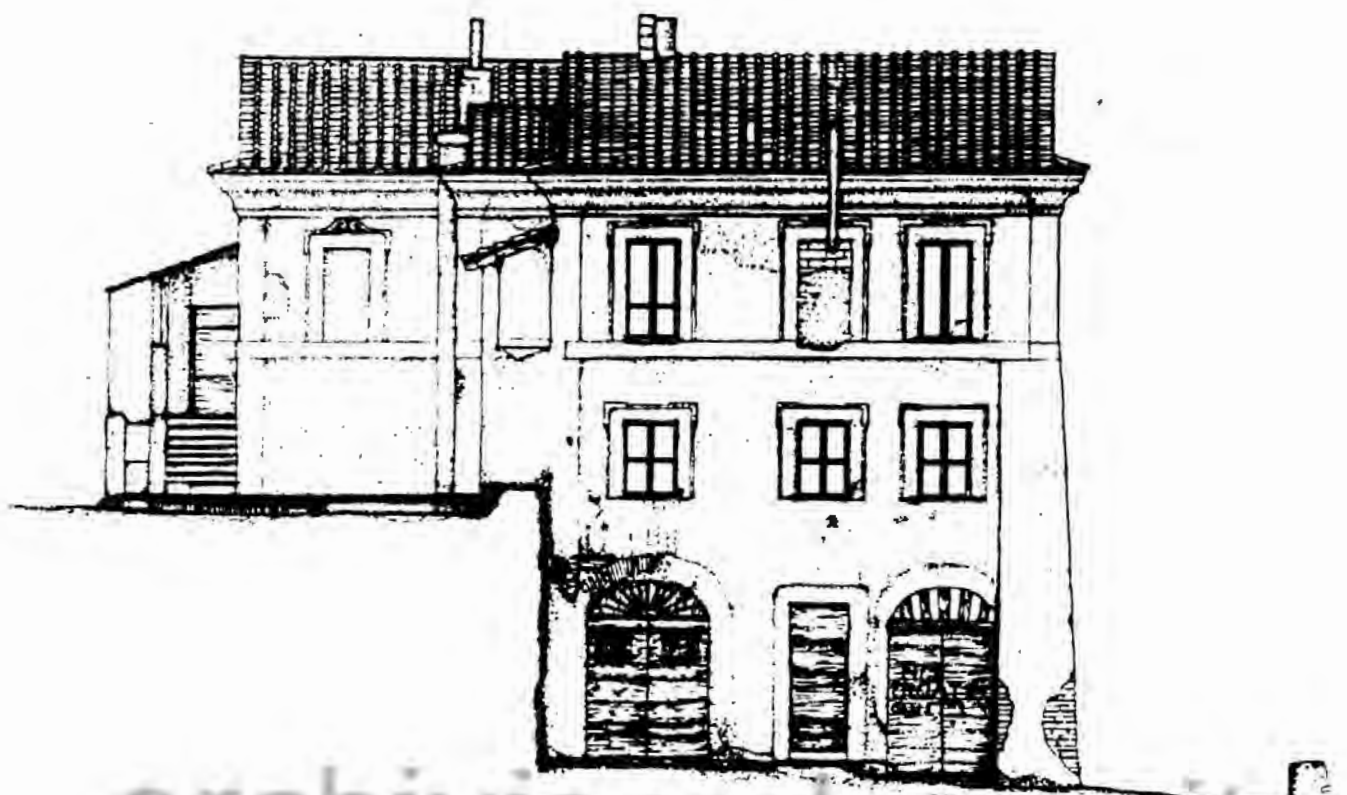




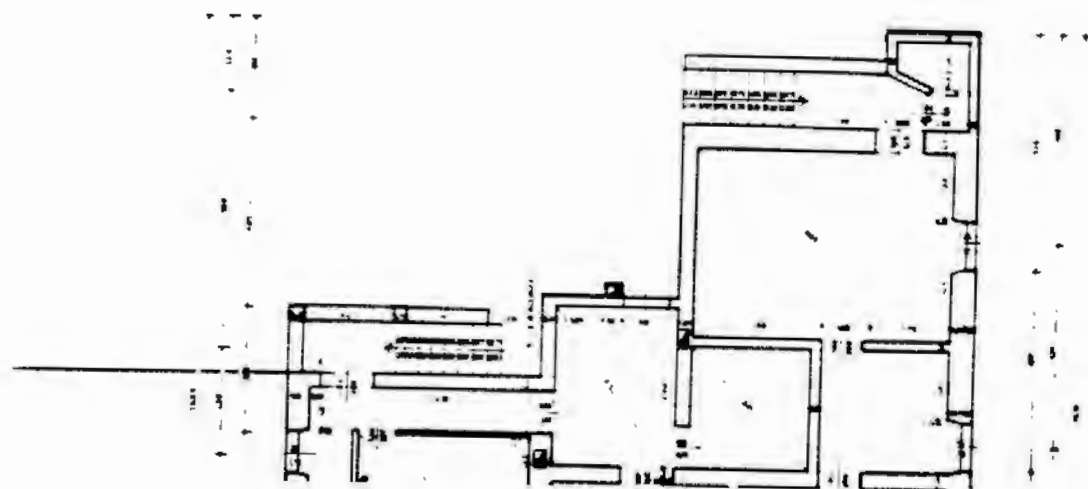


archiviocederna.it

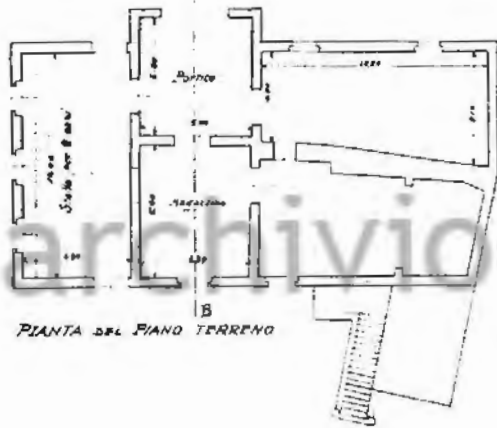




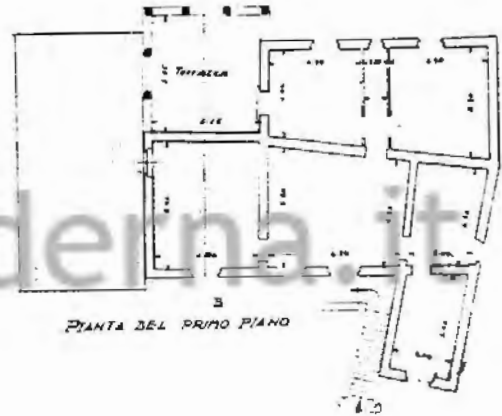
archiviocederna.it



CA/ALE PRESSO IL TEMPIO DEL DIO REDICOLO
PROGETTO DI RESTAURO A



CA/ALE PRESSO IL TEMPIO DEL DIO REDICOLO
PROGETTO DI RESTAURO A



CA/ALE PRESSO IL TEMPIO DEL DIO REDICOLO
PROGETTO DI RESTAURO

PIANO FINANZIARIO

I fase

Ricavi visite guidate I fase - 1996

Al 31 dicembre 1996 potrebbero essere entrate:

iscrizione di 100 soci/mese x 4 mesi = 2 MLit;

visite guidate: 1,2 MLit (Caffarella) + 1,2 MLit (Parco delle Tombe Latine) = 2,4 MLit.

Totale entrate = 4,4 MLit.

Costi visite guidate I fase - 1996

Le persone necessarie a condurre le visite sono: una per la Caffarella e due per il Parco delle Tombe Latine (a rotazione per mantenere la classificazione delle guide come "lavoratori autonomi occasionali"); se ogni volta ciascuno riceve 50.000 Lit, le spese diventano:

16 (Caffarella) + 16x2 (Tombe Latine) = 48x50.000 Lit = 2,4 MLit

Il costo di guanti, mascherine e lavaggio camici per i visitatori del Parco delle Tombe Latine è di 400 Lit/persona x 400 persone = 160.000 Lit.

Costi manutenzione aree archeologiche I fase - 1996

Supponendo che due persone a 50.000 Lit/persona siano necessarie per pulire ogni volta o il Colombario Costantiniano col ninfeo di Egeria o la villa sotto via De Bildt con gli scavi di via Latina, la spesa di giardinaggio per pulire due volte col decespugliatore il Colombario Costantiniano e il ninfeo di Egeria, e una volta la villa sotto via De Bildt e gli scavi di via Latina diventa:

