*AL SINDACO DEI COMUNI DI* **CASTAGNETO CARDUCCI E SAN VINCENZO**

# PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

**(P.A.P.M.A.A.)**

**Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 – Territorio Rurale**
**Titolo IV Capo III - Disposizioni sul territorio rurale**
**Regolamento di attuazione n. 63/R del 25/8/2016**
**contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale art. 7.**

**X** NUOVA PRESENTAZIONE

☐ VARIANTE AL PRECEDENTE PROGRAMMA PRESENTATO IL _____

**X IL P.A.P.M.A.A ha valore di piano attuativo (art. 74 c. 13 L.R. 65/2014)**

A) P.A.P.M.A.A. che prevede nuove edificazioni per uso abitativo (L.R. 65/2014 art. 73 c.2);

A1) P.A.P.M.A.A. che prevede il recupero di edifici per nuova residenza rurale (L.R. 65/2014 art. 72 c.1 b ter);

**B) P.A.P.M.A.A. che prevede nuove edificazioni per uso annesso agricolo (L.R. 65/2014 art. 73 c.4);**

**C) P.A.P.M.A.A. che prevede interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazioni d'uso agricolo (L.R. 65/2014 art. 72);**

**D) P.A.P.M.A.A. che prevede una cessione parziale d'azienda o mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici aziendali (L.R. 65/2014 art. 82);**

**E) P.A.P.M.A.A. che prevede attività agrituristiche (L.R. 30/2003).**

☐ In azienda non sono presenti aree od immobili soggetti alle disposizioni del D.L.gs 42/2004.

☐ In azienda sono presenti aree od immobili soggetti alle disposizioni del D.L.gs 42/2004 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 – aree tutelate per legge art. 142) non interessate dagli interventi previsti.

**X ☐ In azienda sono presenti aree od immobili soggetti alle disposizioni del D.L.gs 42/2004 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 – aree tutelate per legge art. 142) interessate dagli interventi previsti.**

☐ In azienda sono presenti aree soggette a vincolo idrogeologico (L.R. 39/2000).

**Allegati**

- □ Planimetria aziendale d'insieme (in scala adeguata)
- □ Plani-volumetrie edifici
- □ Progetto di massima (per nuove costruzioni)
- □ Documentazione fotografica
- □ Atti di possesso
- □ Certificati catastali
- □ Dichiarazioni
- □ Certificati C.C.I.A.A./ IVA
- □ Documentazione asseverata su edifici per i quali non è possibile procedere al recupero (Regolamento 63/R/2016 art. 7 comma 4)
- □ ……

spazio riservato al protocollo

AI COMUNI DI:
**CASTAGNETO CARDUCCI**
**SAN VINCENZO**

OGGETTO: **Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) art. 74 L.R. 10/11/2014 n. 65 - ( art. 7 Regolamento di Attuazione n. 63/R/2016).**

Il sottoscritto **ALMAGRO GERMA ENRIQUE** nato a **Jerez De La Frontera** il **20.04.1944**
residente nel Comune di / domiciliato in **Castelnuovo Berardenga (SI)**
via / località **Località Dievole n. 6** frazione **53019 Vagliagli** n. tel. **0577-322613**
tel. Cellulare (facoltativo) e-mail (facoltativo)
nella qualità di: (1) **Presidente Consiglio di Amministrazione**
della Ditta (2) **SOCIETA' AGRICOLA DIEVOLE S.p.A. in sigla S.A.D. S.p.A.**
avendo la disponibilità dei terreni dell'azienda denominata **Soc. Agr. DIEVOLE SpA – Castagneto Carducci – LE COLONNE**
situata in Comune di **Castagneto Carducci (LI)**
via / località **Via Aurelia Antica** n. **418** tel. **0565 -775246**
in possesso della qualifica di (3) **I.A.P. dal 23.11.2015 –** IAP di riferimento Monica Regoli **-**
Iscritto alla C.C.I.A.A. **REA LI-168323 – REA SI - 92695**
codice fiscale aziendale (CUAA) n. **00814520136**
Partita IVA n. **00800530529**
Posizione I.N.P.S aziendale n. **Iscritta INPS con c.f. 00814520136**
Indirizzo PEC dievole@propec.it

**CHIEDE**

l'approvazione dell'allegato **Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo-ambientale (P.A.P.M.A.A.)** ai sensi **art. 74 L.R. 10/11/2014 n. 65 - (art. 7 Regolamento di Attuazione n. 63/R/2016).**
per la realizzazione dei seguenti interventi: (4):

**Realizzazione nuovi Annesso Agricolo** (LR 65 art. 73):
- Cantina di Vinificazione/Stoccaggio/Imbottigliamento/Vendita
- Rimessa trattrici/attrezzi/magazzino fitofarmaci

**Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo** (LR 65 art. 72)

**Cessione parziale di terreni ed acquisizione di parere agronomico per il mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici aziendali** (LR 65 art.82)

NOTE: (1) Titolare, Rappresentante ecc. (2) Cognome, Nome o Ragione Sociale (3) Coltivatore Diretto, Imprenditore Agricolo Professionale ai sensi della L.R. 45/2007, con data iscrizione; Imprenditore Agricolo Professionale in possesso del titolo di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'art. 4 L.R. 45/2007 (4) Richiamare gli interventi previsti con riferimento agli specifici articoli della L.R. 65/2014

***I sottoscritti dichiarano*** *di essere consapevoli che le dichiarazioni false, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi comportano l'applicazione delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del DPR 445/2000 e la decadenza dai benefici conseguenti*

timbro

il Professionista _____

il Titolare _____

Castelnuovo Berardenga, li maggio 2019

Ulteriore soggetto delegato a ricevere le comunicazioni inerenti il presente procedimento (tecnico incaricato ecc…)
***(si ricorda che le comunicazioni potranno essere trasmesse anche via fax e via email)***

Cognome **SIMONCINI** Nome **MARCO**
In qualità di: geometra (n. 4613/14 Collegio dei Geometri Firenze) Tecnico incaricato
Data di nascita __18/ 04/ 1957 Luogo di nascita Empoli (Prov. Firenze)
Comune di Montespertoli CAP 50025 (Prov. Firenze)
Via/P.zza del Monte n. 6
Tel. 0571.609903 cell. 338.9920547 Fax 0571.608161
E-mail marco@casadimonte.it Indirizzo PEC marco.simoncini1@geopec.it

Cognome **ARRETINI** Nome **ALESSANDRO**
In qualità di: Dott. Agronomo (n.392/Ordine Firenze) Tecnico Incaricato
Data di nascita 23/08/1954 Luogo di nascita EMPOLI (Prov. FI )
Comune di MONTESPERTOLI CAP 50025 Prov. FIRENZE
Via DEL POGGETTO n. 19
Tel. 0571 78823 cell. _ 335 7891739 Fax 0571 526407
E-mail alessandroarretini@virgilio.it Indirizzo PEC a.arretini@epap.conafpec.it

**1 - NOTIZIE SULL'AZIENDA E L'IMPRESA** (art. 7 comma 5 lett a) Reg. 63/R/2016

A) Ubicazione e caratteristiche dell'azienda:

- Centro aziendale nel Comune di **CASTAGNETO CARDUCCI**, Prov. di **LIVORNO**

  Via, Frazione o Località **Via Aurelia Antica 418**

- Azienda estesa nei comuni di **Castagneto Carducci e San Vincenzo** Prov. di **LIVORNO**

- Superficie aziendale totale: Ha 374.73.01 + Ha 1.77.18 = **Ha. 376.50.19**

  di cui:

  - ricadenti in zone soggette a vincoli naturali o ad altri vincoli specifici ai sensi dell'articolo 32 del Regolamento (UE) n. 1305/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 17 dicembre 2013

  Ha. _____

B) Tipo di impresa:

- ❑ Persona fisica
- ❑ **Società**
- ❑ Cooperativa
- ❑ Altro (specificare) _____

C) Titolo di possesso dei terreni:

| | |
|---|---|
| ❑ **Proprietà** | Ha. 374.73.01 |
| ❑ Affitto | Ha. |
| ❑ Enfiteusi | Ha. _____ |
| ❑ Usufrutto | Ha. _____ |
| ❑ Altro: **Comproprietà** | Ha. 1.77.18 |
| *Totale* | *Ha.* ***376.50.19*** |

D) Rapporto Impresa/Lavoro:

| | |
|---|---|
| ❑ Conduzione diretta | Ha. _____ |
| ❑ **Conduzione con salariati e Ditte Conto Terzi** | Ha. 376.50.19 |
| ❑ Compartecipazione | Ha. _____ |
| ❑ Altro (specificare) _____ | Ha. _____ |
| *Totale* | *Ha.* ***376.50.19*** |

## 2 - RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA-AMBIENTALE SUL PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI (Art. 7 comma 3 del Regolamento di attuazione n. 63/R/2016).

### 2.1 Obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire

La Proprietà ha individuato nella Azienda LE COLONNE, intesa come complesso costituito da terreni e fabbricati, l'ubicazione idonea ed interessante per proseguire nello sviluppo imprenditoriale di produzione di vini e olii di alta qualità ritendo la denominazione DOC Bolgheri e la vocazione territoriale a DOC e IGT elementi di sviluppo da perseguire.

_____

**Si rimanda alla RELAZIONE TECNICA per i capitoli 2.1 / 2.2 / 2.3 /**

_____

Ci piace fare due richiami che sembrano attinenti alla nostra proposta operativa che segue.

**Il primo** è la definizione di *VINO* dettata dalla recente norma Comunitaria (L.238/2016 art. 1):

***Il vino, prodotto della vite, la vite e i territori viticoli, quali futuro del lavoro, dell'insieme delle competenze, delle conoscenze, delle pratiche e delle tradizioni, costituiscono un patrimonio culturale nazionale da tutelare e valorizzare negli aspetti di sostenibilità sociale, economica, produttiva, ambientale e culturale.***

**Il secondo** è quanto tramandato e riconducibile a "*Leonardo da Vinci*":

***Et però che molta felicità sia agli homini che nascono dove si trovano i vini buoni***

_____
_____
_____
_____

### 2.2 Breve descrizione della situazione attuale dell'azienda (vedi schede A;B;C;E;F)

_____
_____
_____Segue RELAZIONE
_____

### 2.3 Breve descrizione degli interventi previsti

a) Descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, dei familiari coadiuvanti o degli addetti (specificando superfici utili e volumetrie vuote per pieno) nonché per il potenziamento delle strutture produttive; (vedi schede G)

_____
_____Segue RELAZIONE
_____

b) Descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e/o delle attività connesse, nonché degli interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale; (scheda I)

_____
_____ Segue RELAZIONE
_____
_____
_____

c) Indicazione di tempi e fasi di realizzazione del programma stesso - Cronoprogramma (vedi scheda L)

La Società Agricola Dievole s.p.a. da un decennio ha sviluppato un progetto per la produzione e valorizzazione dei vini ed oli più rappresentativi del territorio toscano acquisendo aziende agricole all' interno delle denominazioni Docg Chianti Classico, Docg Brunello di Montalcino e recentemente nella Doc Bolgheri.

La proprietà ha individuato nell' azienda agricola "Le Colonne", intesa come complesso costituito da terreni e fabbricati aziendali, la struttura idonea ed interessante per proseguire nello sviluppo imprenditoriale di produzione di vini ed oli di alta qualità ritenendo la denominazione Doc Bolgheri e la vocazione del territorio elementi da sviluppare e valorizzare.

L' azienda agricola "Le Colonne" ha costituito l'ultimo lembo dei grandi possedimenti sulla costa Tirrenica della famiglia Serristori, proprietà di più ampie e vaste dimensioni nei territori dei comuni di Castagneto Carducci e San Vincenzo.

La rapida trasformazione che ha interessato in generale l'agricoltura nazionale, ed in particolar modo l'agricoltura della nostra regione, ha generato il passaggio dalla storica conduzione mezzadrile presente fino agli anni sessanta ad una agricoltura specialistica a conduzione diretta dove solo pochi imprenditori sono riusciti ad intercettare le vere potenzialità dei territori generando così nuovi assetti aziendali.

Gli ultimi conduttori dell'azienda agricola "Le Colonne" non hanno avuto la forza per affrontare una nuova progettualità agricola, indispensabile per affrontare il cambiamento radicale in atto producendo così, fin dagli anni settanta, importanti alienazioni fino ad arrivare all' ultima consistenza aziendale.

L' ultimo frazionamento aziendale è stato operato dalla proprietaria a metà del 2006 assegnando per donazione a figli e nipoti alcuni fabbricati aziendali e relativi resedi pertinenziali riducendo la consistenza aziendale dell'azienda Le Colonne a quella oggetto di trasferimento nel 2015 alla Società agricola, Dievole s.p.a.

La Dievole s.p.a. ha acquistato con atto del notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti del 26 novembre 2015 l'azienda agricola "Le Colonne" per l'intera consistenza aziendale pari ad ha. 376.50.19, ovvero l'intera consistenza residuale a seguito delle donazioni del 2006.

**Breve descrizione della situazione attuale dell'azienda**

L'azienda, oggi denominata come UTE **-Società Agricola Dievole SpA – Castagneto Carducci,** ricade nei comuni di Castagneto Carducci e di San Vincenzo in provincia di Livorno, risulta iscritta come unità locale alla CCIAA di Livorno al numero REA LI 162383 avente cod. fiscale e n. iscr. al Registro Imprese **00814520136** con sede (Unità locale L/1) in Castagneto Carducci Via Aurelia 418 frazione 57022 Donoratico e con sede (Unità locale L/2) in Castagneto Carducci località Le Sondraie 61.

Si estende per una consistenza complessiva di ettari 376 are 50 centiare 19 e più precisamente in comune di Castagneto Carducci per Ha 351.75.82, in comune di San Vincenzo per Ha 24.74.37. (vedi visure catastali del 03/12/2018).
Si precisa che ha. 374.73.01 sono di esclusiva proprietà della Società Agricola Dievole SpA ed ha. 1.77.18 sono in comproprietà con Argentiera srl Società Agricola coincidente con la viabilità d'accesso a terreni e fabbricati di Dievole e di Argentiera.

Trattasi di azienda a conduzione diretta, con qualifica di I.A.P. (Imprenditore Agricolo Professionale), con salariati fissi ed avventizi e impiegati; con incarichi a Ditte esterne per l'esecuzione di specifici interventi per la gestione dei vigneti e per la coltivazione delle aree boscate.
Certificata Biologica dell'Ente certificatore ICEA con n. operatore IT BIO 006 B3218.

**La ripartizione colturale** dell'azienda è stata variata in funzione del nuovo indirizzo produttivo fra il momento dell'acquisto, novembre 2015, e la presentazione del PAPMAA, ed è così riassumibile:

**2015** (momento dell'acquisto)

| | | |
|---|---|---|
| Vigneti | ha. 29.25.52 | (Ha 26.41.77 iscritti DOC Bolgheri) |
| Oliveti | ha. 8.02.67 | (circa 900 piante) |
| Seminativi | ha. 120.00.00 | |
| Boschi | ha. 191.25.90 | (piano di taglio Ha 222.54.64 - terreni donati Ha 31.28.74) |
| Tare | ha. 27.96.10 | |
| | ha. 376.50.19 | |
| Boschi | ha. 13.97.01 | (Contratto verbale del 01/12/2015 scadenza 30/11/2019) |
| Totale | ha. 390.47.20 | |

**2018** (presentazione del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, dati presenti nel fascicolo aziendale nel sistema informatico ARTEA)

| | | |
|---|---|---|
| Vigneti | ha. 92.82.01 | |
| Oliveti | ha. 6.56.80 | ( circa 900 piante) |
| Seminativi | ha. 19.69.40 | (superfici agricole ritirate dalla produzione) |
| Boschi | ha. 191.25.90 | |
| Tare | ha. 66.16.08 | (resedi, incolti, viabilità, capezzagne, terreni non utilizzati) |
| | ha. 376.50.19 | |
| Boschi | ha. 13.97.01 | (Contratto verbale del 01.12.2015 scadenza 30.11.2019) |
| Totale | ha. 390.47.20 | |

La **superficie fondiaria** risulta così individuabile catastalmente:

Comune di **Castagneto Carducci:**
**Foglio 56**, particelle 36, 51, 52, 55, 56, 58, 63, 65, 66, 67, 88, 89, 125, 148, 150, 159, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 198, 200, 206, 208, 210, 212, 242, 244, 251, 256, 263, 320, 324, 327, 334, 37, 322, 326, 330, 358, 361, 362, 178, 194, 196, 82, 84, 155, 157, 343, 345, 364, 365, 367, 370, 371, 402, 403, 404, 405, 406, 411, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 384, 385, 388, 389, 391, 393, 395, 424, 425, 426, 428, 522, 430, 432, 433, 434, 435, 436, 438, 439, 440, 442, 443, 444, 448, 449, 450, 454, 455, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 469, 470, 475, 476, 477, 481, 482, 483, 484, 485, 486,

487, 488, 489, 492, 494, 495, 497, 498, 499, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 511, 512, 514, 518, 519, 529, 530, 531, 532, 536, 537, 538, 539, 544, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 608, 609, 610, 611, 614, 615, 616, 586, 587, 619, 620
**Foglio 57,** particelle 29, 32, 51, 102, 151, 153, 154, 156, 163, 164, 171, 172
**Foglio 58,** particelle 81, 84, 85, 86, 95, 92, 99, 100, 101, 126, 128, 132, 133, 138, 141, 146, 147, 102, 105, 112, 115, 118, 119

Comune di **San Vincenzo:**
**Foglio 1,** particelle 20, 251, 252, 253, 254, 417, 14, 18, 19, 430, 432, 1383, 1385, 1387, 1809, 1810

Per la consistenza e la titolarità delle particelle sopra elencate, si rimanda alle visure catastali allegate al presente P.A.P.M.A.A. corrispondenti puntualmente allo stato attuale.

Allegate al P.A.P.M.A.A. sono state redatte planimetrie catastali della proprietà che abbiamo ritenuto idonee per facilità di consultazione in scala 1/5000. Le planimetrie indicano il limite di proprietà e la ripartizione colturale di anno in anno dal 2015 al 2018 per evidenziare i miglioramenti fondiari apportati dalla proprietà dal momento dell' acquisto al momento della redazione del Piano.

La proprietà ha ritenuto indispensabile eseguire un rilievo topografico di tutti i nuovi impianti per poter depositare all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Livorno-Territorio i vari Tipi di Frazionamento, Mod. 26 per denunciare le variazioni colturali al fine di poter completare le pratiche di Riordino fondiario ed avere così l' aggiornamento delle banche dati del Catasto allineate al fascicolo aziendale presso Artea.

**Sdemanializzazione di un tratto del Fosso di Cariola**

Un tratto del Fosso di Cariola, in particolare quello che ricadeva all' interno dell' area ex cava in località "Cariola", ugualmente il breve tratto a monte, è stato cancellato a seguito dell' attività estrattiva avviata negli anni cinquanta. Le acque meteoriche si sono create una nuova percorrenza che ha ripreso l' originario alveo a valle della viabilità di accesso alla cava.
Al fine di acquisire la proprietà del tratto del Fosso di Cariola dismesso a seguito dell' attività estrattiva, la società Dievole spa con nota del 3 dicembre 2018 inviata per pec e ricevuta il 4 dicembre 2018, ha inoltrato all' Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana ed Umbria Servizi Territoriali di Livorno richiesta di sdemanializzazione del tratto del fosso in questione. Il Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa sede di Livorno, su richiesta dell' Agenzia del Demanio, ha espresso il proprio parere ai sensi dell' art. 39 del DPGR 60/R del 2016 e s.m.i.
L' acquisto del tratto del Fosso di Cariola è subordinato all' acquisizione del parere favorevole del Ministero dell'Ambiente, tratto rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Castagneto Carducci nel Foglio di mappa 56, particella 618 di mq. 986.