50.000 Lit/(personaxpulizia) x 2 persone x 4 pulizie = 0,4 MLit.

Il costo della recinzione in pali di castagno e rete metallica del ninfeo di Egeria è:

40.000 Lit/ml x 20 m = 800.000 Lit.

Il decespugliatore costa 1 MLit.

Costi comunicazione I fase - 1996

Il costo di 10.000 volantini stampati in offset su carta comune è di 300.000 Lit.

Il costo di telefono è: 500 Lit/(fax e/o telefonata) x 30 (fax e/o telefonata)/settimana x 16 settimane = 240.000 Lit. Il costo delle spese postali è di 100.000 Lit.

Le sette tabelle informative e didattiche costano 100.000 Lit ciascuna, per un totale di 700.000 Lit.

Perdita netta I fase - 1996

La perdita di esercizio è di 1,7 MLit.

Ricavi visite guidate I fase - 1997

Supponendo le affluenze indicate sotto, quota di partecipazione di 12.000 Lit (5.000 Lit = iscrizione + 3.000 Lit = ciascuna visita), si ottiene:

periodo	giorni	orari	visitatori previsti	entrate
ott-mag (Tombe)	sab-dom	h. 10.00-13.00	20 persone/giorno	
(Caffarella)	sab-dom	h. 10.00-13.00	20 persone/giorno	0,44 MLit/settimana

giu-set (Tombe)	lun-ven	h. 10.00-13.00	20 persone/giorno	
	sab-dom	h. 9.00-11.00		
		h. 11.00-13.00	30 persone/giorno	
(Caffarella)	sab-dom	h. 10.00-13.00	100 persone/giorno	1,8 MLit/settimana

Entrate: 15,25 MLit (ott-mag) + 31,2 MLit (giu-set) = 46,45 MLit/anno (corrisponde a circa 4.000 persone).