**Vigneti / Vinificazione**

Risulta subito evidente il modo e la forza (intesa come qualità e quantità d'investimento) con cui la proprietà ha agito incrementando la superficie vitata di circa 63 ettari in tre anni per arrivare al prossimo anno (2019) ad un complessivo di Ha 95.60.00.

Nella esecuzione dei lavori sono state applicate le più corrette norme per ottenere il miglior inserimento paesaggistico degli impianti, rispettando la morfologia dei luoghi, ponendo la massima attenzione nel limitare le forme di erosione superficiale, mantenendo l' originaria maglia agraria costituita principalmente da una consociazione di filari di olivi intervallati da ampi spazi a seminativo creando ora una consociazione di alto valore naturalistico dove i corpi vitati si sono semplicemente sostituiti ai seminativi. E' stato applicato il concetto di adattare l'impianto al terreno e non quello di modificare il terreno in funzione dell'impianto.

Conseguentemente, sempre in questi primi tre anni, sono stati acquistati i mezzi (trattrici, attrezzi, ecc.) necessari e funzionali per affrontare la gestione della coltura fruendo della miglior tecnologia tale da consentire nelle varie operazioni colturali la massima efficacia con il minor numero di ore lavoro manuali.

Al contempo preme mettere in evidenza come dagli originari due dipendenti presenti nella precedente gestione aziendale siamo passati ad oggi ad averne nove per arrivare a quattordici.

L'azione propositiva di questo Piano trova la sua centralità nella necessità di avere strutture capaciti per poter vinificare, maturare e conservare le qualità delle uve già impiantate ed avere una visibilità per supportare nella vendita le etichette dei vini che verranno prodotti.

L'originaria cantina, presente nell'annesso dei Pianali, è stata subito implementata di nuovi vasi vinari e aggiornata tecnologicamente per la vinificazione ma è risultata subito insufficiente per consentire i cicli di maturazione dei vini. Si è agito nel fabbricato Le Colonne e nella cantina in località Le Sondraie per crearvi le bottaie, ma la prossima entrata in produzione dei nuovi impianti rende tutto insufficiente e non razionale.

**Oliveti**

La proprietà è già presente sul mercato degli olii extra vergine di oliva di qualità con le produzioni ottenute in altri areali. E' intenzione recuperare gli impianti esistenti mantenendoli nella loro ubicazione e riportandoli a quello sviluppo originario che contraddistingue le piante "secolari". Si sono resi necessari importanti interventi di potatura per rigenerare nuove branche per poi ricostituire la tipica chioma a vaso.

**Seminativi**

I terreni aventi una vocazionalità alla viticoltura sono stati tutti utilizzati allo scopo. Sono rimasti a disposizione quegli appezzamenti posizionati tra le viabilità "Vecchia Aurelia" e "la nuova Aurelia" che non hanno per dimensione, tipologia ed ubicazione una idoneità ad una viticoltura biologica.

**Boschi**

L'importante consistenza boschiva aveva impegnato la precedente proprietà ad attivare la pratica per l'ottenimento dell'Autorizzazione del Piano dei Tagli con Atto Dirigenziale n. 221 del 02.08.2011 per la complessiva superficie boscata di Ha 222. 54.64.

Come già precisato, nel 2006, la precedente proprietà aveva disposto l'assegnazione ai propri figli e nipoti di alcune e limitate porzioni di terreno pertinenziali ad alcuni fabbricati e rispettive porzioni boscate prospicenti il mare per complessivi Ha 31.28.74.
Al momento della vendita la parte venditrice era fruitrice di un contributo legato al taglio di alcune aree boscate (PSR 2007/2013 misura 225 - Pagamenti per interventi silvo-ambientali). In sede di atto di vendita dell'azienda Le Colonne, l'acquirente, si era dichiarato disponibile a subentrare negli impegni assunti dalla venditrice e per completezza dell'iter risultava necessario dare in conduzione alla Dievole SpA anche la titolarità della porzione di terreno boscato che non era oggetto di compravendita pari a Ha 13.97.01. Azione regolarizzata con contratto verbale di locazione registrato a Pistoia in data 01.12.2015 con scadenza e restituzione della conduzione al 31.11.2019. Il tutto è decaduto con il diniego al subentro ricevuto dalla Dievole SpA. dalla Regione Toscana che ha indotto le parti allo scioglimento anticipato del contratto verbale di locazione.
Detto scioglimento a far data dal 1° aprile 2019 comunicato all' Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Pistoia il 3 aprile 2019.
La Società Agricola Dievole s.p.a., per i terreni boscati in proprietà, prosegue annualmente l'esecuzione del taglio così come previsto dal Piano precedentemente presentato ed autorizzato alla precedente proprietà.
Per tali lavori si rende necessario annualmente la stipula di un contratto d' appalto a ditta specializzata del settore alla quale è necessario mettere a disposizione la modesta area in località "Villamagna", fra la vecchia Aurelia e la nuova quattro corsie in adiacenza al distributore di carburante per l'accumulo dell'esbosco e per il successivo allontanamento.

**La dotazione di fabbricati** è così composta:

**"Le Colonne"**, era il centro aziendale composto da tre fabbricati di cui quello principale costituito da due piani fuori terra con magazzini, locale mensa ed uffici al piano terreno e due unità abitative al piano superiore con accesso indipendente mediante due scale esterne. Inoltre ampio locale costituito da un unico piano fuori terra adibito a ricovero macchine ed attrezzature agricole ed un piccolo fabbricato costituito da un unico piano fuori terra, un tempo porcilaia, adibito a locale deposito.
Attualmente sono in corso lavori di ristrutturazione del fabbricato principale, lavori assentiti con SCIA del 29 settembre 2017 prot. 16346, P.E. 491/2017 e P. Suap 680/2017 e successiva variante in corso d' opera di cui alla SCIA del 29 marzo 2019 prot. 4774, P.E. 144/2019 e P. Suap 195/2019. La parte tergale del piano terreno del fabbricato è destinato a bottaia per affinamento vini, mentre la parte lato vecchia Aurelia a esposizione, degustazione e vendita diretta prodotti aziendali oltre servizi e locali accessori. Al piano al primo, uno dei due appartamenti, viene destinato per sala degustazioni, servizi e locali accessori, mentre l'altra abitazione rurale rimane a disposizione dell'azienda per dipendenti. La posizione del fabbricato risulta essere strategica per la sorveglianza di uno degli accessi principali all' azienda.

<u>Catastalmente identificato</u>
nel Foglio di mappa 56, particella 294:

- sub. 603, via Aurelia, piano T-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, R.C. di € 1.053,57, relativamente all' appartamento sulla sinistra del fabbricato principale;
- sub. 606, via Aurelia, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 186, R.C. di € 739,67, relativamente al ricovero macchine ed attrezzature agricole e magazzino;
- sub. 609, via Aurelia, p. T-1°, categoria D/10, R.C. di € 6.724,34;

- sub. 601, B.C.N.C., resede circostante i fabbricati comune ai sub. 603, 604, 606, 607 e 608;

nel Foglio di mappa 56, particella 299, via Aurelia, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 21, R.C. di € 34,71, relativamente al fabbricato ad uso deposito ex porcilaia.

Regolarità urbanistica

Il fabbricato principale risulta edificato in data di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente a tale data è stato oggetto di ristrutturazione totale in forza di Licenza Edilizia n. 369 del 03.05.1968 (P.E. n. 31/1968) e successiva variante in corso d' opera autorizzata con Licenza Edilizia n. 522 del 22.09.1968 (P.E. 231/1968).

Per modeste modifiche interne non regolarizzate in corso d' opera all' appartamento posto sulla destra del fabbricato, guardando dalla viabilità pubblica, è stato depositato al Comune di Castagneto Carducci in data 01.07.1986 prot. 10016 regolarizzazione di piccole modifiche interne ai sensi dell' art. 48, L. 47/1985 (P.E. n. 1003/1986).

Il nuovo fabbricato ad uso magazzino e rimessaggio macchine ed attrezzature agricole, posto sulla destra del fabbricato principale, guardando dalla viabilità pubblica, è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 650 del 20.03.1969 (P.E. 5/1969).

Per modifiche alle aperture esterne eseguite in corso d' opera ma mai regolarizzate, è stata trasmessa via pec in data 17.10.2015 ed assunta al Protocollo Generale del Comune di Castagneto Carducci in data 19.10.2015 n. 17823, C.I.L.A. ai sensi dell' art. 136, comma 2, lettera "a" della L.R. 65/2014, per opere già eseguite, Pratica SUAP n. 597/2015, P.E. n. 477/2015.
I lavori attualmente in corso sono assentiti con SCIA del 29 settembre 2017 prot. 16346, P.E. 491/2017 e P. Suap 680/2017.

Cenni storici

Il Podere Le Colonne è di impianto tardo ottocentesco, si veda la foto aerea del 1954 dell'Istituto Geografico Militare (fonte: Geoscopio Regione Toscana) e la foto del 1973 che ne testimoniano lo sviluppo storico. Gli edifici hanno subito negli anni varie modifiche, anche esterne, testimoniate dalle pratiche edilizie, sopra elencate.

*Edificio principale:*

Costruito nel 1870, la foto storica sotto riportata ne rappresenta il fronte strada e una parte del fronte sud originari.
Da tale analisi si deduce che:
Il fronte ovest dell'edificio principale ha subito pesanti modifiche , come il rifacimento della scala;
Il fronte sud e il fronte nord hanno subito modifiche alle aperture ;
Il fronte est è stato notevolmente modificato nel suo aspetto complessivo con la demolizione dei due avancorpi.
Tale analisi e la relativa documentazione raccolta porta alla conclusione che l'edificio abbia "*subito compromissioni e interventi tali da snaturare l'originario assetto architettonico*" tali da farne perdere i caratteri testimoniali.

*Estratto dal Catasto Leopoldino . Nel cerchio la localizzazione del Podere Colonne, non ancora esistente*

*Foto ante 1968 dell'edificio principale- archivio privato.*

*Foto aerea I.G.M. (fonte Geoscopio della Regione Toscana) – anno 1954*

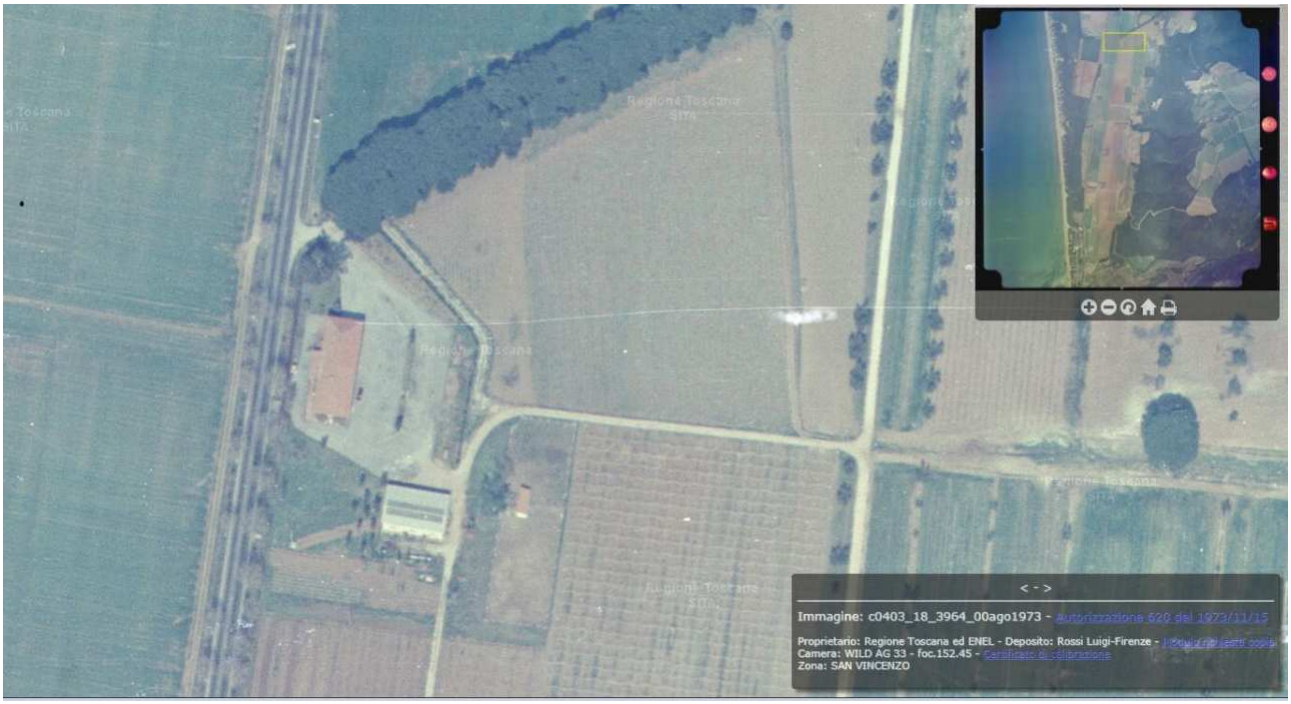



*Foto aerea I.G.M. (fonte Geoscopio della Regione Toscana) – anno 1973*

**"Conte Alberto"**, composto da tre fabbricati di cui quello di maggior consistenza è costituito da due piani fuori terra con ampio portico, stalla e magazzini al piano inferiore e da una unità abitativa al piano terreno e primo con accesso dal porticato. Inoltre annesso rurale costituito da un unico piano fuori terra adibito a magazzino, concimaia, stalla e forno ed un piccolo fabbricato adibito a lavatoio con pozzo e da tettoia al piano terreno.
Il compendio immobiliare è in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Catastalmente identificato
Foglio di mappa 56, particella 301:
sub. 602, via Aurelia, 430, piano T, categoria D/7, R.C. di € 1.252,00 relativamente agli annessi agricoli nel fabbricato principale ed in corpo separato;

sub. 603, via Aurelia, 430, piano T- 1°, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 8, R.C. di € 1.053.37 relativamente all' appartamento nel fabbricato principale;

sub. 601, resede circostante i fabbricati comune ai sub. 602 e 603.

Regolarità urbanistica

Il complesso immobiliare risulta edificato in data di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967 e da tale data non ha subito modifiche o mutamenti di destinazione d' uso tali da necessitare di attui autorizzativi rilasciati dall' amministrazione comunale.

*Foto aerea I.G.M. (fonte Geoscopio della Regione Toscana) – anno 1954*

Cenni storici

Il Podere Conte Alberto, un tempo Conte Alfredo o L' Orto, è la penultima casa colonica prima di arrivare a San Vincenzo in prossimità dello svincolo nord della variante Aurelia, compreso fra la ferrovia e la vecchia Aurelia.

Il fabbricato principale è stato ultimato nel 1884 destinato alla famiglia di un mezzadro e per la lavorazione di ortaggi con un fienile-rimessa adiacente.

Il raffronto fra la foto aerea del 1954 dell'Istituto Geografico Militare (fonte: Geoscopio Regione Toscana) e la foto del 1988 della società CRG di Parma non fa emergere evoluzioni planimetriche che ne testimoniano lo sviluppo storico.

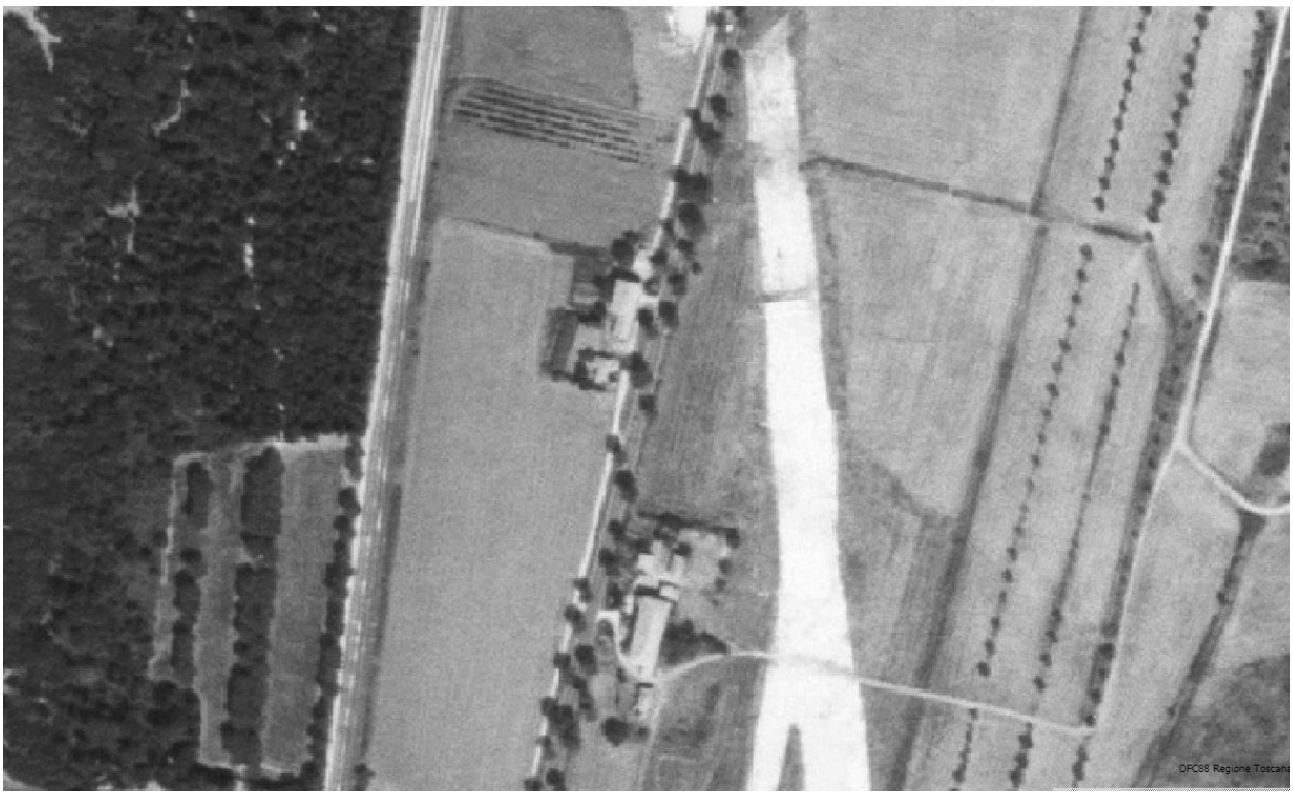



*Foto CGR Parma – anno 1988*

**"Villamagna"** composto da tre fabbricati di cui quello di maggior consistenza è costituito da due piani fuori terra con locali magazzino al piano inferiore e da due unità abitative al piano superiore con accesso indipendente dal piano terra.
L' annesso agricolo, sulla destra del complesso immobiliare, è composto da un unico piano fuori terra adibito a magazzino, concimaia, mentre quello sulla sinistra è adibito interamente a magazzino.

Catastalmente identificato
Foglio di mappa 56, particella 303:
sub. 601, via Aurelia, 425, piano T-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 9, R.C. di € 1.185,27, relativamente all' appartamento sulla sinistra del fabbricato principale;
sub. 602, , via Aurelia, 426, piano T-1°, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, R.C. di € 856,03, relativamente all' appartamento sulla destra del fabbricato principale;
sub. 603, via Aurelia, 425-426, piano T-1°, categoria D/10, R.C. di € 3.868,00, relativamente agli annessi agricoli nel fabbricato principale ed in corpo separato;
sub. 604, B.C.N.C., resede circostante i fabbricati comune ai sub. 601, 602 e 603.

Regolarità urbanistica
Il complesso immobiliare risulta edificato in data di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967 e da tale data non ha subito modifiche o mutamenti di destinazione d' uso tali da necessitare di attui autorizzativi rilasciati dall' amministrazione comunale.

I lavori attualmente in corso sono assentiti con SCIA del 08 agosto 2017 prot. 13747, P.E. 417/2017 e P. Suap 565/2017 ma per il momento non hanno avuto alcun seguito.

Cenni storici

Il complesso di Villamagna è stato realizzato in due distinti momenti. Originariamente è stato realizzato il Podere Niccolosa da Villamagna, parte verso nord, per poi essere prolungato nel 1922 in tutto simmetrico al precedente, di notevoli dimensioni, per la creazione del Podere Ortensia de La Gandara.

Il complesso ha sempre mantenuto la funzione agricola, senza subire ulteriori variazioni sostanziali del suo assetto. A supporto di ciò si veda la foto aerea del 1954 dell'Istituto Geografico Militare sotto riportata (fonte: Geoscopio Regione Toscana), e il volo del maggio 1968 della società Rossi Brescia s.r.l., che mostrano come il complesso edilizio si sia mantenuto invariato nel tempo, salvo alcune eccezioni sugli annessi.

Tra questi, la tettoia sul fronte ovest dell'annesso 1 , abbiamo potuto rilevare essere costituita solo da una struttura precaria in legno, appoggiata al fronte dell'annesso e di non originale e coeva fattura.

*Catasto d'Impianto del Podere Villamagna*

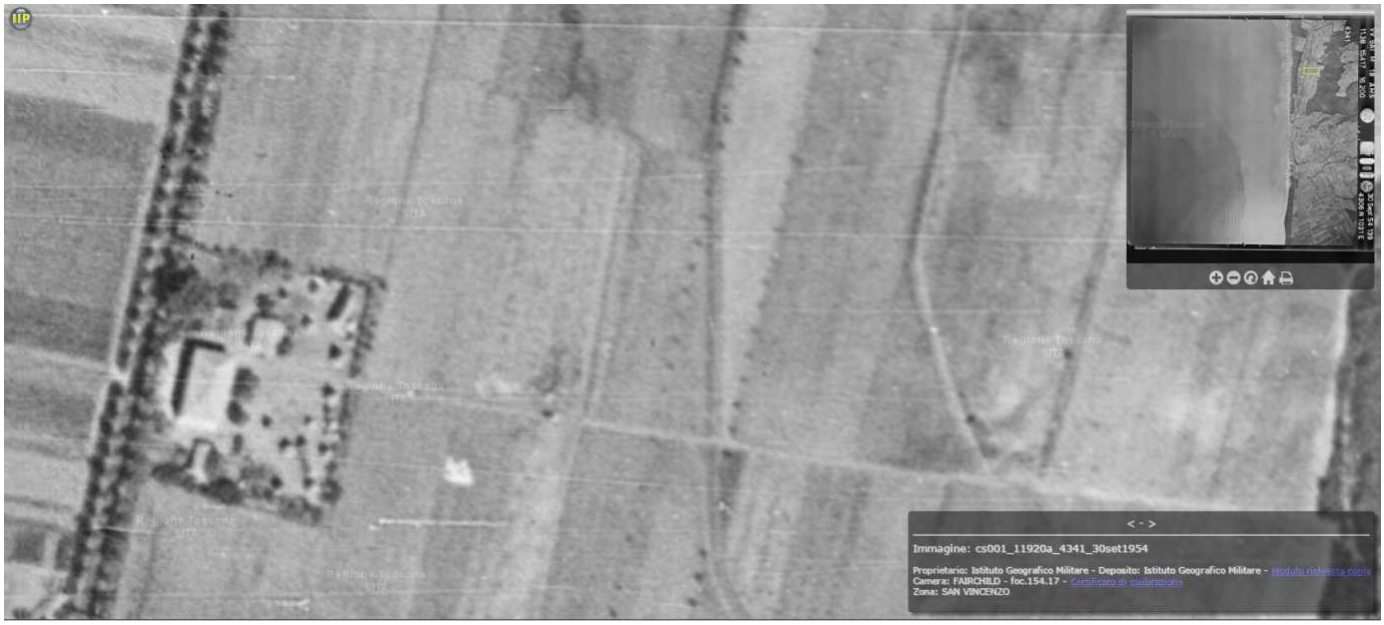



*Foto aerea I.G.M. (fonte Geoscopio della Regione Toscana) – anno 1954*

*Foto Rossi Brescia S.r.l. – maggio 1968*

**"Ser Jacopo"** composto da quattro fabbricati di cui quello di maggior consistenza è costituito da due piani fuori terra con locali magazzino al piano inferiore e da due unità abitative al piano superiore con accesso indipendente mediante due scale esterne. Gli annessi agricoli, sulla destra e sulla sinistra del fabbricato principale, sono costituiti da un unico piano fuori terra adibito interamente a magazzino.
Infine piccolo fabbricato costituito da un unico piano fuori terra, antistante quello principale, adibito a granaio con forno.
Il compendio immobiliare è in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Catastalmente identificato

- Foglio di mappa 56, particella 83:

- sub. 601, via Aurelia, 432, piano T-1°, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, R.C. di € 614,58, relativamente all' appartamento sulla destra del fabbricato principale;
- sub. 602, via Aurelia, 432, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 38, R.C. di € 82,43, relativamente alla rimessa macchine sulla destra del fabbricato principale;
- sub. 603, via Aurelia, 432, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 25, R.C. di € 59,39, relativamente al magazzino sulla parte anteriore destra del fabbricato principale;
- sub. 604, via Aurelia, 432, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 49, R.C. di € 116,41, relativamente al magazzino sulla parte anteriore destra del fabbricato principale;
- sub. 605, via Aurelia, 432, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 133, R.C. di € 315,97, relativamente al magazzino sulla parte posteriore destra del fabbricato principale;
- sub. 606, via Aurelia, 431, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 25, R.C. di € 59,39, relativamente al magazzino sulla parte anteriore sinistra del fabbricato principale;
- sub. 607, via Aurelia, 431, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 182, R.C. di € 432,38, relativamente al magazzino sulla parte posteriore sinistra del fabbricato principale;
- sub. 608, via Aurelia, 431, piano T-1°, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 7,5, R.C. di € 542,28, relativamente all' appartamento sulla sinistra del fabbricato principale;
- sub. 609, via Aurelia, 431, piano T-1°, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 58, R.C. di € 125,81, relativamente all' annesso agricolo sulla sinistra del fabbricato principale;
- sub. 610, via Aurelia, 431, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 21, R.C. di € 49,89, relativamente al granaio antistante il fabbricato principale;
- sub. 611, B.C.N.C., resede circostante i fabbricati comune ai subalterni da 601 a 610 compresi.

Regolarità urbanistica

Il complesso immobiliare risulta edificato in data di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967 e da tale data non ha subito modifiche o mutamenti di destinazione d' uso tali da necessitare di attui autorizzativi rilasciati dall' amministrazione comunale ad eccezione di quanto di seguito riportato.

L' appartamento al piano primo del fabbricato principale, sulla destra guardando il fabbricato dalla viabilità pubblica, è stato oggetto di modeste modifiche interne autorizzate dal Comune di Castagneto Carducci con Autorizzazione del 13.01.1990 n. 1402 (P.E. 8/1990). Durante l'esecuzione dell'intervento di manutenzione straordinaria sono state apportate all'

interno dell'appartamento delle modifiche non autorizzate ne mai regolarizzate. Per regolarizzare tali modifiche è stata trasmessa via pec in data 17.10.2015 ed assunta al Protocollo Generale del Comune di Castagneto Carducci in data 19.10.2015 n. 17824, C.I.L.A. ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettera "a" della L.R. 65/2014, per opere già eseguite, Pratica SUAP n. 598 /2015, P.E. n. 478/2015.

Nel resede sono stati realizzati due pozzi artesiani in data di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967, pozzi ricadenti sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Castagneto Carducci nel Foglio di mappa 56, particella 37 e nel Foglio di mappa 58, particella 9.

*Ser Jacopo e Nera Vecchietti, le ultime due case prima di San Vincenzo, poco oltre lo svincolo*

Cenni storici

Il Podere, oggi Ser Jacopo ma un tempo Osteria di S. Vincenzo, è l' ultima casa colonica prima di arrivare a San Vincenzo in prossimità dello svincolo nord della variante Aurelia.
Il fabbricato principale è stato realizzato in due distinti momenti, ovvero la parte a nord denominata "Podere Ser Jacopo" è stata ultimata nel 1866, mentre la parte a sud denominata "Podere Nera Vecchietti" è stata ultimata nel 1870.
Il raffronto fra la foto aerea del 1954 dell'Istituto Geografico Militare (fonte: Geoscopio Regione Toscana) e la foto del 1988 della società CRG di Parma non fa emergere evoluzioni planimetriche che ne testimoniano lo sviluppo storico. Gli edifici non hanno subito negli anni modifiche esterne ma bensì modesti lavori interni testimoniati dalle pratiche edilizie sopra elencate.

*Foto aerea I.G.M. (fonte Geoscopio della Regione Toscana) – anno 1954*

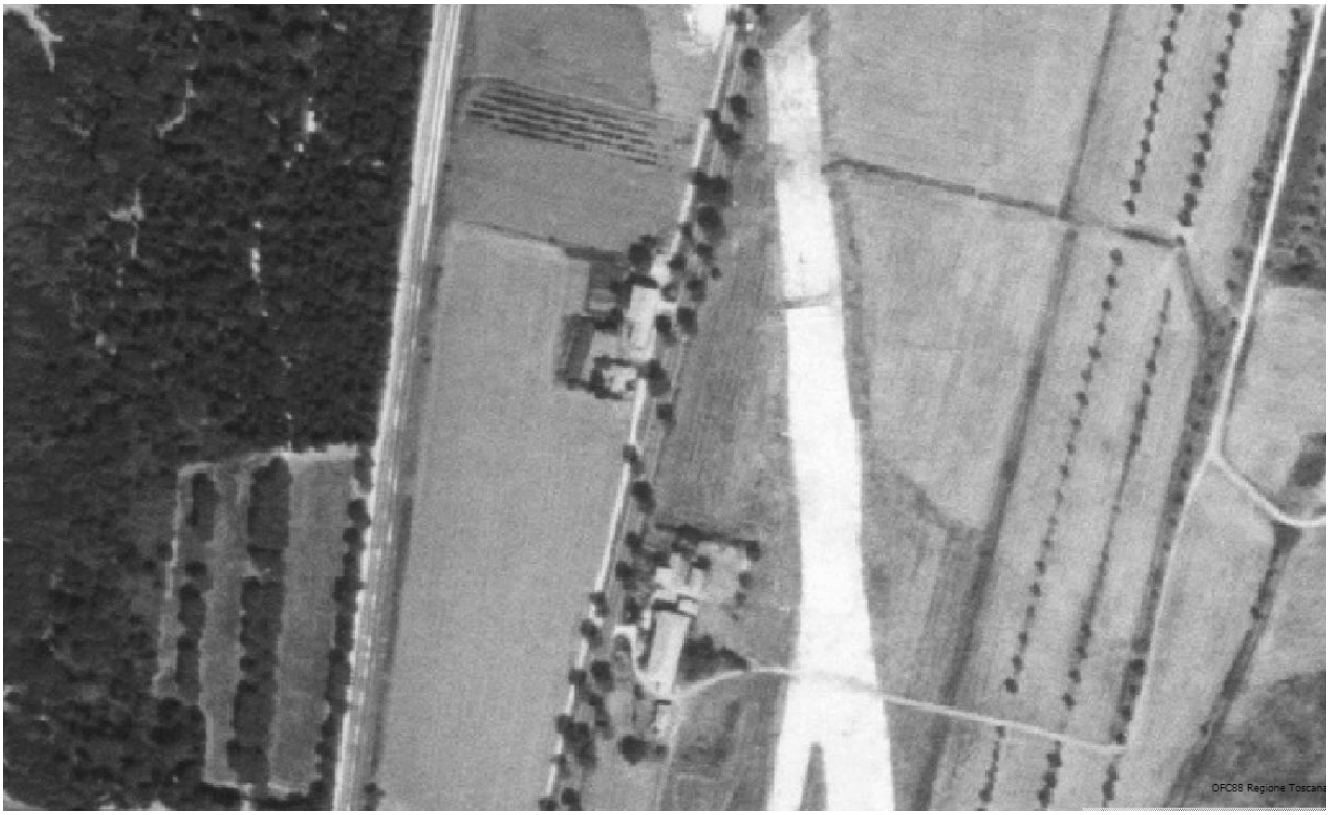


*Foto CGR Parma – anno 1988*

**"I Pianali"** composto da quattro fabbricati di cui quello di maggior consistenza è costituito da due piani fuori terra con locali magazzino al piano inferiore e da due unità abitative al piano superiore con accesso indipendente dal piano terra.

L' annesso agricolo di maggior consistenza, sulla sinistra guardando dalla viabilità d' accesso, è composto da due piani fuori terra, interamente adibito a cantina e locali accessori. Gli altri due annessi agricoli, uno sulla destra e l'altro sulla sinistra del fabbricato principale, sono costituiti da un unico piano fuori terra ed un tempo utilizzati quali porcilaie con spazio esterno delimitato in muratura;

Catastalmente identificato

- Foglio di mappa 57, particella 93:
  - sub. 601, B.C.N.C., resede circostante i fabbricati comune ai sub. 603, 604, 605, 606, 607 e 608;
  - sub. 603, località Pianali, piano T-1°, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, R.C. di € 537,12, relativamente all' appartamento sulla sinistra del fabbricato principale;
  - sub. 604, località Pianali, piano T-1°, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 6,5, R.C. di € 537,12, relativamente all' appartamento sulla destra del fabbricato principale;
  - sub. 605, località Pianali, piano T-1°, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 344, R.C. di € 692,88, relativamente al locale cantina;
  - sub. 606, località Pianali, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 21, R.C. di € 34,71, relativamente al magazzino sulla sinistra del fabbricato principale un tempo porcilaia;
  - sub. 607, località Pianali, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 320, R.C. di € 644,54, relativamente ai locali ad uso cantina, magazzino mensa e ripostigli al piano terreno del fabbricato principale;
  - sub. 608, località Pianali, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 65, R.C. di € 107,42, relativamente al magazzino sulla destra del fabbricato principale un tempo porcilaia.

Regolarità urbanistica

Il complesso immobiliare risulta edificato in data di gran lunga antecedente il 1° settembre 1967 e da tale data non ha subito modifiche o mutamenti di destinazione d' uso tali da necessitare di attui autorizzativi rilasciati dall' amministrazione comunale ad eccezione di quanto di seguito riportato.

Nell' annesso agricolo principale ad uso cantina, in corpo separato di due piani fuori terra, è stata riaperta una finestra al piano terreno sul prospetto tergale. Tale apertura null' altro è stato che la demolizione della tamponatura realizzata durante l'allestimento della cantina con serbatoi in c.a.p. che di fatto avevano chiuso l'apertura.

Per regolarizzare tale modifica è stata trasmessa via pec in data 17.10.2015 ed assunta al Protocollo Generale del Comune di Castagneto Carducci in data 19.10.2015 n. 17822, C.I.L.A. ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettera "a" della L.R. 65/2014, per opere già eseguite, Pratica SUAP n. 596 /2015, P.E. n. 475/2015.

Cenni storici

L'assetto attuale del podere era presente già al 1967, come testimoniato dal volo del 1968 riportato sotto. Da questo, e dalla foto aerea del 1954 dell'Istituto Geografico Militare sotto riportata (fonte: Geoscopio Regione Toscana), si evince che il Podere si è mantenuto sostanzialmente invariato nel tempo, salvo per le modifiche subite nel tempo dall'edificio principale, come di seguito illustrato.

Edificio principale

La struttura originaria è datata tra il 1873 e il 1879;

Tra il 1954 e il 1968 sono stati realizzati i due avancorpi sul fronte nord dell'edificio principale. Tali annessi sono presenti nel volo del 1968, dove si vedono completamente costruiti, senza segni di cantiere intorno. Non essendo invece presenti nel volo del 1954 sotto riportato, si possono quindi ragionevolmente ritenere costruiti tra il 1954 e il 1° settembre 1967.
Negli ultimi anni è stata presentata una SCIA ( P.E. 365/2016) , con relative varianti, per il piano terra, per opere interne ed esterne. In particolare viene ampliata la porta esterna del fronte est, per permettere il passaggio delle botti, in quanto fino a poco tempo fa il locale principale del piano terra ospitava una bottaia dell'azienda agricola.

*Foto aerea I.G.M. (fonte Geoscopio della Regione Toscana) – anno 1954*

*Foto aerea della Società Rossi Brescia S.r.l. – maggio 1968*

Da tale analisi storica del fabbricato si deduce che:
Il fronte est è stato modificato con l'allargamento della porta esistente, e l'avancorpo est ne ha notevolmente modificato il profilo.
Il fronte nord ha subito pesanti modifiche nel corso degli anni, con la realizzazione dei due avancorpi. Tali elementi sono su due livelli, di cui quelli al primo piano, di dimensioni ridotte, ospitano i servizi igienici: è quindi probabile che tale intervento servisse a dotare l'immobile dei bagni, allora non presenti, realizzando elementi aggettanti rispetto all'edificio principale, come era pratica consueta in passato.
Infine anche il fronte ovest ha subito modifiche del profilo, per l'aggiunta dell'avancorpo.

**Accessi**

L' accesso ai terreni posti a monte della via Aurelia, oltre che direttamente dalla cosiddetta via Aurelia, che divide in due parti il compendio immobiliare delle Colonne, avviene anche mediante una strada poderale privata che si origina dalla stessa via Aurelia in località "Le Colonne" e costeggiando il compendio immobiliare conduce alle località "Pianali" e "Pescinone". Detta strada risulta in comproprietà, per il 50% ciascuno, con Argentiera s.r.l. Società Agricola.
Da questa, a monte del complesso rurale denominato "Le Colonne", superato il cancello di ingresso, sulla destra si innesta una strada poderale aziendale pedecollinare che corre parallelamente alla vecchia Aurelia fino a reimmettersi nella medesima in località "Villamagna". Su detta viabilità sono previsti interventi di ripristino del piano stradale, lievi modifiche dell'andamento planimetrico per facilitarne la fruibilità da parte di mezzi pesanti verso la nuova cantina e la creazione di piazzole di scambio in quanto l'attuale carreggiata non consente lo scambio tra i mezzi.

L' accesso invece ai terreni compresi fra la cosiddetta vecchia Aurelia ed il mare avviene nei modi di seguito elencati:
direttamente dalla via Aurelia che ne lambisce in parte un lato;
mediante la strada bianca realizzata dall' ANAS sul terreno espropriato compreso fra la ferrovia e la nuova Aurelia, che collega due punti della vecchia Aurelia, a sud dal compendio immobiliare denominato "Conte Alberto" fino al compendio immobiliare denominato "Le Colonne" a nord;
dalla strada bianca sopra descritta, attraverso il sottopasso della ferrovia, in corrispondenza dell'alveo del Fosso dei Fichi;
mediante la strada poderale privata che si origina a sud dall'area di sosta accessibile da Via dell'Orata dell'abitato di S. Vincenzo fino ad arrivare al confine della proprietà dell'Azienda Agricola Paradiso s.n.c. a nord.