Costi visite guidate I fase - 1997

Le due persone al Parco delle Tombe Latine verranno assunte col metodo del personale part-time a tempo determinato, che per essere equivalente ad una busta paga (netta e a tempo pieno) di 1,3 MLit/mese comporterebbe la spesa:

$1,3 \text{ MLit}/(\text{mes} \times \text{persona}) \times 14 \text{ mensilità (tredicesima e TFR)} = 18,2 \text{ MLit}/\text{anno (netto)} \times 1,25 \text{ (aliquota media IRPEF)} = 22,75 \text{ (lordo)} \times 1,6 \text{ (contributi)} = 36,4 \text{ MLit} \times 13/12 \text{ (sostituzione durante le ferie)} = 39,5 \text{ MLit}/\text{anno} + \text{assicurazione ecc.} = 40 \text{ MLit}/\text{anno}$

ott-mag: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 8/40 \text{ (part-time)} = 8 \text{ MLit}/\text{anno} \times 8/12 \text{ (ott-mag)} = 5,4 \text{ MLit}/\text{anno} \times 2 \text{ persone} = 10,8 \text{ MLit}$.

giu-set: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 10/40 \text{ (part-time)} = 10 \text{ MLit}/\text{anno} \times 4/12 \text{ (ott-mag)} = 3,4 \text{ MLit}/\text{anno} \times 2 \text{ persone} = 6,8 \text{ MLit}$.

Per la Caffarella si prosegue il metodo delle collaborazioni occasionali, il cui costo è di 50.000 Lit x 52 settimane = 2,7 MLit.

Totale spese personale visite guidate: 20,3 MLit

Costi manutenzione aree archeologiche I fase - 1997

La spesa di giardinaggio per passare col decespugliatore al Colombario Costantiniano, alla villa sotto via De Bildt, agli scavi di via Latina, alla vasca di via C. Baronio e al ninfeo di Egeria diventa:

$50.000 \text{ Lit}/(\text{personaxpulizia}) \times 2 \text{ persone} \times 8 \text{ pulizie/luogo} \times 3 \text{ luoghi} = 2,4 \text{ MLit}$.

Costi comunicazione I fase - 1997

Supponendo che grafica, fotografia e produzione di video tranne il materiale siano svolti come volontariato, i costi di marketing sono:

un volantino a colori (10.000 copie = 5 MLit);

un manifesto a colori (10.000 copie = 8 MLit);

un video di informazione e didattica (20 min = 4 MLit)

Per le scolaresche si prevede la pubblicizzazione tramite volontariato, e invio di materiale a Provveditorati e scuole, e con contatti personali con presidi e insegnanti.

Il costo di telefono è: $500 \text{ Lit}/(\text{fax e/o telefonata}) \times 30 \text{ (fax e/o telefonata)}/\text{settimana} \times 52 \text{ settimane} = 0,78 \text{ MLit}$.

Si prevede infine la spesa di 0,5 MLit per un megafono nuovo.

Utile netto I fase al 31 dicembre 1997

Il margine di guadagno è di $46,45 \text{ MLit} - 20,3 \text{ MLit} - 2,4 \text{ MLit} - 18,38 = 5,37 \text{ MLit}$ da utilizzare per l'avvio della seconda fase.

II fase

Ricavi visite guidate

Con le visite guidate, supponendo le affluenze indicate sotto, quota di partecipazione di 15.000 Lit (5.000 Lit = iscrizione + 5.000 Lit = ciascuna visita), si ottiene:

periodo	giorni	orari	visitatori previsti	entrate
ott-mar (Tombe)	sab-dom	h. 10.00-13.00	30 persone/giorno	
(Caffarella)	sab-dom	h. 10.00-13.00	30 persone/giorno	0,9 MLit/settimana
apr-set (Tombe)	lun-dom	h. 10.00-13.00	30 persone/giorno	
(Caffarella)	lun-ven	h. 10.00-13.00	50 persone/giorno	
	sab-dom	h. 10.00-13.00	150 persone/giorno	6,55 MLit/settimana

Entrate: 23,4 MLit (ott-mar) + 170,3 MLit (apr-set) = 193,7 MLit/anno (corrisponde a circa 12.000 persone).

Ricavi ostello

L'ostello è aperto dal 6 luglio al 26 agosto, per un totale di 50 giorni di apertura. Con l'ostello si prevedono le seguenti entrate: 18.000 Lit/giorno x 200 persone/giorno x 50 giorni/anno = 180 MLit/anno.