**B) P.A.P.M.A.A. che prevede nuove edificazioni per uso annesso agricolo (L.R. 65/2014 art. 73 c.4);**

**CANTINA**

Il progetto di investimento vitivinicolo per una nuova cantina nel sito dell'ex cava di riolite di Cariola, dismessa ormai da oltre trenta anni, è nato in seno ai programmi di sviluppo dell'Azienda, e ha trovato presto un importante riscontro di interesse anche presso l'amministrazione comunale di Castagneto Carducci e presso la Regione Toscana.

Il Consiglio Comunale ha provveduto a inserire il progetto della nuova cantina in una apposita Scheda Norma interna al nuovo *Piano Operativo e Variante al Piano Strutturale* adottata il 31 luglio 2018 ed approvata definitivamente, sempre dal Consiglio comunale, con deliberazione n. 17 del 20 marzo 2019. La Scheda analizza e sostiene la fattibilità del progetto attraverso una lettura organica di tutto il sistema aziendale: sono ricompresi in essa anche un album delle previsioni urbanistiche (che riporta la previsione di inserimento edilizio della cantina nel sito della cava, oltre alle previste opere di sistemazione ambientale, idraulica e di viabilità) e una Valutazione di Incidenza.

Per quanto concerne invece l'interesse a livello regionale, il progetto il 20 luglio 2018 è stato oggetto di firma di protocollo di intesa tra la Proprietà, la Regione e il Comune. La Regione ha dato il proprio assenso al progetto perché permette di coniugare la realizzazione di un investimento rilevante con il recupero di un'area dismessa e degradata. La Regione inoltre dal 2010, all'interno della propria struttura *Invest in Tuscany* fornisce affiancamento per incentivare investimenti, come quello in oggetto, che sappiano coniugare valori, modernità e rispetto del paesaggio.
In forza del protocollo di intesa, la Scheda Norma inerente l'azienda agricola sarà oggetto di iter anticipatorio rispetto a quello del Piano Operativo, per addivenire all'approvazione e dunque all'esecuzione della cantina in tempi più rapidi.

La cantina sarà realizzata all'interno del sedime della ex cava, in un'area di 5.000 metri quadri attualmente incolta e recante ancora i segni della cessazione dell'attività estrattiva che non fu accompagnata da alcun intervento di recupero ambientale morfologico. Il progetto edilizio, ambientale e produttivo che si intende inserire in tale contesto è pertanto fortemente rivolto alla riqualificazione del sito dismesso e al rispetto e alla sostenibilità dei valori ambientali e paesaggistici. Dal punto di vista paesaggistico la cava rappresenta la localizzazione meno invasiva tra quelle possibili all'interno della proprietà, non solo per la posizione defilata e racchiusa del vuoto della cava in rapporto alla morfologia della tenuta, ma anche grazie all'approccio progettuale adottato, che intende integrarsi e adattarsi profondamente con il contesto naturale. Modesti saranno intatti gli interventi di modifica delle attuali geometrie del cavo, improntati primariamente alla sua messa in sicurezza. A supporto della progettazione definitiva e esecutiva sono inoltre previste delle simulazioni sul posto attraverso l'uso di piattaforme aeree che permetteranno di simulare i punti di vista offerti dai vari piani della cantina e allo stesso tempo la loro intervisibilità da punti di vista salienti sia all'interno dell'azienda che fuori (ad esempio lungo la strada Aurelia). Oltre all'uso di soluzioni come tetti verdi per alcune porzioni delle coperture dell'edificio, sono previsti anche

importanti interventi di rinaturalizzazione dell'intorno del sito della cava e lungo la strada di accesso, meglio descritti nei documenti del PAPMAA.

Risultano ad oggi già avanzati numerosi approfondimenti di carattere geologico e idraulico, inerenti soprattutto gli interventi che dovranno essere messi in atto per la messa in sicurezza delle pareti del cavo roccioso e dello scorrimento delle acque superficiali a monte del medesimo. I fronti di scavo della ex area estrattiva saranno sottoposti ad interventi di controllo, disgaggio e più in generale di messa in sicurezza per eliminare i materiali instabili e quelli caratterizzati dalla maggior alterazione. La messa in sicurezza sarà realizzata in linea preferenziale con interventi di difesa attiva che impediranno il distacco di frammenti litoidi.

L'accesso alla cantina sfrutterà la strada esistente, operativa ai tempi dell'attività estrattiva nella cava. Saranno operati interventi di sistemazione dell'originale sedime stradale, per adattarlo alle esigenze di transito e di manovra dei mezzi di lavoro e di trasporto, e sarà realizzata una piccola variante al tracciato originale solo all'imbocco, in prossimità del podere Cariola, finalizzata a meglio diramarsi dalla viabilità poderale esistente.

La struttura della cantina si svilupperà su tre livelli principali, degradanti in termini di profilo delle coperture e di superficie coperta, ben visibili nelle sezioni e nelle piante in scala 1:200 del progetto architettonico preliminare. Le informazioni grafiche della progettazione preliminare allegata sono finalizzate a rendere conto della distribuzione delle varie funzioni ai vari piani e del loro predimensionamento, sia in pianta che in altezza, ai fini interpretativi richiesti dal PAPMMA. E' forse sottinteso ma opportuno specificare che la progettazione dovrà poi affrontare gli importanti e delicati allineamenti con le componenti geotecniche, strutturali, impiantistiche e enologiche attraverso le fasi di progettazione definiva prima ed esecutiva poi, che porteranno ai necessari adattamenti e definizioni dei caratteri finali distributivi, edilizi, di sistemazione degli esterni, delle facciate, delle parti vetrate, delle tettoie, delle coperture, ecc.

Al livello più alto della cantina troverà posto un piano panoramico dedicato al ricevimento degli ospiti e alle degustazioni, con la possibilità di ospitare anche eventi sulle terrazze, supportati dalla presenza di una e di servizi accessori. Una rampa carrabile metterà in comunicazione tale piano con il piazzale settentrionale del piano sottostante.
Al livello intermedio sarà posto il piazzale di ricevimento uve (parzialmente protetto da una tettoia e circondato dalle imponenti pareti rocciose della parte nord della cava), e da lì si avrà accesso alle due tinaie, di cui quella sud (attrezzata con tini in cemento) specificamente dedicata alla lavorazione dei cru. Sul fianco est del piazzale ricevimento uve, in parte coperti dalla rampa, si svilupperanno contigui tra loro i principali locali tecnici di supporto al funzionamento dell'attività produttiva.
Al livello più basso sarà presente il piazzale di carico e scarico merci (in cui si innesta la strada di arrivo, anch'esso parzialmente protetto da una tettoia) e dal quale si avrà accesso al magazzino di affinamento e alla bottaia. Quest'ultima sarà concepita ricercando il senso più autentico della conservazione e della maturazione del vino: ovvero come un luogo protetto all'interno della roccia, dotato di grande inerzia termica e ottimo isolamento naturale.

I vari livelli sopra descritti saranno disimpegnati dalla presenza di un ampio corpo scale e ascensore, collocato in posizione baricentrica rispetto al sistema funzionale della cantina. Un montacarichi per carichi pesanti servirà inoltre tra loro i livelli tinaia e affinamento.

Una ulteriore peculiarità del progetto è quella di voler ricercare in tutti i tre livelli un dialogo diretto tra ambienti interni e pareti rocciose della cava, che presenta un fronte in allineamento nord – sud particolarmente verticale e dunque adatto a partecipare direttamente alla chiusura dei locali in forma di parete rocciosa naturale a vista.

Volendo scendere in un miglior dettaglio della consistenza della struttura evidenziamo quelle che saranno le varie entità dell'azienda, i cicli produttivi per le varie tipologie di prodotto, la conservazione, l'affinamento, confezionamento e stoccaggio prodotti imbottigliati pronti per la spedizione.
Contestualmente alla fase produttiva sopra esposta, la struttura dovrà assolvere al compito di creare un'immagine identificativa dell'azienda ed al tempo stesso fare da supporto e volano per la divulgazione e commercializzazione delle varie tipologie produttive.

**Riepilogo dati del progetto**

Dalla superficie vitata complessiva, che si concluderà con gli impianti previsti nel 2019, per arrivare a circa **ha. 96** di cui:

SUPERFICIE VITATA

| | | |
|---|---|---|
| Uve bianche | ha | 27 |
| Uve rosse | ha | 69 |

risulta attesa una produzione vinicola media annua così ripartita:

RESE PRODUTTIVE

| | | |
|---|---|---|
| Uve bianche | Hl. | 2250 |
| Uve rosse | Hl. | 3340 |
| Uve rosse rosato | Hl. | 1250 |
| Produzione totale | **Hl.** | **6.840** |

Stante la produzione media annua sopra determinata scaturisce il dimensionamento e la consistenza dei vasi vinari necessari per la vinificazione delle varie tipologie di uve prodotte in azienda.

CAPACITA' VASI VINARI PER VINIFICAZIONE E PRIMO STOCCAGGIO

| | | |
|---|---|---|
| Uve bianche | Hl. | 2500 |
| Uve rosse | Hl. | 4525 |
| Uve rosse rosato | Hl. | 1400 |
| Capienza totale necessaria | **Hl.** | **8.425** |

Stante la produzione media annua delle tipologie DOC Bolgheri rosso e DOC Bolgheri Superiore rosso ed il Disciplinare di produzione che prevede un periodo di affinamento di almeno un anno per la prima e due anni per la seconda, si prevede di avere una capacità di botti in legno elevata.

CAPACITA' VASI IN LEGNO PER MATURAZIONE ED AFFINAMENTO

| | | |
|---|---|---|
| Capacità complessiva | **HL.** | **4760** |

Per completare il ciclo produttivo evidenziamo la necessità di spazi per locale imbottigliamento, magazzino prodotti per l'imbottigliamento e magazzino per i prodotti confezionati in affinamento e confezionati pronti per la commercializzazione.

PRODUZIONE BOTTIGLIE (0,750 lt.)

| | | |
|---|---|---|
| Vini Bianchi | Nr. | 333.000 |
| Vini rosati | Nr. | 166.000 |
| Vini rossi | Nr. | 445.000 |
| Produzione totale stimata | **bt.** | **944.000** |

**Descrizione attività svolta**

La cantina si sviluppa su più livelli.
La struttura verrà realizzata nel pieno rispetto delle normative sulle zone sismiche, relative alle norme igienico sanitarie specifiche del settore alimentare e di quelle per il risparmio energetico ed impatto ambientale. Il nuovo fabbricato risulterà essere baricentrico rispetto alle superfici vitate e ben servito da una viabilità interpoderale già esistente idonea per un rapido trasferimento delle uve vendemmiate, elemento indispensabile per ottenere prodotti di qualità.
Volendo descrivere sinteticamente il percorso delle uve dalla raccolta all' imbottigliamento del vino ottenuto, di seguito riportiamo una descrizione per ciascuna fase.

Raccolta e conferimento

La raccolta dell'uva è prevista in parte manuale ed in parte meccanizzata.
Nella raccolta manuale i grappoli vengono raccolti in cassette e portati in cantina. I vantaggi di questa raccolta sono considerevoli, vista l'integrità del prodotto all'entrata in cantina che determina una resistenza maggiore agli agenti ossido/fermentativi.
Arrivata in cantina l'uva in cassette viene scaricata nell'apposita area di ricevimento dove sarà allestito un sistema di lavorazione uve.
Il sistema è composto da una tramoggia di carico, anche vibrante, per favorire lo scorrimento delle uve in modo uniforme, un tavolo di cernita, un elevatore per uve, una diraspapigiatrice ed un nastro per l'allontanamento dei raspi.
Nel caso di raccolta meccanica gli acini vengono distaccati mediante l'utilizzo di una macchina vendemmiatrice, che attraverso lo scuotimento della parete della pianta provocano la caduta degli acini sul nastro di carico della macchina. Questo sistema di raccolta se usato in maniera corretta ha il vantaggio di ridurre i tempi di raccolta, trattenendo sulla pianta i raspi.

Vinificazione

Nella vinificazione l'uva intera viene trasferita in pressa oppure viene precedentemente diraspata, pigiata ed inviata ad uno scambiatore di calore (tubo in tubo per diminuire la temperatura del prodotto) per poi essere introdotta in pressa.
I serbatoi dove viene immesso il mosto possono esse di varie tipologie a seconda della tipologia di prodotto da ottenere, ovvero possono essere in acciaio inox, in cemento e in legno.
A seconda delle caratteristiche delle uve ottenute, anche in base all'andamento climatico, di volta in volta l'enologo avrà la possibilità di scegliere tipologia di serbatoio, capienza e metodo di gestione della fermentazione.
Le capacità dei vari contenitori sono state scelte considerando le specifiche caratteristiche dei vitigni, varietà e CRU per permettere vinificazioni in purezza avendo la possibilità della gestione della fermentazione indipendente serbatoio per serbatoio.

Con l'obbiettivo di contenere le dimensioni della cantina si è previsto di utilizzare per la vinificazione anche serbatoi di grande capienza pur mantenendo alto il livello qualitativo della fermentazione per preservare le caratteristiche delle uve ottenute in vigna.
I serbatoi in cemento consentono al vino di respirare come nel legno senza conferirne il "sapore" e quindi mantenendo inalterate le caratteristiche del terroir.
I serbatoi in acciaio inox saranno dotati di sistemi di gestione e monitoraggio di tutte le fasi di vinificazione oltre ad intercapedini di refrigerazione dimensionate per permettere una ideale temperatura di fermentazione.

I vinificatori saranno collegati ad un impianto di termoregolazione indispensabile per il controllo delle fasi di fermentazione

Fermentazione

Il mosto trasferito nei serbatoi di fermentazione inizia la trasformazione degli zuccheri in alcool e in tutte le componenti chimiche ed organolettiche fino a divenire vino.
I tempi di fermentazione dipendono dalla varietà, maturazione delle uve, che generalmente durano da pochi giorni a settimane.
Nella fermentazione di uve rosse destinate a vino rosso la prima parte della fermentazione viene effettuata a contatto delle bucce mentre nelle fermentazioni di uve rosse destinate a vini rosati e delle uve bianche la fermentazione si svolge in totale assenza di bucce.
Particolare attenzione è posta, in questa fase produttiva, all' eliminazione del rischio di accumulo di $CO_2$ dai locali ove avviene la fermentazione alcolica delle uve, mediante apposito impianto di ricambio d' aria appositamente dimensionato.

Stoccaggio

Terminata la fase di fermentazione i vini saranno conservati in parte in serbatoi di stoccaggio ed in parte destinati all'affinamento in legno.
La capacità totale della cantina è stata definita nel rispetto delle norme del Disciplinare di produzione della DOC Bolgheri che prevedono che il DOC Bolgheri rosso possa essere commercializzato soltanto dal primo settembre dell'anno successivo alla vendemmia e che il DOC Bolgheri superiore deve essere sottoposto ad un periodo di invecchiamento di almeno 2 anni, a decorrere dal 1° gennaio successivo all'annata di vendemmia, di cui almeno uno in botti di rovere.

Affinamento

Terminata la fase di fermentazione i vini saranno trasferiti nei serbatoi di affinamento che possono essere, a seconda delle necessità enologiche, in acciaio, legno e/o cemento.
In questi locali verrà mantenuta una temperatura di 18°C e nei locali dove è presente legno una umidità del 75-85%.
I vini che saranno destinati all'invecchiamento in botti di rovere sosteranno all'interno delle stesse 24 mesi per cui, nel dimensionamento dei locali di affinamento, abbiamo considerato la sovrapposizione di due vendemmie.