Costi visite guidate

Per le visite guidate servono: da ottobre a marzo due persone al Parco delle Tombe Latine e una in Caffarella, 4 ore al giorno due giorni alla settimana; da aprile a settembre due persone al Parco delle Tombe Latine, 4 ore al giorno 5 giorni alla settimana e 5 ore al giorno due giorni alla settimana, più una in persona in Caffarella, 4 ore al giorno per tutta la settimana.

Le guide verranno assunte part-time (eventualmente a tempo determinato), che per essere equivalente ad una busta paga (netta e a tempo pieno) di 1,3 MLit/mese comporterebbe la spesa di 40 MLit/anno:

ott-mar: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 8/40 \text{ (part-time)} = 8 \text{ MLit}/\text{anno} \times 6/12 \text{ (ott-mar)} = 4 \text{ MLit}/\text{anno} \times 3 \text{ persone} = 12 \text{ MLit}/\text{anno}.$

apr-set:

Tombe: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 30/40 \text{ (part-time)} = 30 \text{ MLit}/\text{anno} \times 6/12 \text{ (ott-mar)} = 15 \text{ MLit}/\text{anno} \times 2 \text{ persone} = 30 \text{ MLit}/\text{anno}.$

Caffarella: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 28/40 \text{ (part-time)} = 28 \text{ MLit}/\text{anno} \times 6/12 \text{ (ott-mar)} = 14 \text{ MLit}/\text{anno} \times 1 \text{ persona} = 14 \text{ MLit}/\text{anno}.$

Totale spesa visite guidate: 56 MLit/anno.

Costi ostello

Costi di avvio: Letti a castello e pannelli di legno 30 MLit. Rilascio dell'autorizzazione: 68.000 Lit.

L'ostello comporta l'impegno di una persona per 8 ore ogni giorno in ognuna delle quattro scuole più una di appoggio sia per luglio che per agosto.

Le spese per il personale previste sono:

$1,3 \text{ MLit}/(\text{mesexpersona}) \times 14 \text{ mensilità (tredicesima e TFR)} = 18,2 \text{ Mlit}/\text{anno (netto)} \times 1,25 \text{ (aliquota media IRPEF)} = 22,75 \text{ (lordo)} \times 1,6 \text{ (contributi)} = 36,4 \text{ MLit} \times 13/12 \text{ (ferie)} = 39,5 \text{ MLit}/\text{anno} + 0,5$

MLit/anno (assicurazione) = 40 MLit/anno x 56/40 (part-time per coprire 8 ore al giorno per sette giorni)
= 56 MLit/anno x 5 persone = 280 MLit/anno x 2/12 (mesi di lavoro) = 46,7 MLit/anno.

Per le pulizie si prevede l'impiego di due persone part-time a tempo determinato per luglio e agosto, il cui costo è:

40 MLit/(annoxpersona) x 42/40 (part-time per coprire 6 ore al giorno per sette giorni) = 42 MLit/anno x
2 persone = 84 MLit/anno x 2/12 (mesi di lavoro) = 14 MLit/anno.

La spesa prevista per l'acqua calda per le docce è di 100 Lit/(personaxgiorno) x 200 persone/giorno x 50
giorni = 1 MLit.

La tassa per l'autorizzazione è di 68.000 Lit/anno.

Aggiungendo 2 MLit di spese varie (cancelleria, materiali sanitari ecc.) il costo totale è 63,77 MLit/anno.

Costi manutenzione aree archeologiche

La spesa di manutenzione come parco-campagna delle aree A6, A7 e A8 e delle altre aree ricevute in
gestione è di 700 Lit/(mqxanno), quindi il totale è 7 MLit/(haxanno) x 6 ha = 42 MLit/anno, che
comprende:

- giardinaggio: 100 Lit/(mqxanno); decespugliamento, potatura ed abbattimento di alberature: 150
Lit/(mqxanno); totale costo manutenzione del verde: 250 Lit/(mqxanno) x 60.000 mq = 15 MLit/anno;
- sistemazione superficiale del terreno e inerbimento ogni 10 anni (3.000 Lit/mq): costo previsto = 300
Lit/(mqxanno) x 60.000 mq = 18 MLit/anno;
- manutenzione recinzioni in muratura: 1,3 MLit/ml x 3 ml/anno = 3,9 MLit/anno;
- manutenzione recinzioni in pali di castagno e rete metallica: 40.000 Lit/ml x 15 ml/anno = 0,6
MLit/anno;
- attrezzatura con panchine e cestino portarifiuti: 0,3 MLit/elemento x 1 elemento/anno = 0,3 MLit/anno;
- segnaletica: 70.000 Lit/tabella x 3 tabella/anno = 0,2 MLit;
- sistemazione percorsi pedonali esistenti ogni 10 anni (15.000 Lit/mq): costo previsto =
1.500Lit/(mqxanno) x 2.000 mq = 3 MLit/anno;
- piantumazione e siepi: 4.000 Lit/mq x 250 mq/anno = 1 MLit/anno.

Un consulente del lavoro che si occupi di contributi, buste paga ecc. costa circa 0,5 MLit/(annoxpersona).