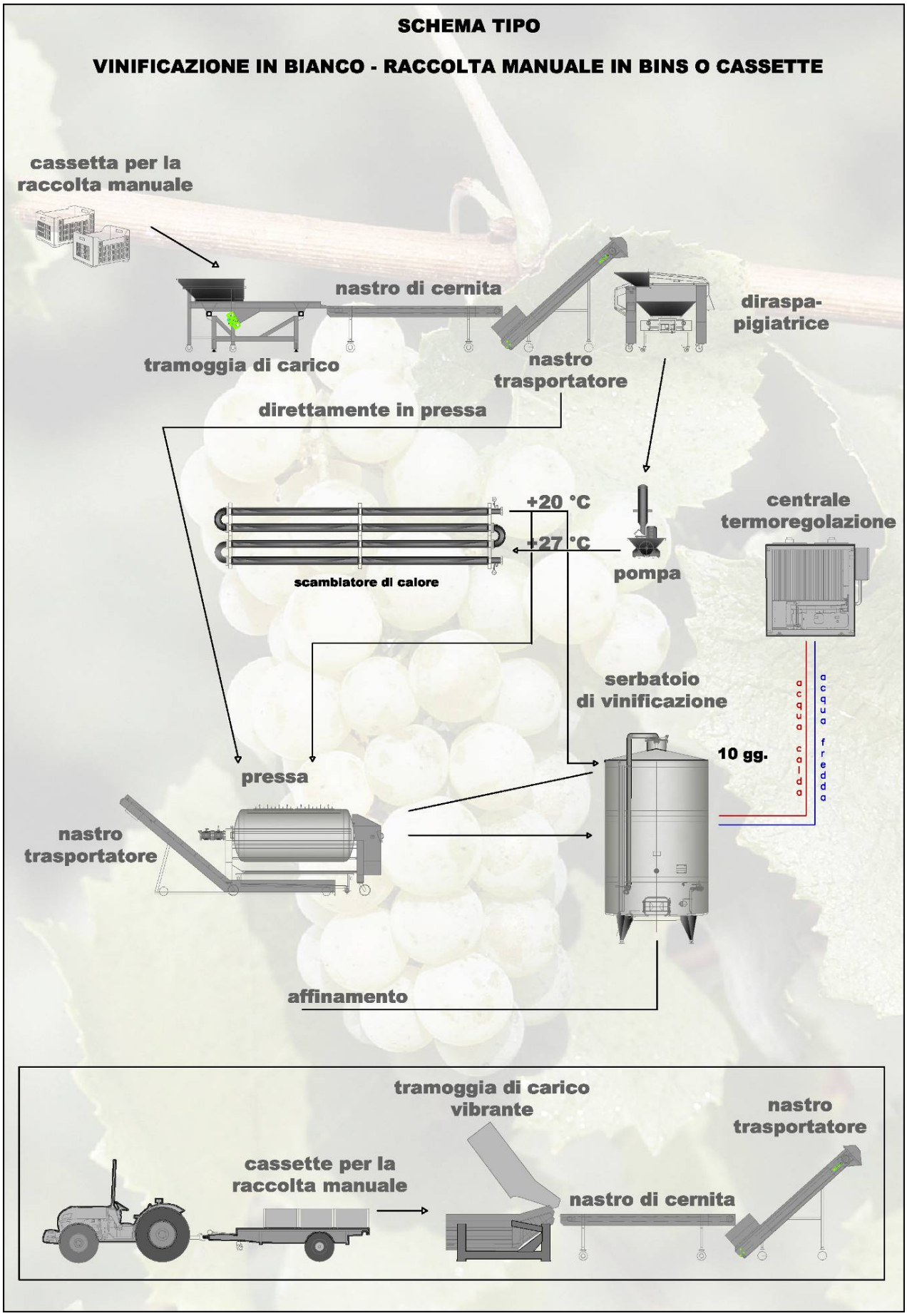
Imbottigliamento

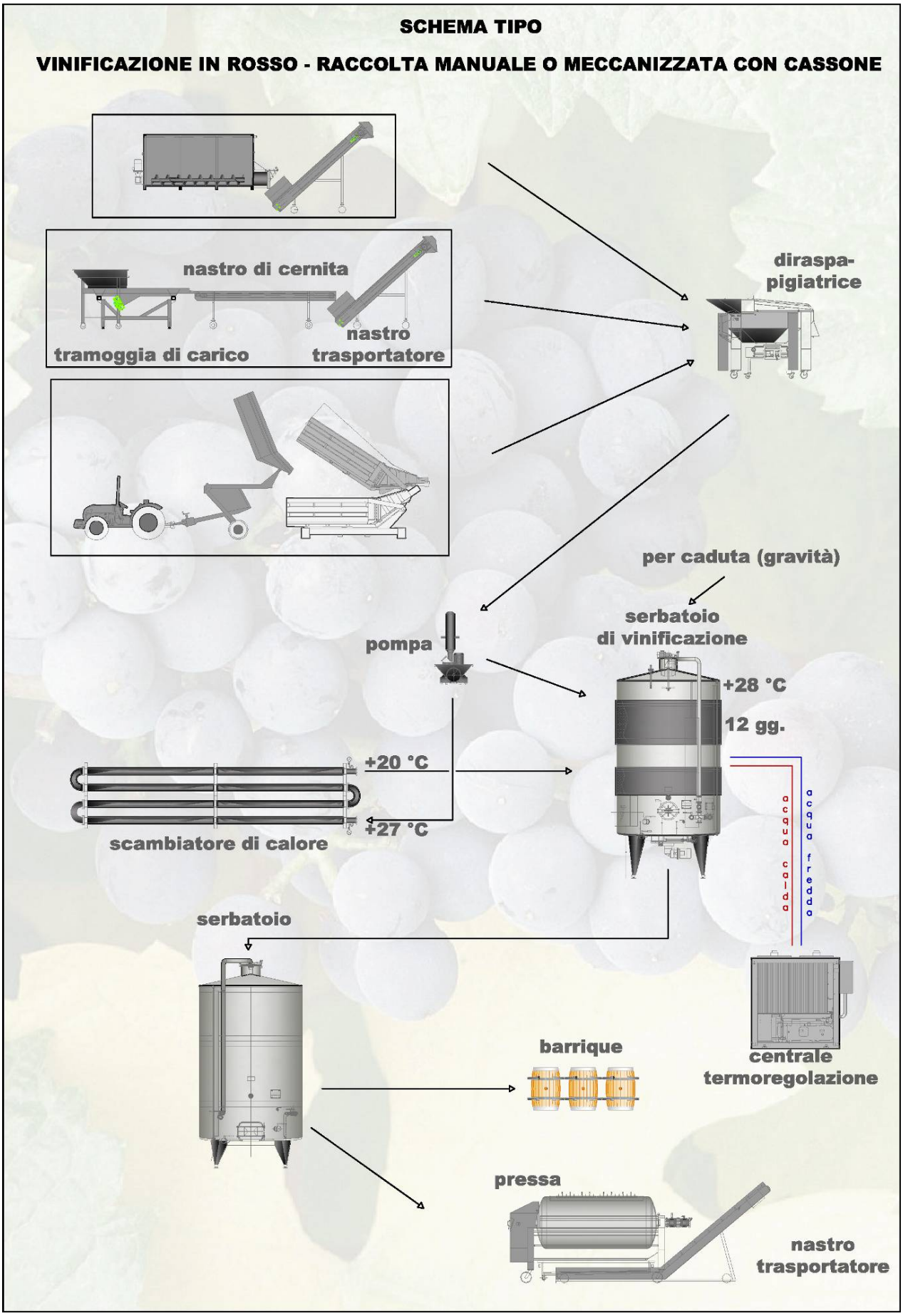
A vini "pronti" si procede all'imbottigliamento.

I vini rossi verranno imbottigliati e posizionati in contenitori che verranno tenuti a temperatura costante per periodi variabili da 6 a 18 mesi a favorire l'affinamento in bottiglia.
I vini rosati e bianchi verranno imbottigliati, etichettati, posti nei cartoni e depositati in stoccaggio nei magazzini (condizionati a 18 – 20°C) pronti per essere messi nel mercato.

Impianti riscaldamento e raffrescamento prodotto

L'uso del freddo, nei diversi momenti del ciclo di produzione richiede la presenza in cantina di un gruppo frigorifero particolare in quanto l'esigenza di avere temperature diverse in tempi diversi dell'anno è reale. Lo stesso gruppo è in grado di fornire anche caldo, necessario quest'ultimo in alcuni momenti per la vinificazione in rosso, ma soprattutto indispensabile nella fase di avvio della fermentazione malolattica.
A completamento di questo impianto è previsto un gruppo di distribuzione della soluzione glicolata fredda/calda; un preparatore di acqua calda per il lavaggio impianto di microfiltrazione; i termoconvettori per il condizionamento del locale barriques, dei gabbioni e del prodotto confezionato; i quadri di controllo degli ambienti dei vinificatori e dei serbatoi, tutte le tubazioni di collegamento opportunamente isolate a servizio di tutte le utenze.


SCHEMA TIPO
VINIFICAZIONE IN BIANCO - RACCOLTA MANUALE IN BINS O CASSETTE
cassetta per la raccolta manuale
nastro di cernita
diraspa-pigiatrice
tramoggia di carico
nastro trasportatore
direttamente in pressa
+20 °C
+27 °C
centrale termoregolazione
scambiatore di calore
pompa
serbatoio di vinificazione
acqua calda
acqua fredda
10 gg.
pressa
nastro trasportatore
affinamento
tramoggia di carico vibrante
nastro trasportatore
cassette per la raccolta manuale
nastro di cernita


SCHEMA TIPO
VINIFICAZIONE IN ROSSO - RACCOLTA MANUALE O MECCANIZZATA CON CASSONE
nastro di cernita
tramoggia di carico
nastro trasportatore
diraspa-pigiatrice
per caduta (gravità)
serbatoio di vinificazione
pompa
+28 °C
12 gg.
+20 °C
+27 °C
scambiatore di calore
acqua calda
acqua fredda
serbatoio
barrique
centrale termoregolazione
pressa
nastro trasportatore

**Impiantistica**

La presente relazione descrive gli impianti meccanici (ad esclusione di quelli di processo enologico) a servizio della nuova Cantina Dievole. Le scelte progettuali evidenziate nella presente relazione sono state mirate al raggiungimento di un elevato risparmio energetico, grazie a precise scelte impiantistiche. L'obiettivo privilegiato sarà l'ottenimento di un edificio NZEB "EDIFICIO AD ENERGIA QUASI ZERO". Da un punto di vista impiantistico particolare attenzione sarà posta ai seguenti aspetti fondamentali necessari per raggiungere gli obiettivi preposti:

- risparmio energetico tecnico-economico-ambientale;
- rispetto normativo per fabbisogni energetici e fonti rinnovabili;
- estrema facilità manutentiva grazie al raggruppamento delle centrali di produzione, alla ridotta dimensione del sistema distributivo della climatizzazione, alla facile individuazione di eventuali anomalie e guasti (sistema di supervisione e controllo).

Nel presente progetto al fine del raggiungimento dei suddetti obbiettivi non è previsto l'utilizzo di gas metano per il riscaldamento ma si è fatto ricorso all'utilizzo di fonti rinnovabili (pompe di calore).

Il progetto prevede la realizzazione dei seguenti impianti:

- centrale termo-frigorifera
- reti di distribuzione generali
- impianto di climatizzazione estivo ed invernale
- centrale idrica e produzione ACS
- reti di distribuzione idrico-sanitarie per i servizi igienici
- impianto di smaltimento acque reflue
- centrale di pressurizzazione antincendio
- impianto antincendio
- impianto di ventilazione meccanica degli ambienti

L'esecuzione degli impianti sarà soggetta all'osservanza delle norme qui di seguito riportate:
alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco;
alle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
alle norme e raccomandazioni dell'ispettorato del Lavoro e dell'ISPESL;
alle prescrizioni fornite dal committente;
alle norme e disposizioni emanate dalla USL (Servizio di Igiene Pubblica e Territorio);
alle prescrizioni delle autorità Comunali e/o Regionali nonché a quelle del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza);

*Parametri di progetto*
Le condizioni esterne di progetto assunte per il dimensionamento dell'impianto sono state desunte dalla norma UNI 10349

Condizioni esterne di progetto Inverno/Estate

- Temperatura b.s. [°C] -1/31,0
- Temperatura b.u. [°C] -2/23,8
- Umidità Relativa [%] 81,0/56,3

Le condizioni interne di progetto variano a seconda delle destinazioni d'suo dei locali.
Per i locali adibiti ad uffici ed assimilabili sono le seguenti:

Regime estivo:

- Temperatura 26°C ± 1°C;
- Umidità relativa 60%± 10%;

Regime invernale:

Temperatura 20°C ± 1°C;

Umidità relativa 50%± 10%;

Per i locali adibiti a barriccaia sono le seguenti. Regime estivo ed invernale:

Temperatura 17°C ± 1°C;

Umidità relativa 80%± 5%;

Per i locali adibiti ad affinamento sono le seguenti. Regime estivo ed invernale:

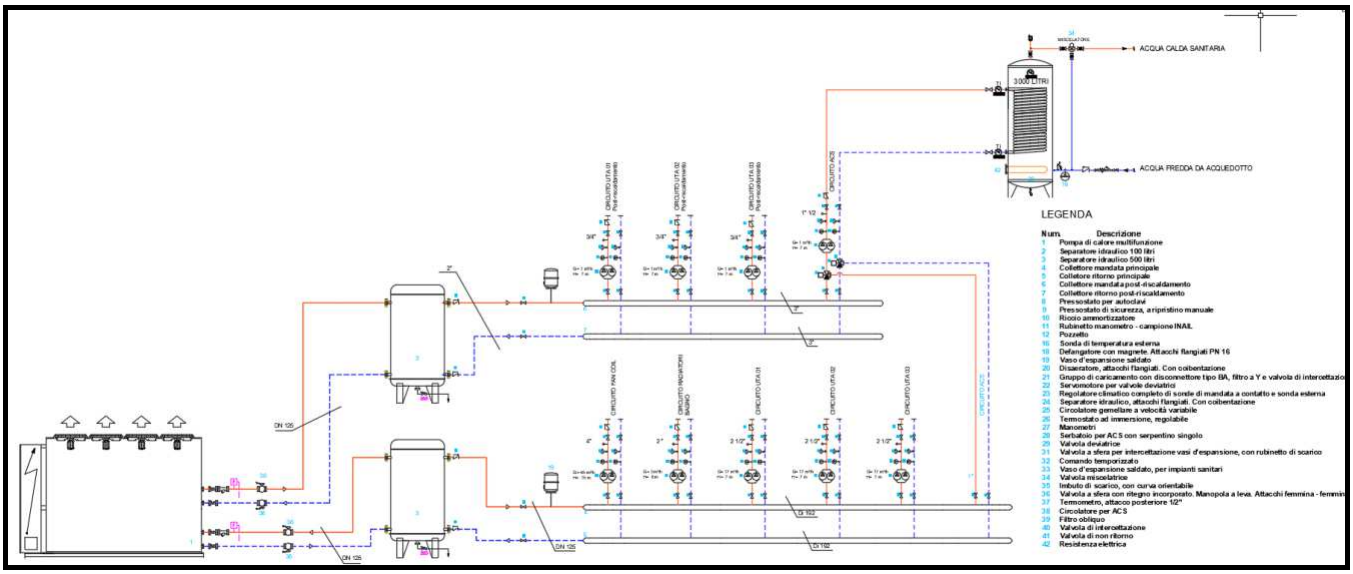
Temperatura 18°C ± 1°C;

Umidità relativa 60%± 5%;

IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA ED INVERNALE

La scelta del sistema di climatizzazione estiva ed invernale, nell'ottica della sostenibilità ambientale e della durabilità delle scelte progettuali, è ricaduta in un impianto a pompa di calore polivalente a 4 tubi di tipo idronico con produzione contemporanea di acqua calda e refrigerata, dotata di due circuiti refrigeranti indipendenti e recupero di calore dalla condensazione. L'acqua calda potrà essere prodotta fino a 55°C.

La produzione dei fluidi caldi e freddi per la climatizzazione estiva ed invernale dei locali sarà realizzata nei locali tecnici posti all'esterno del fabbricato, sotto la rampa di accesso all'ultimo piano e di seguito convogliati nei 2 collettori principali posti nel locale tecnico di distribuzione.
Tutti i circuiti di distribuzione avranno una pompa gemellare dedicata con la funzione di essere una di riserva all'altra.



STAGIONE ESTIVA

Durante la stagione estiva la produzione di acqua calda e di acqua fredda avverrà in contemporanea. I fluidi caldi e freddi verranno convogliati nei due collettori principali dai quali partiranno i circuiti a servizio delle varie utenze. Il collettore freddo andrà ad alimentare con acqua refrigerata il circuito dei ventilconvettori e quelli delle batterie di raffreddamento delle tre UTA. Il collettore caldo invece verrà alimentato da acqua riscaldata, buona parte della quale prodotta in maniera gratuita grazie al recupero di calore, e fornirà il fluido riscaldato ai circuiti delle batterie di post-riscaldamento delle unità di trattamento aria e a quello del serpentino del bollitore per la produzione di acqua calda sanitaria. L'acqua calda potrà essere prodotta fino a 55°.

STAGIONE INVERNALE

Viste le necessità del ciclo produttivo, anche durante la stagione invernale potrà essere prevista la produzione di acqua calda e di acqua fredda in contemporanea. I fluidi caldi verranno convogliati nel collettore caldo dal quale partiranno i circuiti a servizio delle varie utenze quali il circuito dei ventilconvettori, delle batterie delle UTA, dei radiatori e della produzione di acqua calda sanitaria.

Il collettore freddo andrà ad alimentare con acqua refrigerata il circuito delle batterie di raffreddamento delle tre UTA se necessario.

Le scelte di cui sopra è stata dettata dalla necessità di avere:

- flessibilità degli impianti in funzione della tipologia di occupazione;
- completa sezionabilità in funzione delle destinazioni di uso;
- modularità dell'impianto (ambienti separati per gruppi funzionali);
- Contenimento dei costi.

RETI DI DISTRIBUZIONE

Lo sviluppo delle reti di distribuzione e collegamento tra la centrale e la cantina sarà realizzato con tubazioni in parte a vista all'interno delle centrali ed in parte all'interno della zona tecnica (cavedi tecnologici) presenti lungo il perimetro della cantina.

Le reti saranno costituite da tubazioni in acciaio, complete di rivestimento coibente in guaina elastomerica a cellule chiuse completa di finitura con lamierino in alluminio con spessori in linea con quanto prescritto nella tabella in appendice B del D.P.R. 412/93.

Gli staffaggi saranno realizzati mediante profilati preassemblati di tipo zincato a caldo. Su ogni tratto terminale delle tubazioni, sarà predisposta una valvola regolatrice di portata che garantirà il bilanciamento del circuito e un ottimale funzionamento dello stesso.

TERMINALI DI EROGAZIONE

I terminali di erogazione a servizio degli ambienti per uso ufficio ed assimilabile saranno essenzialmente costituiti da ventilconvettori a piastra del tipo a cassetta e radiatori in alluminio ubicati nei servizi igienici. I terminali saranno apparecchi del tipo per impianti a due tubi dimensionati per le temperature ti-

piche delle pompe di calore. Ciascun fan-coil sarà completo di valvole di intercettazione a sfera e valvola motorizzata a 2 vie oltre che di valvola di bilanciamento automatico.

I radiatori saranno del tipo in alluminio indicati nell'uso a "bassa temperatura" cioè nel funzionamento con temperatura dell'acqua di riscaldamento attorno ai 50°C.

Nei locali barriccaia ed affinamento, essendo l'impianto del tipo ad aria, i terminali di erogazione saranno tubazioni canalizzate corredate da bocchette di diffusione e ripresa aria.

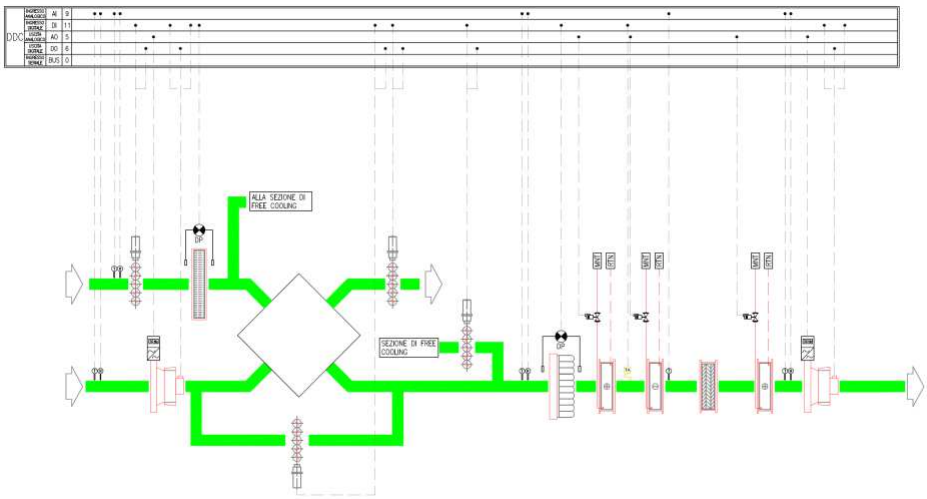
SISTEMA DI GESTIONE E CONTROLLO

Il sistema di regolazione centralizzato consentirà di mantenere la temperatura ambiente richiesta in tutti i locali con le differenze esposte in premessa.

Per i locali ad uso ufficio ed assimilabile verrà installato un termostato ambiente che garantirà il mantenimento delle condizioni termiche all'interno della zona di competenza andando ad agire sulla valvola a due vie presente sulla mandata ad ogni ventilconvettore in base alla richiesta di energia termica dell'ambiente.

Per la zona barriccaia ed affinamento il sistema di controllo sarà demandato al sistema BMS dedicato di gestione delle UTA.

Schema funzionale unifilare UTA:




## IMPIANTO IDRICO SANITARIO E RETI DI DISTRIBUZIONE

*CENTRALE IDRICA*

La centrale idrica sarà realizzata all'interno di locale tecnico opportunamente predisposto e posto nelle vicinanze del locale centrale di climatizzazione. Il progetto prevede un sistema di stoccaggio e pressurizzazione dell'acqua fredda potabile realizzato mediante l'impiego di più serbatoi in polietilene di stoccaggio ed un gruppo di pressurizzazione pre-assemblato multi pompe con inverter. Sull'alimentazione generale saranno previsti un sistema di filtraggio automatico autopulente, un sistema di addolcimento e potabilizzazione.

*CENTRALE PRUDUZIONE ACQUA CALDA*

La produzione di acqua calda avverrà, come già espresso in precedenza, nella centrale di climatizzazione. La pompa di calore polivalente sarà in grado di fornire anche la potenza termica necessaria a produrre l'acqua calda necessaria all'intera struttura. L'impianto sarà dotato di un bollitore con serpentino maggiorato per utilizzo con pompa di calore dotato di resistenza elettrica che servirà ad attuare lo shock termico per garantire l'assenza di legionella.