Costi comunicazione

Per la pubblicizzazione, supponendo che grafica, fotografia e produzione di video tranne il materiale siano
svolti come volontariato, i costi di marketing sono:

- un opuscolo b/n su Caffarella e via Latina (5.000 copie = 10 MLit);
- un volantino a colori (10.000 copie = 5 MLit);
- un manifesto a colori (10.000 copie = 8 MLit).

Utile netto

Dalle visite guidate, e manutenzione di Caffarella e Parco delle Tombe Latine si ottiene un guadagno di
193,7 MLit - 56 MLit (personale) - 42 MLit (giardinaggio) - 2 MLit (consulente del lavoro) - 23 MLit
(marketing) = 70,7 MLit.

Gli utili del 1998 e 1999 saranno utilizzati per coprire i costi per le attrezzature dell'ostello (100 letti a castello da 2 posti, pannelli divisorii, FAX, lettere ecc.).

Nel 2000, dall'ostello si ottiene un guadagno di 180 MLit - 63,77 MLit (personale e spese varie) - 0,2 MLit (consulente del lavoro) = 116,17 MLit, che aggiunti ai 70,7 MLit delle visite danno un utile di 186,87 MLit/anno.

Tale somma sarà utilizzata per l'avvio della III fase.

archiviocederna.it

III fase

Sarà necessario l'impegno di una certa quantità di denaro (ancora da valutare) per l'avvio delle attività (fotocopiatrice veloce con tamburo da 1.000.000 copie: 37 MLit, letti per l'ostello ecc.).

Ricavi visite guidate

Le visite del Parco delle Tombe Latine partono all'ingresso del parco, mentre le visite in Caffarella partono dal casale di Vigna Cardinali sotto largo P. Tacchi Venturi.

Con le visite, supponendo le affluenze indicate sotto, quota di partecipazione di 15.000 Lit (5.000 Lit = iscrizione + 5.000 Lit = ciascuna visita), si ottiene:

periodo	giorni	orari	visitatori previsti	entrate
ott-mar (Tombe)	lun-dom	h. 10.00-13.00	20 persone/giorno	
(Caffarella)	sab-dom	h. 10.00-13.00	50 persone/giorno	3,6 MLit/settimana
apr-set (Tombe)	lun-dom	h. 10.00-13.00	30 persone/giorno	
(Caffarella)	lun-dom	h. 10.00-13.00		
		h. 16.00-19.00	200 persone/giorno	24,15 MLit/settimana

Entrate: 93,6 MLit (ott-mar) + 627,9 MLit (apr-set) = 721,5 MLit/anno.

Ricavi gestione campi sportivi e noleggio biciclette

Il Comitato intraprende anche l'attività di nolo bici e di gestione del campo sportivo De Rossi.

Il costo dell'affitto dei campi da tennis è 15.000 Lit/(oraxcampo) da dividere tra i giocatori, più 5.000 Lit di iscrizione di una persona.

L'affitto del campo grande è di 250.000 Lit a partita, mentre del calcetto è di 80.000 Lit/ora.

Viene data la possibilità agli amanti del jogging di appoggiarsi agli spogliatoi e alle docce del campo sportivo facendo una tessera annuale di 10.000 Lit (più 5.000 Lit di iscrizione).

L'attività di nolo bici (prezzo 10.000 Lit al giorno più 5.000 Lit di iscrizione) si svolgerà da largo P. Tacchi Venturi appoggiandosi al campo sportivo:

ogni giorno da aprile a settembre (ore 9.00-19.00);

il sabato e la domenica da ottobre a marzo (ore 10.00-17.00).

periodo	giorni	orari	fruitori previsti	entrate
ott-mar (nolo bici)	sab-dom	h. 10.00-17.00	8 persone/giorno	0,784 MLit/settimana
(campi)	lun-ven	h. 10.00-22.00		
	sab-dom	h. 9.00-22.00		
apr-set (nolo bici)	lun-ven	h. 9.00-19.00	5 persone/giorno	
	sab-dom	h. 9.00-20.00	20 persone/giorno	18,72 MLit/settimana
(campi)	lun-ven	h. 10.00-22.00		
	sab-dom	h. 9.00-22.00		

Come ricavi si suppone un affitto di 10 biciclette/giorno con un ricavo medio di 12.000 Lit, ottenendo:

ott-mar: 12.000 Lit/bici x 16 bici/settimana x 26 settimane x 0,71 (giorni asciutti) = 3,534 MLit;

apr-set: 12.000 Lit/bici x 65 bici/settimana x 26 settimane x 0,87 (giorni asciutti) = 17,643 MLit;

Ricavo totale = 21,177 MLit/anno.