*RETI DI DISTRIBUZIONE*

Le reti di distribuzione di acqua potabile saranno realizzate con l'impiego dei seguenti materiali:

- reti acqua fredda, calda e ricircolo all'esterno del fabbricato con tubazioni in PP-R complete di rivestimento coibente anticondensa per le reti fredde e finitura con gusci di alluminio;

- reti acqua fredda, calda e ricircolo all'interno del fabbricato con tubazioni in acciaio complete di rivestimento coibente anticondensa per le reti fredde e finitura con gusci di alluminio;

- reti acqua fredda, calda e ricircolo all'interno del fabbricato con tubazioni PP-R complete di rivestimento coibente anticondensa per le reti fredde, senza finitura.

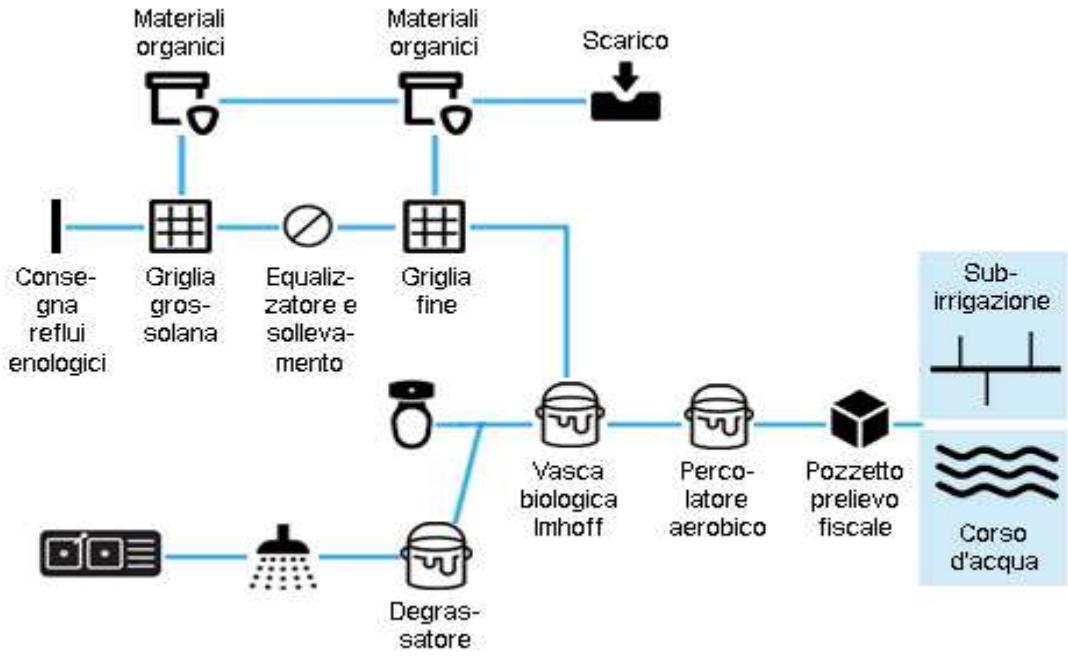
Le reti correranno all'interno di cavedi tecnici, a vista o in controsoffitti a seconda delle esigenze estetiche e funzionali.

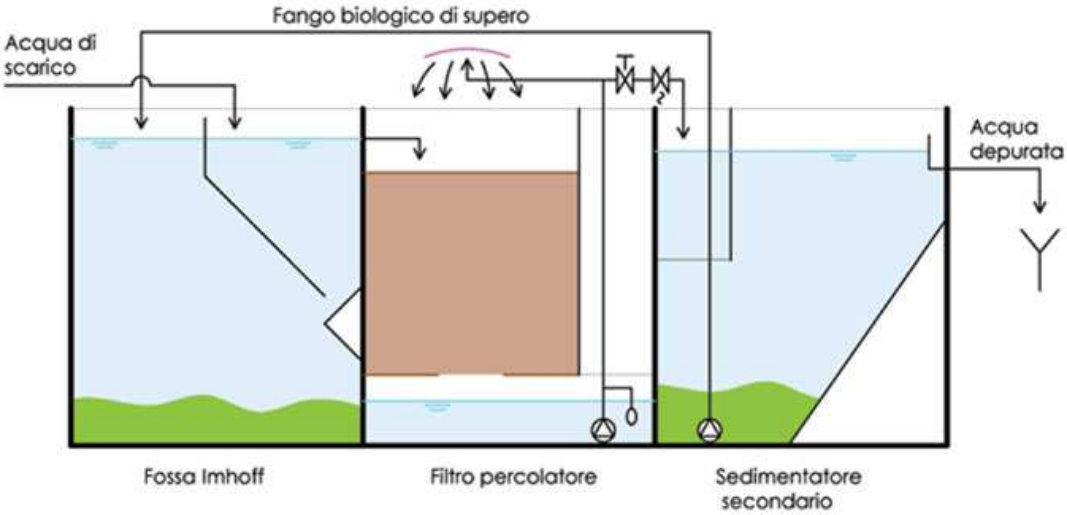
IMPIANTO DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Lo schema di smaltimento prevede che le acque nere (wc) e le acque chiare (lavabi, docce) siano separate ed a loro volta vengano separate dal ciclo enologico fino al conferimento nelle fosse settiche. Tutte le reti saranno realizzate in polietilene termosaldato completo di tutti gli accessori ed i pezzi speciali; tutte le reti di scarico saranno dotate di impianto di ventilazione primaria sfociante oltre la copertura; lungo le reti saranno previsti pozzetti di ispezione, giunti di dilatazione, e quant'altro necessario.

La condensa prodotta dalle batterie di raffreddamento dei fan-coil sarà convogliata all'esterno mediante una rete di tubazioni realizzata in polietilene termosaldato completa di sifoni per evitare fuoriuscite di odori. Il collegamento terminale sarà realizzato mediante tubazione corrugata con anima in PVC pesante, collegata alla rete in polietilene mediante apposito raccordo filettato. Lungo le reti saranno previsti pozzetti di ispezione.

Il trattamento finale delle acque reflue sarà realizzato secondo il seguente schema con un sistema dotato di degrassatore, fossa biologica Imhoff filtro percolatore e pozzetto di prelievo per analisi:



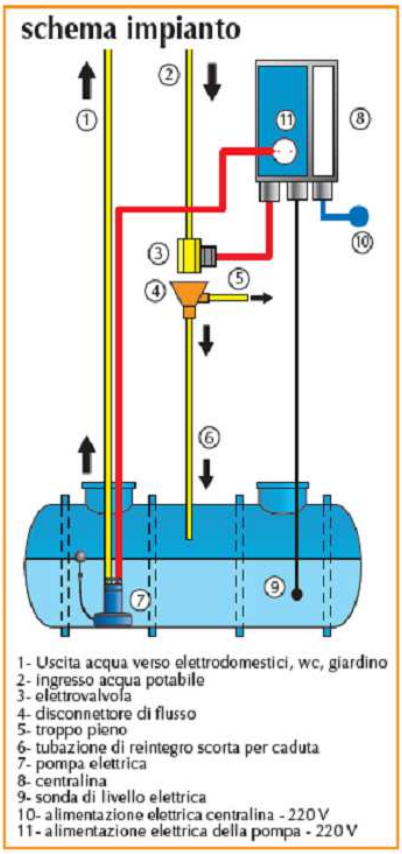



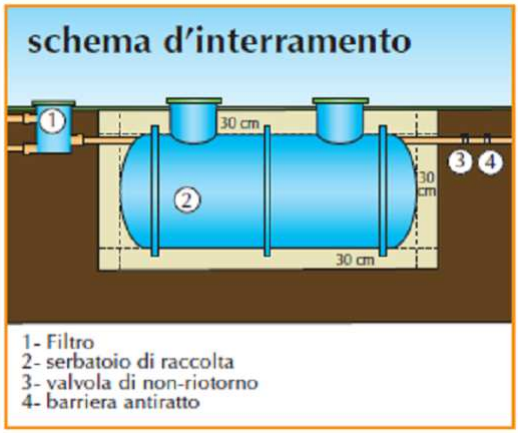

Per il dimensionamento del filtro percolatore si è fatto riferimento al fattore di carico organico (kg- BOD/m3 /d) con cui viene alimentato il filtro; questo parametro è il rapporto tra carico organico in ingresso (kgBOD/d) ed il volume del letto filtrante. Il dimensionamento del percolatore in oggetto sarà fatto per operare con fattori di carico organico(kgBOD/m3 /d) medio-bassi in modo da garantire un buon margine di sicurezza rispetto alle fluttuazioni di portata in ingresso ed una limitata produzione di fanghi di supero. Nel caso in oggetto il dimensionamento è stato fatto per un numero di abitanti equivalenti pari a 30. Il filtro ae-

robico posto a valle degli opportuni trattamenti primari (Imhoff, degrassatore) è dimensionato per un liquame civile o ad esso assimilabile per un carico idraulico giornaliero di 200 l/A.E. ed un carico organico giornaliero di 48 grBOD5/A.E.

IMPIANTO RECUPERO ACQUE PIOVANE

Lo schema di smaltimento delle acque piovane prevedrà l'installazione di una vasca di accumulo delle acque meteoriche per il successivo riutilizzo irriguo delle limitrofe aree a verde.
Il tutto come meglio evidenziato nello schema seguente.




IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO

L'alimentazione idrica al gruppo di pressurizzazione sarà garantita da un serbatoio di stoccaggio di tipo fuori terra ubicato adiacente alla centrale di pressurizzazione antincendio ed alimentato da acqua di pozzo potabilizzata.
La rete sarà costituita da un sistema di tubazioni realizzato ad anello con naspi UNI 25 ed una colonna montante all'interno del vano scala dell'edificio; da essa saranno derivati, ad ogni piano, naspi UNI 25. La tubazione flessibile a corredo di ogni naspo sarà costituita da un tratto di tubo, di tipo approvato, con caratteristiche di lunghezza tali da consentire di raggiungere col getto ogni punto dell'area da proteggere. La posizione dei naspi sarà tale da garantire la copertura antincendio in ogni punto interno del fabbricato. Per la realizzazione delle reti di distribuzione all'interno dell'edificio saranno utilizzate tubazioni in acciaio zincato s.s.; per le reti interrate saranno utilizzate tubazioni in polietilene PN16. Saranno previsti opportuni dispositivi di prova e svuotamento della rete tramite l'impiego di valvole di intercettazione a sfera, manometri, prese per manometri di prova. Lo scarico sarà convogliato all'esterno dell'edificio.

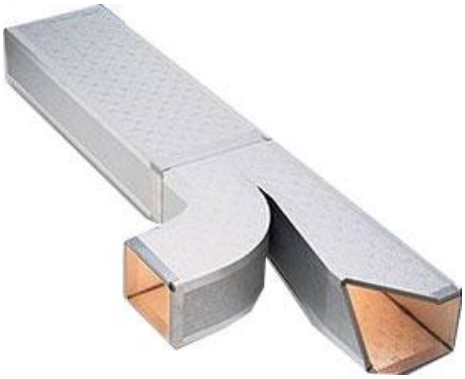
L'erogazione sarà garantita da un gruppo di pressurizzazione di tipo pre-assemblato conforme alle indicazioni delle norme UNI 12845 e completo delle seguenti apparecchiature:
n. 1 elettropompa centrifuga ad asse orizzontale;
- n. 1 elettropompa ausiliaria (jockey).

Ciascuna pompa sarà dotata di uno scarico per raffreddamento in caso di funzionamento a bocca chiusa; lo scarico sarà convogliato su condotto di prova pompe manuale. Quest'ultimo sarà derivato dal collettore di mandata e servirà a misurare la portata della pompa; pertanto su questa tubazione sarà installata una flangia tarata. L'elettropompa di pressurizzazione ausiliaria (jockey), provvederà a compensare le cadute di pressione dovute a piccole perdite; in questo caso il comando di attivazione sarà inviato da un ulteriore pressostato a riarmo automatico. Sul collettore di spinta del gruppo di pressurizzazione sarà collegato anche il reintegro diretto dalla rete idrica. Ciascuna pompa sarà completa di proprio quadretto elettrico in grado di fornire a distanza tutte le segnalazioni previste dalla normativa vigente. Sulla tubazione di alimentazione del circuito sarà installato un attacco omologato per motopompa UNI 70 per permettere la pressurizzazione delle reti con mezzi VVF. La protezione antigelo della centrale sarà assicurata da un aerotermo elettrico dimensionato secondo le indicazioni delle norme UNI 12845 e UN 11292.

IMPIANTO DI VENTILAZIONE MECCANICA

La ventilazione meccanica controllata degli ambienti verrà realizzata con 3 unità di trattamento aria dislocate all'interno di locali tecnici. Una UTA sarà a servizio della barriccaia, una a servizio dell'affinamento ed una per i locali ufficio ed assimilabili.
Le batterie principali e di post-riscaldamento saranno alimentate direttamente dalla pompa di calore presente nel locale tecnico centrale clima. Questa infatti grazie alla conformazione multifunzione riuscirà a garantire contemporaneamente acqua refrigerata e riscaldata che andranno ad alimentare rispettivamente la varie batterie delle UTA. I ricambi d'aria previsti sono stati calcolati in base ai criteri contenuti nella norma UNI EN 13779:2008.
Le unità di trattamento aria in oggetto prevedranno la possibilità di realizzazione del free colling.

L'immissione dell'aria in ambiente avverrà a temperatura controllata tramite un pretrattamento della stessa, evitando sbalzi termici.



La distribuzione dell'aria all'interno dei vari locali avverrà per zone di competenza della singola UTA e sarà realizzata con canali in pannelli sandwich di schiuma rigida di polisocianato a celle chiuse, espansa senza l'uso di CFC o HCFC e rivestita su entrambi i lati da un foglio di allumino con trattamento antimicrobico certificato sull'abbattimento di agenti patogeni quali Legionella, Salmonella, Aspergillus Niger, Escherichia Coli, Staphylococcus Aureus ecc.
Le canalizzazioni saranno opportunamente isolate secondo quanto riportato in appendice B del D.P.R. 412/93 in spessori differenti a seconda della loro ubicazione.

Impiantistica elettrica

La presente relazione descrive gli impianti elettrici e speciali (ad esclusione di quelli di processo enologico) a servizio della nuova Cantina Dievole. Le scelte progettuali evidenziate nella presente relazione sono state mirate al raggiungimento di un elevato risparmio energetico, grazie a precise scelte impiantistiche nonché all'efficientamento dell'utilizzazione delle apparecchiature elettriche.
Per il complesso si prevede l'alimentazione con una fornitura in media tensione proveniente dalla cabina di distribuzione del gestore elettrico ubicata nei pressi delle strada statale Aurelia con linea interrata corrente lungo il percorso stradale.
Dal quadro elettrico generale di bassa tensione, ubicato all'interno di apposito locale tecnico posto al di sotto della rampa di accesso all'ultimo piano della cantina, saranno derivati i sottoquadri di servizio che serviranno i vari piani o sottozone.
La distribuzione delle linee elettriche all'interno del fabbricato sarà prevista mediante l'utilizzo di passerelle o canali metallici all'interno dei controsoffitti o dei cavedi tecnici. All'interno dei locali la distribuzione avverrà all'interno del controsoffitto, sotto pavimento, a vista o sotto traccia a seconda delle esigenze architettoniche o funzionali.
Oggetto del presente progetto sarà la realizzazione:

- Delle linee elettriche di distribuzione e relative canalizzazioni
- Delle linee di segnale e relative canalizzazioni
- Dei quadri e sotto-quadri elettrici
- Dell'impianto di illuminazione
- Dell'impianto di forza motrice
- Dell'impianto di rilevazione e segnalazione incendi
- Dell'impianto di automazione e controllo KNX
- Dell'impianto di controllo accessi e videosorveglianza
- Dell'impianto di trasmissione dati

L'esecuzione degli impianti sarà soggetta all'osservanza delle norme qui di seguito riportate:
alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco;
alle prescrizioni ed indicazioni del Distributore dell'energia elettrica;
alle norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro;
alle norme e raccomandazioni dell'ispettorato del Lavoro e dell'ISPESL;
alle prescrizioni fornite dal committente;
alle norme e disposizioni emanate dalla USL (Servizio di Igiene Pubblica e Territorio);
alle prescrizioni delle autorità Comunali e/o Regionali nonché a quelle del Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Soprintendenza);

Alimentazione di sicurezza

L'alimentazione di sicurezza sarà prevista per i seguenti circuiti:

- Illuminazione di sicurezza per le vie di esodo ed in corrispondenza delle vie di uscita con lampade dotate di batteria tampone o alimentate da gruppo soccorritore.

- Alimentazione di impianto rivelazione incendi e relativi attuatori.

- Alimentazione impianto antintrusione
- Alimentazione impianto KNX

Impianti di terra ed equipotenziali

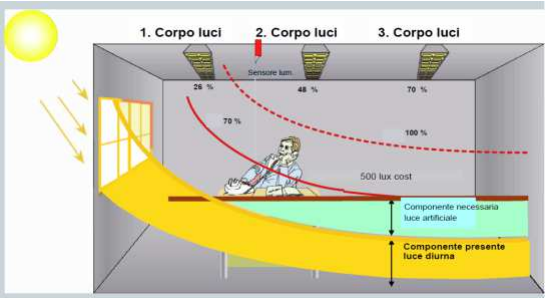
L'impianto di terra generale sarà in grado di soddisfare le esigenze imposte dalla normativa CEI vigente in materia.
I conduttori di terra e di protezione saranno di sezione adeguata, per sopportare le eventuali sollecitazioni meccaniche alle quali potrebbero essere sottoposti in caso di guasti. La sezione dei conduttori sarà tale che la massima corrente di guasto non provochi sovratemperature inammissibili per essi.

Misure di protezione contro i contatti diretti ed indiretti

La protezione dai contatti diretti sarà assicurata dall'isolamento dei componenti che a tal fine saranno scelti solo se riportanti il marchio di qualità IMQ, cosa che ne assicura la corrispondenza dell'isolamento alle relative norme e tramite l'adozione di opportuni involucri o barriere ove necessario.
La protezione dai contatti indiretti sarà effettuata in accordo all'art. 5.4.06 delle norme CEI 64-8, mediante l'installazione di un impianto di messa a terra.

Sistema di Gestione dell'illuminazione

Dal punto di vista dell'impiantistica elettrica, al fine di ottimizzare il comfort visivo e garantire un efficiente risparmio energetico dal punto di vista della gestione dell'impianto di illuminazione, il sistema di controllo dell'illuminazione verrà dotato di alcuni componenti per la gestione automatica dell'illuminazione artificiale ambientale.
Tale sistema sarà in grado di regolare il comfort luminoso all'interno di ogni stanza finestrata su valori prefissati durante ogni ora della giornata riducendo il flusso luminoso dei corpi illuminanti in funzione del grado di illuminazione naturale della stanza.
Maggiore sarà il flusso luminoso naturale entrante nei locali attraverso le superfici finestrate e minore sarà il flusso luminoso artificiale prodotto dai corpi illuminanti. La somma dei due flussi luminosi concorrerà a far raggiungere il livello di illuminazione minimo prefissato con un notevole risparmio energetico.




Sarà inoltre possibile

gestire l'accensione delle luci in funzione dell'effettiva presenza di personale all'interno dei vari locali o spazi comuni con effetto di spegnimento delle stesse in caso di assenza di personale dopo un tempo prefissato regolabile.
Nello stesso modulo sarà compresa anche l'integrazione dei comandi dei fotosensori in grado di rilevare l'illuminamento ambiente e di regolare di conseguenza gli apparecchi illuminanti in modo da avere sempre lo stesso livello di illuminamento garantito ma con una drastica riduzione dei consumi come sopra detto.