Il ricavo medio del tennis è 16.000 Lit/(oraxcampo), per cui le entrate previste sono:

$16.000 \text{ Lit}/(\text{oraxcampo}) \times 3 \text{ campi} \times 71 \text{ ore/settimana} \times 45 \text{ settimane utili/anno} = 153,36 \text{ MLit/anno}$

Le entrate previste dal campo grande sono:

$250.000 \text{ Lit}/\text{partita} \times 1 \text{ partita/giorno} \times 5 \text{ giorni/settimana} \times 46 \text{ settimane utili all'anno} = 57,5 \text{ MLit/anno}$

Le entrate previste dal campo di calcetto sono:

$80.000 \text{ Lit}/\text{ora} \times 4 \text{ ore/giorno} \times 5 \text{ giorni/settimana} \times 46 \text{ settimane utili all'anno} = 73,6 \text{ MLit/anno}$

Le entrate previste dalla tessera per le docce sono: $100 \text{ persone/anno} \times 10.000 \text{ Lit} = 1 \text{ MLit/anno}$.

Totale entrate = 303,104 MLit/anno.

Ricavi ostello

Entrate: $20.000 \text{ Lit}/\text{giorno} \times 200 \text{ persone/giorno} \times 60 \text{ giorni/anno} = 240 \text{ MLit/anno}$

Ricavi esposizione e punto di ristoro

Il casale di Vigna Cardinali sotto largo P. Tacchi Venturi diverrà provvisoriamente il Centro di accoglienza della Caffarella. L'esposizione e il punto di ristoro funzioneranno da aprile a settembre, periodo nel quale si prevede l'arrivo di 43.000 presenze.

Entrate dalla esposizione (libri, piante, cartoline ecc.) e dal punto di ristoro, calcolate come $7.000 \text{ Lit}/\text{persona} \times 43.000 \text{ presenze/anno} = 301 \text{ MLit/anno}$.

Costi visite guidate

Per le visite guidate servono:

da ottobre a marzo: due persone al Parco delle Tombe Latine, 4 ore ogni giorno;
una persona in Caffarella, 4 ore al giorno 2 giorni alla settimana;

da aprile a settembre: due persone al Parco delle Tombe Latine, 4 ore al giorno 5 giorni alla settimana;
due persone al Parco delle Tombe Latine, 5 ore al giorno 2 giorni alla settimana;
una in persona in Caffarella per 8 ore ogni giorno.

Tutto l'anno: una persona fissa alla cassa nel casale di Vigna Cardinali.

Le guide verranno assunte part-time (eventualmente a tempo determinato), che per essere equivalente ad una busta paga (netta e a tempo pieno) di 1,3 MLit/mese comporterebbe la spesa di 40 MLit/anno:

ott-mar:

Tombe: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 28/40 \text{ (part-time)} = 28 \text{ MLit/anno} \times 6/12 \text{ (ott-mag)} = 14 \text{ MLit/anno} \times 2 \text{ persone} = 28 \text{ MLit/anno}$.

Caffarella: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 8/40 \text{ (part-time)} = 8 \text{ MLit/anno} \times 6/12 \text{ (ott-mag)} = 4 \text{ MLit/anno} \times 1 \text{ persona} = 4 \text{ MLit/anno}$.

apr-set:

Tombe: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 30/40 \text{ (part-time)} = 30 \text{ MLit/anno} \times 6/12 \text{ (ott-mag)} = 15 \text{ MLit/anno} \times 2 \text{ persone} = 30 \text{ MLit/anno}$.

Caffarella: $40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 56/40 \text{ (part-time)} = 56 \text{ MLit/anno} \times 6/12 \text{ (ott-mag)} = 28 \text{ MLit/anno} \times 1 \text{ persona} = 28 \text{ MLit/anno}$.

Totale uscite per personale visite guidate: $90 \text{ MLit/anno} + 40 \text{ MLit/anno (addetto cassa)} = 130 \text{ MLit/anno}$.

Consulente del lavoro = 2,5 MLit/anno.

Costi gestione campi sportivi e noleggio biciclette

Le spese di manutenzione dei campi previste sono di 6.000 Lit/mq x 5.000 mq/anno = 30 MLit/anno.

Le spese per il riscaldamento dell'acqua sono (facendo l'ipotesi di 100 Lit/doccia) 5,56 MLit/anno.

L'orario di apertura dei campi e il personale necessario è:

ott-mar:

lun-ven h. 10.00-22.00 1 persona per 12 ore al giorno;

sab-dom h. 9.00-22.00 2 persone per 12 ore al giorno;

per un totale di 108 ore/settimana, per cui le spese di personale sono:

$40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 108/40 \text{ (part-time)} = 108 \text{ MLit}/\text{anno} \times 6/12 \text{ (ott-mar)} = 54 \text{ MLit}.$

apr-set:

lun-dom h. 9.00-22.00 2 persone per 12 ore al giorno;

per un totale di 168 ore/settimana, per cui le spese di personale sono:

$40 \text{ MLit}/(\text{annoxpersona}) \times 168/40 \text{ (part-time)} = 168 \text{ MLit}/\text{anno} \times 6/12 \text{ (mar-set)} = 84 \text{ MLit}/\text{anno}.$

Totale = 138 MLit/anno.

Consulente del lavoro = 2 MLit/anno.

Si ipotizza l'acquisto di 25 mountain bike, 5 bici da corsa e 5 da bambino per una spesa complessiva di 7,5 MLit, ai quali va sommato il 10% come costo di manutenzione, raggiungendo il totale di 8 MLit.

Tre rastrelliere costano 0,99 MLit.

Il costo di manutenzione degli edifici è di 50.000 Lit/(mqxanno) x 100 mq = 5 MLit/anno.

Il costo di pulizia degli edifici è di 50.000 Lit/(mqxanno) x 100 mq = 5 MLit/anno.

Costi manutenzione terreni A

La spesa di manutenzione come parco-campagna delle aree A (aree attrezzate per la fruizione storico archeologica) e delle altre aree archeologiche ricevute in gestione è di 760 Lit/(mqxanno), quindi il totale è $7,6 \text{ MLit}/(\text{haxanno}) \times 10 \text{ ha} = 76 \text{ MLit}/\text{anno}$, che comprende:

- giardinaggio: 100 Lit/(mqxanno); decespugliamento, potatura ed abbattimento di alberature: 150 Lit/(mqxanno); totale 250 Lit/(mqxanno) x 100.000 mq = 25 MLit/anno;

- sistemazione superficiale del terreno e inerbimento ogni 10 anni (3.000 Lit/mq): costo previsto = 300 Lit/(mqxanno) x 100.000 mq = 30 MLit/anno;

- manutenzione recinzioni in muratura: 1,3 MLit/ml x 4 ml/anno = 10,4 MLit/anno;

- manutenzione recinzioni in pali di castagno e rete metallica: 40.000 Lit/ml x 20 ml/anno = 1,6 MLit/anno;

- una piazzola per archeososta con panchine e cestino portarifiuti ogni anno: 0,5 MLit/elemento x 1 elemento/anno = 0,5 MLit/anno;

- segnaletica: 70.000 Lit/tabella x 5 tabelle/anno = 0,35 MLit;

- sistemazione percorsi pedonali esistenti ogni 10 anni (15.000 Lit/mq): costo previsto = 1.500Lit/(mqxanno) x 4.000 mq = 6 MLit/anno;

- piantumazione e siepi: 4.000 Lit/mq x 500 mq/anno = 2 MLit/anno.

Costi manutenzione terreni B

La spesa di manutenzione come verde semi-attrezzato delle aree B (aree con attrezzature minime per la sosta e la ricreazione) è di 422 Lit/(mqxanno), quindi il totale è $4,22 \text{ MLit}/(\text{ha}\times\text{anno}) \times 120 \text{ ha} = 507,1 \text{ MLit}/\text{anno}$, che comprende:

- giardinaggio: 100 Lit/(mqxanno); decespugliamento, potatura ed abbattimento di alberature: 150 Lit/(mqxanno); totale costo manutenzione del verde: $250 \text{ Lit}/(\text{mq}\times\text{anno}) \times 120 \text{ ha} = 300 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- sistemazione superficiale del terreno e inerbimento ogni 30 anni (3.000 Lit/mq): costo previsto = $100 \text{ Lit}/(\text{mq}\times\text{anno}) \times 120 \text{ ha} = 120 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- manutenzione recinzioni in muratura: $1,3 \text{ MLit}/\text{ml} \times 10 \text{ ml}/\text{anno} = 13 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- manutenzione recinzioni in pali di castagno e rete metallica: $40.000 \text{ Lit}/\text{ml} \times 50 \text{ ml}/\text{anno} = 2 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- una piazzola belvedere con panchine, cestino e fontanella ogni 3 anni: $4 \text{ MLit}/\text{elemento} \times 0,33 \text{ elementi}/\text{anno} = 1,4 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- una piazzola attrezzata per la sosta: $0,6 \text{ MLit}/\text{elemento} \times 1 \text{ elementi}/\text{anno} = 0,6 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- uno spazio giochi ogni 3 anni: $8 \text{ MLit}/\text{elemento} \times 0,33 \text{ elementi}/\text{anno} = 2,7 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- un ponticello ogni 5 anni: $8 \text{ MLit}/\text{elemento} \times 0,2 \text{ elementi}/\text{anno} = 1,6 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- un cancello ogni 5 anni: $10 \text{ MLit}/\text{elemento} \times 0,2 \text{ elementi}/\text{anno} = 2 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- realizzazione di 6 cartelli segnaletici e 4 tabelle informative e didattiche = 0,7 MLit/anno;
- sistemazione di 2 km di percorsi pedonali esistenti ogni 10 anni (15.000 Lit/mq): costo previsto = $1.500 \text{ Lit}/(\text{mq}\times\text{anno}) \times 4.000 \text{ mq} = 6 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- sistemazione di 2 km di percorsi ciclabili ogni 10 anni (20.000 Lit/mq): costo previsto = $2.000 \text{ Lit}/(\text{mq}\times\text{anno}) \times 4.000 \text{ mq} = 8 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- piantumazione e siepi: $4.000 \text{ Lit}/\text{mq} \times 400 \text{ mq}/\text{anno} = 1,6 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- interventi di bonifica (1 sorgente = 4 MLit, 2000 mq di sponde 12 MLit, 700 mq di laghetto = 5,6 MLit, 500 mq di zone umide = 0,5 MLit ogni anno) = 22,1 MLit/anno;
- manutenzione della rete idrica: $75 \text{ MLit}/\text{ha} \times 0,2 \text{ ha}/\text{anno} = 15 \text{ MLit}/\text{anno}$;
- manutenzione della rete elettrica: $2 \text{ MLit}/\text{lampione} \times 5 \text{ lampioni}/\text{anno} = 10 \text{ MLit}/\text{anno}$.

Costi comunicazione

Per la pubblicizzazione, supponendo che grafica, fotografia e produzione di video tranne il materiale siano svolti come volontariato, i costi di marketing sono:

un opuscolo a colori su Caffarella e via Latina (50.000 copie = 100 MLit);

un volantino a colori (20.000 copie = 10 MLit);

un manifesto a colori (10.000 copie = 8 MLit);

distribuzione: $10.000 \text{ Lit}/\text{luogo} \times 300 \text{ luoghi} = 3 \text{ MLit}$.

Totale marketing = 121 MLit.

Costi ostello

Il costo del personale per l'ostello (9 ore al giorno x 5 persone a tempo determinato) comporterebbe la spesa:

$40 \text{ MLit}/\text{anno} \times 315/40$ (ore lavorative settimanali complessive) = $315 \text{ MLit}/\text{anno} \times 2/12$ (mesi di lavoro) = 52,5 MLit/anno.

Spese per l'acqua calda: 3,6 MLit, spese per la consulenza del lavoro 0,5 MLit.

La pulizia dei locali delle scuole costa 10 MLit/anno.

La tassa annuale è di 68.000 Lit/anno.

Costi esposizione e punto di ristoro

Le spese di avvio per l'esposizione sono:

mobili = 4 MLit;

espositori = 1 MLit;

cassa = 2 MLit; totale = 7 MLit.

Le spese di avvio per il punto di ristoro (da aprile a settembre) sono:

banco bar = 20 MLit;

vetrina = 5,5 MLit;

scaffali = 2 MLit;

stoviglie = 0,1 MLit;

frigorifero gelati = 0,718 MLit;

cassa (vedi sopra) = 0;

forno microonde = 2 MLit;

10 tavoli, 50 sedie e 3 ombrelloni = 4 MLit + varie = 3 MLit; totale = 37,32 MLit;

tassa di rilascio autorizzazione: 0,704 MLit.

Le spese di gestione sono:

un dipendente supplementare a 40 MLit/anno da aprile a settembre = 20 MLit/anno;

il costo di manutenzione del fabbricato è di 50.000 Lit/(mqxanno) x 120 mq = 6 MLit/anno;

il costo di pulizia degli edifici è di 50.000 Lit/(mqxanno) x 120 mq = 6 MLit/anno;

tassa di autorizzazione = 0,486 MLit/anno (alimenti) + 0,218 MLit/anno (bevande) = 0,704 MLit/anno;

materie prime = 150 MLit/anno.

Costo della gestione della Caffarella

Si prevede l'assunzione di un direttore del Parco, il cui costo è di 60 MLit/anno, e di due giardinieri, il cui costo è di 40 x 2 = 80 MLit/anno.

Bilancio della gestione della Caffarella

Le spese previste per la gestione delle aree ricevute in consegna sono:

pulizia locali (5 MLit + 10 MLit + 6 MLit)	= 21 MLit/anno
pulizia scuole per due mesi	= 10 MLit/anno
manutenzione terreni archeologici	= 76 MLit/anno
manutenzione terreni semi-attrezzati	= 507,1 MLit/anno
manutenzione strutture leggere	= 3,44 MLit/anno
manutenzione edifici (5 MLit + 6 MLit)	= 11 MLit/anno
manutenzione campi sportivi	= 30 MLit/anno
riscaldamento dell'acqua (5,6 MLit + 3,6 MLit)	= 9,2 MLit/anno
gestione biciclette	= 9 MLit/anno
materie prime punto di ristoro e esposizione	= 150 MLit/anno,

spese varie	= 20 MLit/anno
tasse di autorizzazione ostello e punto di ristoro	= 0,78 MLit/anno
SIP, ACEA, ITALGAS, ENEL (escluso il riscaldamento dell'acqua)=	25 MLit/anno
marketing	= 121 MLit/anno
direttore del parco	= 60 MLit/anno
personale (130 + 138 + 52,5 + 20 + 80)	= 420,5 MLit/anno
consulenza del lavoro	= 8,0 MLit/anno
totale uscite	= 1.481,5 MLit/anno
ricavi visite guidate	= 721,5 MLit/anno
ricavi nolo bici e gestione campi sportivi	= 303,104 MLit/anno
ricavi ostello	= 240 MLit/anno
ricavi punto di ristoro e esposizione	= 301 MLit/anno
totale entrate	= 1.563,8 MLit/anno
margine di guadagno	= 82,3 MLit/anno

(da spendere in interventi di restauro, in pubblicazioni, convegni o altri strumenti per la valorizzazione del parco)

archiviocederna.it