Il fotosensore, collocato in idonea posizione, permetterà di rilevare correttamente la luce diurna presente nella stanza e regolare l'alimentatore della lampada riducendo il flusso luminoso della stessa fino ad ottenere il grado di illuminamento necessario come indicato nelle figure seguenti.
Il sensore di presenza rileverà la presenza di persone all'interno dei locali provvedendo all'accensione ed allo spegnimento dell'illuminazione artificiale secondo criteri prefissati.

Impianto di rivelazione incendi e segnalazione di allarme

L'architettura prevista si baserà su una Unità Centrale di allarme principale e varie sottocentrali, a cui farà capo l'impianto di rivelazione incendio, e segnalazione delle varie zone dell'Edificio.
L'Unità Centrale provvederà a comandare le opportune segnalazioni ottico-acustiche distribuite ai vari livelli dell'edificio.
Sempre tramite le stesse suddette linee a loop, saranno comandati gli eventuali elettromagneti di ritenuta delle porte tagliafuoco.
La distribuzione dei rivelatori di fumo sarà rispondente a quanto previsto dalla Norma UNI 9795.

Sistema KNX

Sarà prevista l'installazione di un sistema di automazione in grado di gestire le risorse dell'edificio aumentando il livello di benessere, consentendo contemporaneamente di realizzare significative economie di esercizio.
L' ottimizzazione nella gestione dell'edificio si otterrà per mezzo dei seguenti punti:

- Minor consumo energetico ottimizzando l'utilizzo delle utenze;

- Aumento del comfort ambientale, attraverso la regolazione del clima nei vari ambienti;
- Miglior utilizzo degli impianti attraverso una “messa a punto” degli stessi senza interventi significativi sul cablaggio.

Architettura del sistema BUS

Tutti i componenti del sistema di automazione saranno in grado di comunicare tra loro attraverso un protocollo di comunicazione rispondente agli standard europei (serie EN 50090 per HBES) o con l’ausilio di interfacce adeguate.

*Supervisione*

La supervisione del sistema sarà possibile mediante touch-screen, installati in punti strategici o attraverso dispositivi mobili anche non dedicati.

La programmazione del sistema sarà possibile mediante collegamento di computer a punto di accesso. Il punto di accesso sarà realizzato mediante interfaccia di comunicazione su rete LAN.

*Regolazione del flusso luminoso*

La regolazione del flusso luminoso avverrà mediante l’impiego di alimentatori regolabili con sistema DALI. L’interfaccia tra gli apparecchi DALI ed il sistema konnex sarà realizzato mediante gateway apposito.

Impianto trasmissione dati

All’interno della struttura verrà prevista una rete di trasmissione dati con distribuzione del tipo a stella con un centro stella per ogni piano ed i vari centri stella collegati tra loro.

Impianto controllo accessi

All’interno della struttura sarà previsto un impianto di controllo accessi con la funzione di regolamentare e controllare l’accesso alla struttura da parte del personale e dei fruitori.

**Dimensionamento della cantina**

Il dimensionamento della nuova cantina è stato dettato da una serie di fattori che hanno contribuito a generare la consistenza più e meglio dettagliata nelle tavole progettuali allegate al presente Programma.

Il fattore principale è dato dalla consistenza del patrimonio viticolo aziendale, attuale e futuro, dalle diverse tipologie di uve per permettere l'ottenimento di diverse tipologie di prodotto che a loro volta necessitano di specifici periodi di maturazione.

L'altro, comunque non secondario, è la scelta del sito.
La scelta di realizzare una struttura così complessa e consistente all' interno di un'area ex cava dismessa da decenni non consente futuri ampliamenti qualora necessari per le attività di vinificazione ed affinamento dei vini.
Al tempo stesso tale scelta rende estremamente difficile una precisa determinazione analitica degli ingombri proprio per l'unicità del sito e la morfologia dell'area ad oggi da valutare attentamente nei vari aspetti non secondari quali l'altezza dei fronti di scavo e la stabilità delle pareti rocciose.

La volumetria di seguito indicata è comprensiva sia dei volumi tecnici ricavati nello spazio sottorampa di accesso all' ultimo piano, sia dei solai, delle tettoie e pensiline che nello sviluppo progettuale risulta essere mc. 27.914,43 arrotondabile a mc. 30.000,00 (vedi TAV. 10/O) tenuto conto che al momento manca una progettazione strutturale definitiva.

Quanto sopra evidenzia le difficoltà di una determinazione puntuale della consistenza volumetrica della nuova cantina che ha indotto a quantificare una consistenza con un'alea di un più o meno 10% della volumetria complessiva e quindi in mc. 33.000,00.

La verifica della S.U.L. complessiva è stata effettuata ai sensi del D.P.G.R. 64/R dell' 11 novembre 2013 della Regione Toscana. La tavola grafica allegata al presente P.A.P.M.A.A. (TAV. 10/N) meglio definisce la consistenza dell' intervento pari a mq. 3.232,67 inferiore alla consistenza massima ammissibile pari a mq. 5.800.

Dalle sezioni trasversali si apprezza come l'edificato sfrutta la parete rocciosa est, che è chiamata a costituire direttamente parte dell'involucro di alcuni locali interni, sviluppandosi pertanto il più possibile in aderenza alla parete medesima e lasciando sufficienti

1

**VERIFICHE AMBIENTALI INERENTI LA PROGETTAZIONE PRELIMINARE DELLA NUOVA CANTINA E DELLE MODIFICHE ALLA VIABILITA' AD ESSA CORRELATE**

In ottemperanza ai disposti dell' ALL. H8 SCHEDA NORMA DI DIEVOLE, di cui a:

- pag. 4 "scheda di intervento n° 1" – "Riqualificazione della ex cava"
- pag. 5 "scheda di intervento n° 2" - "Recupero e potenziamento della viabilità esistente di accesso al sito della ex cava"
- pag. 7 "Mitigazioni ed adeguamenti ambientali" – "adeguamenti paesaggistici",
- pag. 10 "Schema delle viste paesaggistiche".

il presente allegato al P.A.P.M.A.A. / Piano Attuativo fornisce:

- Valutazione dell'inserimento delle volumetrie di progetto della nuova Cantina (in relazione al progetto preliminare allegato)

- Analisi generale di supporto alla scelta delle modifiche al tracciato della viabilità (in relazione al progetto preliminare allegato).

**Valutazione dell'inserimento delle volumetrie di progetto della nuova cantina**

La valutazione segue ed aggiorna i riferimenti presi in considerazione da ALL. H8 SCHEDA NORMA DI DIEVOLE, sulla base degli schemi di progetto preliminare allegati al presente Piano.

PRESCRIZIONE / INDICAZIONE PROGETTUALE 1.
*"Il nuovo fabbricato da realizzare all'interno del sito di ex cava dovrà tenere conto della morfologia del terreno, inserendosi in modo coerente sotto il profilo paesaggistico e visivo, rispetto alla parete rocciosa"* (pag. 4).

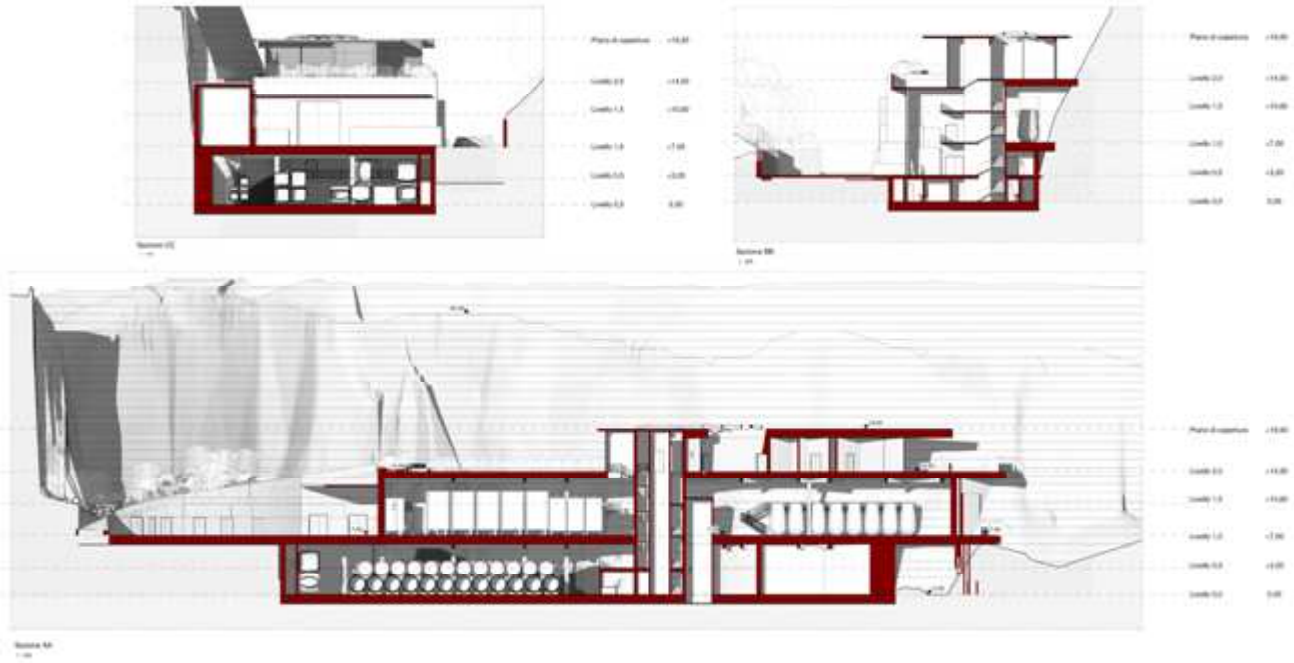
VALUTAZIONE DELLA PRESCRIZIONE / INDICAZIONE PROGETTUALE 1.
Si riporta di seguito un estratto delle sezioni longitudinale e trasversali del progetto, reperibili riprodotte in scala adeguata all'interno del corpo delle tavole che descrivono il progetto preliminare all'interno del Piano.

Dalla sezione longitudinale si apprezza che l'edificato è reso accessibile da due piazzali principali, uno a sud (la cui quota coincide all'incirca con l'attuale fondo della cava in quel punto) e uno a nord (la cui quota coincide all'incirca con quella di un gradone di roccia presente in quel punto): la differenziazione delle quote di tali due ingressi permette appunto di sfruttare al massimo le naturali differenze di quota offerte dalla roccia all'interno del sito.

Dalle sezioni trasversali si apprezza come l'edificato sfrutta la parete rocciosa est, che è chiamata a costituire direttamente parte dell'involucro di alcuni locali interni, sviluppandosi pertanto il più possibile in aderenza alla parete medesima e lasciando sufficienti spazi liberi / aperti nella zona opposta del cavo (quella lato mare) necessari al posizionamento della viabilità di accesso ma anche alla corretta lettura / percezione dell'edificato in prossimità al medesimo.

Da tutte le summenzionate sezioni si apprezza inoltre la conformazione dei volumi a degradare verso l'alto, allo scopo di generare il terzo livello (uffici, sale di degustazione / rappresentanza, servizi, ecc.) quanto più possibile ridotto e capace di liberare di conseguenza l'ampio piazzale a copertura del secondo livello e la terrazza panoramica a sud.

I principali spazi aperti (i due piazzali di accesso, il piazzale a copertura del secondo livello, la terrazza panoramica a sud) sono configurati in modo tale da esaltare al massimo la componente scenografica naturale del verde circostante e delle pareti rocciose con essi confinanti.



Estratto delle sezioni longitudinale e trasversali della cantina, come meglio rappresentate in Tav. 10H.

PRESCRIZIONE / INDICAZIONE PROGETTUALE 2.

*"La sagoma del fabbricato non dovrà interferire da un punto di vista visivo con la "corona" superiore della parete rocciosa. L'altezza del fabbricato dovrà essere limitata a tre piani fuori terra dal punto zero di cava (piano più basso), così da mantenere visibile parte della "corona" superiore della parete rocciosa, visibile dalla S.S. Aurelia*" (pag. 4).

VALUTAZIONE DELLA PRESCRIZIONE / INDICAZIONE PROGETTUALE 2.

Dal materiale grafico citato al punto precedente è possibile desumere il rispetto di tale prescrizione:

I livelli coperti principali della cantina sono infatti complessivamente tre (fatti salvi livelli definiti come mezzanini all'interno di essi).
L'altezza dei livelli è determinata dalle esigenze dettate dalla produzione enologica (ai livelli 1 e 2) e dagli spazi di rappresentanza (al livello 3). L'altezza complessiva che si genera conferma in ogni caso le previsioni progettuali contenute nella Scheda Norma (pag. 10), come visibile e desumibile dalle immagini riportate sotto.

Estratto della Scheda Norma, pag. 10

Sezione della cava con simulazione fotografica del prospetto laterale della nuova cantina, da cui si deduce che il rapporto tra edificato e "cresta" della cava è coerente con gli assunti della Scheda Norma. Pag. 10 sopra riportata in estratto.

PRESCRIZIONE / INDICAZIONE PROGETTUALE 3.

*"In fase di redazione del Piano attuativo dovrà essere approfondito e valutato il corretto inserimento delle volumetrie di progetto al fine di garantire la tutela delle caratteristiche morfologiche e percettive del sito".* (pag. 7).

VALUTAZIONE DELLA PRESCRIZIONE / INDICAZIONE PROGETTUALE 3.

Le volumetrie definite dal progetto preliminare, come già evidenziato ai punti precedenti, consentono la tutela delle caratteristiche morfologiche de percettive del sito, in quanto:

il cavo resta leggibile in tutte le sue parti, e l'"area destinata alla rinaturalizzazione" e l'"area destinata ad alberature ad alto fusto - giardino silvestre" godono della loro autonomia nei confronti della presenza dell'edificato;
le volumetrie si adattano alla morfologia generale della roccia escavata e la loro distribuzione si rastrema verso l'alto;
l'altezza complessiva dell'edificato non interferisce con la "cresta" della cava, favorendo pertanto la relazione tra progetto e contesto ambientale di prossimità, e riducendo al contempo la possibilità di intervisibilità della cantina da punti di vista a media / grande distanza (come ad esempio lungo la S.S. Aurelia o superstrada E 80).

Allo scopo di meglio chiarire il rapporto tra edificato e cava si riporta di seguito una immagine a "volo d'uccello" (dunque non rispondente a visuali da terra) aggiornata a rappresentare gli elementi salienti del progetto preliminare. La componente delle superfici orizzontali verdi (come di tutto il verde di progetto in prossimità dell'edificato) è qui rappresentato in forma indicativa e sarà oggetto di attenta definizione in sede di progettazione esecutiva.

Immagine a volo d'uccello della cantina presa da sud ovest, come meglio riprodotta in tav. 10P.

**Analisi generale di supporto alla scelta delle modifiche al tracciato della viabilità**

Conformemente a quanto ammesso dalla Scheda Norma, il P.A.P.M.A.A. rende conto dello sviluppo progettuale preliminare di una delle due ipotesi di tracciato ammesse per migliorare l'innesto tra il tratto di viabilità esistente (da implementare) presente in zona boscata e il tratto di viabilità interpoderale esistente (da implementare) che corre internamente all'azienda parallela alla S.S. Aurelia.

L'ipotesi sviluppata è quella indicata con il n° 2, che consente di ottenere una migliore forma di innesto tra i due tratti di viabilità sopra menzionati, a vantaggio di mezzi da lavoro / da trasporto anche di importanti dimensioni. La piccola "bretella" che si va a creare è di misura lievemente minore negli elaborati di progetto preliminare rispetto all'elaborato grafico della Scheda, e interessa una porzione di campo solo in parte piantumata a ulivi e a vigna. Gli interventi di espianto di tali due culture saranno limitati a quanto strettamente necessario a realizzare l'opera.

L'opera sarà realizzata tramite interventi di scavo e riporto (in omologia alla gran parte degli interventi previsti per il consolidamento / allargamento delle strade oggetto di intervento), a creare un modesto rilevato rispetto al piano di campagna capace di omogeneizzare e rendere percorribile il lieve declivio che interessa l'area.

SCHEDA DIEVOLE 5

Disciplina d'uso: Scheda Intervento n.2 - scala 1:2.000

Perimetro di proprietà dell'Azienda Agricola

Viabilità esistente di accesso all'area da potenziare

Fascia di rispetto stradale destinata al potenziamento e manutenzione della viabilità

Riqualificazione della ex cava (Scheda Intervento n.1)

Immagine di sfondo: Estratto ortofotocarta 2016 (fonte Geoscopio Regione Toscana - AGEA)

**OBIETTIVO**

L'intervento è finalizzato al recupero e potenziamento della viabilità esistente di accesso al sito di ex cava.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

E' ammesso il recupero e il potenziamento del vecchio tracciato esistente di accesso al sito di ex cava. Pertanto è ammesso l'allargamento del tracciato viario in modo da consentire il passaggio dei mezzi necessari allo svolgimento di attività legate all'Azienda Agricola. L'allargamento e il rivestimento del tracciato dovrà avvenire con opere di ingegneria ambientale, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, evitando l'utilizzo di materiali e opere strutturali che possono deturpare l'ambiente circostante e curando opportunamente la regimazione delle acque. I materiali da utilizzare per il rivestimento del tracciato viario dovranno essere dettagliati dal P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo. Eventuali realizzazioni di muri a retta per l'ampliamento della viabilità e/o il sostegno del terreno, potranno essere realizzati purché rivestiti con pietra naturale.

E' ammessa la realizzazione di una fascia di larghezza 15m in destra e sinistra rispetto alla viabilità nella quale prevedere interventi selvicolturali di avviamento all'alto fusto con rilascio degli esemplari arborei a miglior portamento e interventi di ripulitura dello strato dominato, allo scopo di ridurre il rischio di innesco e proliferazione degli incendi boschivi.

I servizi a rete necessari al funzionamento della nuova struttura dovranno essere interrati sotto la viabilità allo scopo di ridurre l'impatto paesaggistico. E' da prevedere sulla viabilità in area boscata l'installazione di colonnine antincendio per preservare la risorsa bosco. E' ammesso l'installazione di impianto di illuminazione lungo la viabilità all'interno dell'area boscata, con tipologia bassa e non impattante paesaggisticamente sul contesto (max. 1,5 mt di altezza dal terreno).

L'effettiva quantificazione della viabilità e dell'ampliamento della stessa, nonché la scelta progettuale tra l'ipotesi di innesto del tracciato sulla viabilità esistente interna all'azienda agricola, individuata con l'ipotesi n.1 e n.2 nello schema a fianco, e dei materiali da utilizzare per la sistemazione della strada, dovrà avvenire in fase di redazione del P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo, a seguito di analisi strutturali-funzionali, ambientali e paesaggistiche di dettaglio.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE**

L'attuazione delle previsioni, comprensivi degli interventi riportati alla Scheda Interventi 1 e 3, dovrà avvenire tramite la redazione di un Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) con valenza di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 74 della L.R. 65/2014.

**OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

Le previsioni e prescrizione contenute nella presente scheda sono tese a garantire:

- intervisibilità tra il tracciato viario di accesso al sito di ex cava e la piana agricola attraversata dalla S.S. Aurelia;

**PRESCRIZIONI PIT**

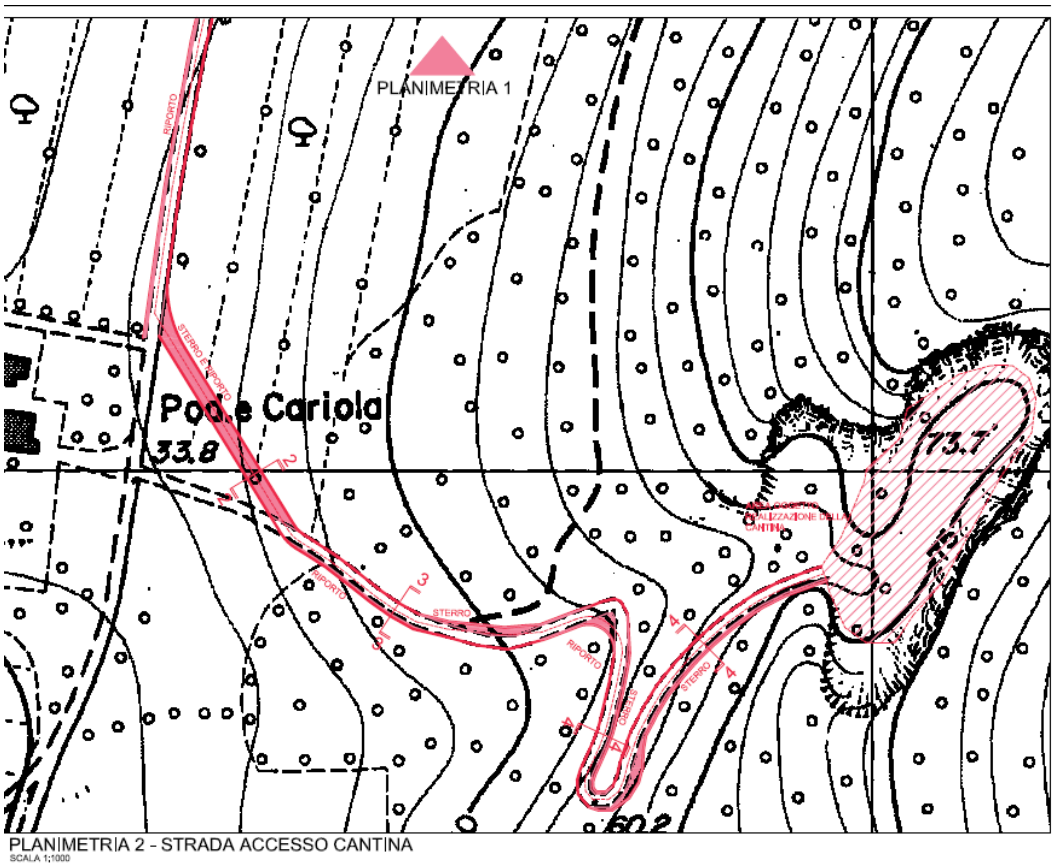
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art. 142.c.1, lett.g., Codice).



Estratto della Scheda Norma, pag. 5.




Estratto della tavola *Interventi di sistemazione della viabilità in conformità alla Scheda 2 di cui all'allegato H "Scheda norma di Dievole" del Piano Operativo.*

Foto dell'area interessata dalla variante di tracciato stradale, dove sono individuati con frecce i due punti di innesto della "bretella".

Una volta esaminata la fattibilità dell'intervento di variante in termini di assai modesto impatto sul sistema colurale aziendale in quello specifico punto, si è proceduto a verificare come l'intervento fosse eventualmente percepito da punti di vista salienti esterni alla proprietà aziendale, ovvero il tracciato della SS Vecchia Aurelia e della superstrada E 80.

Come si evince dalle due foto riportate sotto, l'area di intervento in entrambi i casi risulta invisibile, essendo priva di manufatti di sorta che fuoescano significativamente dal piano di campagna ed essendo altresì nascosta da filari di alberi e in parte dal verde del resede del podere Cariola.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene l'intervento del tutto compatibile con le dinamiche colturali aziendali e con gli effetti nei confronti di punti di vista significativi posti al di fuori della proprietà aziendale.

Foto dell'area interessata dalla variante di tracciato stradale dalla SS Vecchia Aurelia.

Foto dell'area interessata dalla variante di tracciato stradale dalla superstrada E80.

**NUOVO ANNESSO AGRICOLO PER DEPOSITO MACCHINE ED ATTREZZATURE AGRICOLE**

Si prevede la nuova costruzione di un annesso agricolo, costituito da solo piano terreno, nella vicinanza del complesso immobiliare di "Villamagna" in quanto destinato a diventare il nuovo centro operativo/direzionale dell'azienda agricola Le Colonne, più dettagliatamente trattato al successivo punto **C)**.

L' idea progettuale nasce dalla necessità di creare uno spazio chiuso e protetto idoneo per il ricovero delle trattrici, vendemmiatrice ed atomizzatori oltre ad uno spazio da destinare a piccola officina aziendale con adiacente locale per il deposito di oli e lubrificanti. Antistante l'officina è prevista una piastra di lavaggio delle macchine ed attrezzature dotata di pozzetto di raccolta delle acque di lavaggio collegato all' impianto di trattamento delle stesse.

La recente normativa P.A.N. ha introdotto l'obbligo di detenere in appositi locali opportunamente predisposti e custoditi per lo stoccaggio i prodotti fitofarmaci prima del loro impiego.
Nel rispetto della direttiva comunitaria è stato previsto un locale idoneo allo stoccaggio ed alla preparazione delle miscele con antistante piastra di lavaggio degli atomizzatori e trattori utilizzati nei trattamenti fitosanitari. Tale piastra è dotata di pozzetto di raccolta collegato all' impianto di trattamento delle acque reflue.
Detto locale è dotato di servizio igienico composto da antibagno e bagno dotato di doccia e da spogliatoio per gli addetti ai trattamenti.

L' altra parte del nuovo annesso agricolo è una semplice tettoia da destinare al rimessaggio delle attrezzature per le lavorazioni dei vigneti ed oliveti, macchine per cimature e gestione del verde e rimorchi per trasporto uve e trasporto trattrici.

La struttura è prevista su una platea in calcestruzzo armato gettato in opera con elementi verticali e capriate in struttura metallica con manto di copertura in laterizio, mentre la parte tamponata ha finitura esterna con intonaco di tipo civile.

Si prevedono piantumazioni di alberature di alto fusto e siepi sempreverdi lungo la recinzione esistente a margine della vecchia Aurelia in modo tale da schermare la nuova struttura che avrà altezza limitata essendo prevista ad un solo piano fuori terra.

Il dimensionamento del nuovo annesso agricolo tiene conto del parco macchine ed attrezzature ad oggi in dotazione all' azienda, oltre alle previsioni di nuove dotazioni così come risulta dettagliato nella scheda **E** del P.A.P.M.A.A.

Il nuovo annesso agricolo ha una superficie coperta di mq. 391,16 ed una volumetria di mc. 2.143,56 così come meglio indicato nel modello di presentazione del P.A.P.M.A.A., TAB. G6 - Interventi di nuova edificazione, mentre per le caratteristiche costruttive, ubicazione e sistemazioni esterne si rimanda alle N.T.A.

## C) P.A.P.M.A.A. che prevede interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazioni d'uso agricolo (L.R. 65/2014 art. 72);

Il complesso denominato "**Villamagna**" è costituito da un fabbricato principale su due piani fuori terra e da due annessi agricoli, uno sulla destra ed uno sulla sinistra, adibiti ad annessi agricoli ciascuno composto da un unico piano fuori terra. L' intero complesso edilizio al momento è inutilizzato soprattutto per le scadenti condizioni strutturali, igienico-sanitarie e di manutenzione in genere.

La proprietà intende riqualificare il complesso immobiliare destinandolo a centro aziendale/direzionale multifunzionale per la posizione baricentrica rispetto alla consistenza aziendale ed in considerazione della facilità di accesso dalla viabilità pubblica primaria circostante.
Il fabbricato principale mantiene la destinazione originaria con vari locali ad uso magazzino al piano terreno, mentre al piano superiore uno dei due appartamenti viene destinato ad abitazione di un dipendente dell'azienda con funzioni di sorveglianza e controllo.
L' altro appartamento viene ristrutturato creando una zona giorno comune e cinque camere con bagno esclusivo da mettere a disposizione di operai stagionali e stagisti collegati alla nuova cantina di vinificazione, affinamento ed imbottigliamento vini.

L' annesso agricolo posto sulla destra del fabbricato principale, guardando dalla vecchia Aurelia, è attualmente un fabbricato diruto in quanto la copertura è completamente crollata con una parte dei grigliati originari.
Nel fabbricato è prevista la creazione di spazi ad uso ufficio e servizi igienici, mentre l'altro annesso, di maggior consistenza, sarà destinato ad accogliere i locali mensa, spogliatoi con bagni e docce per uomini e donne.

La sistemazione in progetto è stata assentita con SCIA del 08 agosto 2017 prot. 13747, P.E. 417/2017 e P. Suap 565/2017 ma per il momento non hanno avuto alcun seguito.

## D) P.A.P.M.A.A. che prevede una cessione parziale d'azienda o mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici aziendali (L.R. 65/2014 art. 82);

Noto, l'art. 76 della LR 65/2014 dove al comma 1 si precisa che *nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti.*

Ponendo attenzione a questa Norma la proprietà viene ad individuare i fabbricati ed alcuni appezzamenti di terreno marginali, ininfluenti e inutilizzabili per gli scopi produttivi, animatori dell'investimento, soprattutto per le criticità conseguenti alla loro ubicazione.
I fabbricati costituenti i due complessi denominati "Conte Alberto" e "Ser Iacopo", in Comune di Castagneto Carducci, risultano inutilizzati ormai da alcuni decenni, sono in pessimo stato di conservazione, con criticità strutturali e di ubicazione.

Le norme edilizio-urbanistiche comunali attualmente in vigenza non consentono un recupero della volumetria intesa come demolizione e ricostruzione in altro sito della consistenza originaria ancorché per esigenze aziendali.
L' ubicazione di entrambi i complessi immobiliari li rende non idonei neanche per un riutilizzo aziendale funzionale all'indirizzo produttivo per:

- le caratteristiche dimensionali come annessi agricoli per un rimessaggio attrezzi e comunque lontani dal centro direzionale dell'azienda e quindi poco sorvegliabili e decentrati;
- unità abitative per i dipendenti, in quanto a tale scopo sono sufficienti le unità abitative nei fabbricati aziendali in località "Villamagna", "Le Colonne" e "I Pianali".
- unità abitative per un uso agrituristico, per la vicinanza alla viabilità pubblica e quindi poco appetibili allo scopo.

Una attenta valutazione, da parte della proprietà, nel lasso di tempo intercorso fra l'acquisto e la stesura del presente Piano, ha fatto maturare la decisione di ritenere marginali, ininfluenti ed inutilizzabili per l'indirizzo produttivo animatore dell'investimento anche una modesta quantità di terreni ubicati nei Comuni di Castagneto Carducci e di S. Vincenzo.

Le motivazioni sopra esposte inducono la proprietà a richiedere l'acquisizione del parere dal punto di vista agronomico, per il riconoscimento della non funzionalità e fruibilità ai fini della conduzione dell'azienda agricola dei due complessi immobiliari in Comune di Castagneto Carducci e dei terreni di seguito elencati, per potervi, in futuro, esercitare un cambio di destinazione e/o fare una alienazione, in particolare per:

**Fabbricati**

| | |
|---|---|
| "Conte Alberto" | Foglio di mappa 56, particella 301 |
| "Ser Iacopo" | Foglio di mappa 56, particella 83 |

**Terreni**

In Comune di San Vincenzo = i due appezzamenti di terreno in località "Girarrosto" della superficie complessiva di ha. 6.12.17 che risultano inutilizzabili per qualsiasi investimento produttivo agricolo per la loro ubicazione fra vecchia Aurelia, lo svincolo di S. Vincenzo nord della nuova quattro corsie e l'abitato del capoluogo.
In Comune di Castagneto Carducci = le superfici non idonee risultano essere quelle a corredo dei due complessi immobiliari di "Conte Alberto" (ha. 0.41.07) e "Ser Iacopo" (ha. 1.29.32). Inoltre, si prevedono dei riconfinamenti con cessione di terreno adiacenti i complessi immobiliari denominati "Cariola" (ha. 2.26.67), "Pescinone" (ha. 0.29.89) e "Serristoro" (ha.0.47.00), assegnati nel 2006 dalla proprietaria dell'epoca alle figlie.
Infine, onde evitare future responsabilità sulla funzionalità del pozzo esistente e sulla qualità dell'acqua prelevata, la nuova proprietà ritiene inutilizzabile alle proprie coltivazioni e quindi è disponibile alla cessione del terreno in località "Suvericcio" compreso fra la ferrovia e la pineta della consistenza di ha. 2.89.70.
Catastalmente così riepilogati:

**Castagneto Carducci**

| Fg. | part. | ex | sup. |
|---|---|---|---|
| **56** | 361 | 121 | 2611 |
| **56** | 362 | 122 | 697 |
| **56** | 358 | 188 | 1392 |
| **56** | 37 | | 28970 |
| **57** | 104 | 18 | 67 |
| **57** | 106 | 19 | 40 |
| **57** | 102 | 22 | 562 |
| **58** | 88 | 5 | 13 |
| **58** | 81 | 7 | 200 |
| **58** | 84 | 64 | 882 |
| **58** | 85 | 64 | 714 |
| **58** | 86 | 66 | 511 |
| **56** | 82 | | 5680 |
| **56** | 83 | | |
| **56** | 84 | | 882 |
| **56** | 155 | ex 121 | 6320 |
| **56** | 157 | ex 122 | 50 |
| **56** | 322 | 100 | 1048 |
| **56** | 330 | 257 | 16964 |
| **56** | 335 | 264 | 208 |
| **56** | 326 | 266 | 3075 |
| **56** | 328 | 266 | 1372 |
| **56** | 345 | 77 | 1048 |
| **56** | 343 | 190 | 3059 |
| **56** | 301 | ex 76 | |
| | | Ha. | **7.63.65** |

**San Vincenzo**

| Fg. | part. | ex | sup. |
|---|---|---|---|
| **1** | 430 | | 1200 |
| **1** | 432 | | 1030 |
| **1** | 1383 | | 3236 |
| **1** | 1385 | | 11106 |
| **1** | 1387 | | 32675 |
| **1** | 14 | | 2280 |
| **1** | 18 | | 2570 |
| **1** | 19 | | 7120 |
| | | Ha. | **6.12.17** |

**Riassumendo**

la superficie complessiva dei terreni oggetto di futura alienazione è di ha. 13.75.82, di cui ha. 6.12.17 in Comune di S. Vincenzo ed ha. 7.63.65 in Comune di Castagneto Carducci, aventi le seguenti ripartizioni colturali:

Oliveti ha. 1.08.38
Tare ha. 12.67.44
Ha. 13.75.82

Come evidenziato nella scheda **B**, dove si mettono a confronto gli ordinamenti colturali tra lo stato attuale e quello programmato, la dismissione delle superfici sopra indicate non produce alcuna diminuzione sui "quozienti" identificativi delle capacità produttive dell'azienda.

I fabbricati denominati "Conte Alberto" e "Ser Iacopo", ugualmente i terreni nei Comuni di San Vincenzo e Castagneto Carducci sopra meglio dettagliati, non saranno oggetto dell'Atto di Convenzione nascente a seguito dell'approvazione definitiva del presente P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo.

## E) P.A.P.M.A.A. che prevede attività agrituristiche (L.R. 30/2003).

La proprietà, ritenendo indispensabile creare una immagine e un'identità commisurate all' investimento realizzato e da realizzare sull' azienda agricola "Le Colonne", ritiene opportuno operare su alcuni fabbricati per realizzare attività collaterali connesse.

La proprietà ritiene strategici i fabbricati "Le Colonne" e "I Pianali" al fine di realizzarvi attività di esposizione, degustazione e vendita diretta dei prodotti aziendali oltre all' offrire ospitalità al fine di intercettare il flusso turistico interessato al territorio, alle sue peculiarità ed alle nostre produzioni e strutture.

Il fabbricato principale in località "Le Colonne" rappresenta, per ubicazione e tipologia, la struttura ideale per intercettare il flusso turistico dell'area costiera e non solo.
Tale fabbricato è attualmente in corso di ristrutturazione per la realizzazione, su una parte del piano terreno, di locali da adibire a wine bar, wine shop oltre servizi e cucina di servizio alla degustazione, mentre nell'appartamento al piano primo, sulla destra guardando dalla vecchia Aurelia, sale di degustazione e locali di servizio.
L' altro appartamento al piano primo del fabbricato rimarrà a disposizione dell'azienda per alloggiare un dipendente con funzione anche di controllo e sorveglianza.
I lavori che si stanno realizzando sono stati assentiti con SCIA del 29 settembre 2017 prot. 16346, P.E. 491/2017 e P. Suap 680/2017.

Il complesso immobiliare in località "I Pianali" risulta essere il più periferico ed al tempo stesso ubicato nella zona sommitale dell'azienda da cui risulta visibile la fascia costiera da Livorno a Populonia con affaccio su buona parte dell'arcipelago toscano.
Il fabbricato principale risulta inutilizzato da alcuni decenni per le criticità strutturali, le condizioni igienico-sanitarie e la carenza di manutenzione straordinaria.

La struttura principale, composta da due appartamenti al piano primo oltre locali ad uso magazzino al piano inferiore, verrà ristrutturata nell' ottica di realizzare due ampi appartamenti che potranno al tempo stesso essere gestiti come unica struttura con cucine, locali di servizio, sale da pranzo e soggiorni al piano inferiore, mentre al piano superiore sono previste sei camere doppie con bagni esclusivi per complessivi 12 P.L. e spazi comuni di soggiorno.

E’ intenzione creare una offerta circolare per consentire al visitatore di soddisfare e approfondire le proprie aspettative legate alla coltivazione dei vigneti, alla produzione dei vini, alla fruizione del territorio in un contesto di alto livello qualitativo inserito nella massima tranquillità e discrezionalità.

La proprietà ha presentato nel sistema informatico di Artea la specifica relazione agrituristica tesa a dimostrare la principalità dell’attività agricola rispetto all’ attività agrituristica (attività connessa) con pratica
DUA n° 2019 DUA00000000000814520136000000007/10000 in data 22 febbraio 2019.
Tale documento per il momento limitato all’ attività agrituristica da svolgere nel fabbricato principale in località “Le Colonne”.

# Consistenze complessive aziendali

## DIEVOLE SpA azienda LE COLONNE - UTE Castagneto Carducci

### FABBRICATI

*situazione ATTUALE*

| | abitazione | | | agriturismo | | | locali agricoli | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | mq. S.U. | mc. V x P | n° u.a. | mq. S.U. | mc. V x P | n° u.a. | mq. S. U. | mc. V x P |
| **RURALI** | 1537,96 | 8.306,54 | 9 | 0 | 0 | 0 | | 11.486,36 |
| **TOTALI maggio 2019** | **1537,96** | **8.306,54** | **9** | **0** | **0** | **0** | | **11.486,36** |

*situazione di PROGETTO*

| | abitazione | | | agriturismo | | | locali agricoli | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | mq. S. U. | mc. V x P | n° u.a. | mq. S. U. | mc. V x P | n° u.a. | mq. S. U. | mc. V x P |
| RURALI maggio 2019 | **1.537,96** | **8.306,54** | **9** | **0** | **0** | **0** | | **11.486,36** |
| *Dismissioni* | *593,35* | *3.001,15* | *3* | | | | | *3.772,26* |
| **TOTALE** | **944,61** | **5305,39** | **6** | **0** | **0** | **0** | | **7.714,10** |
| **NUOVE Costruzioni:** | | | | | | | | |
| **cantina** | | | | | | | **3.232,67** | **33.000,00** |
| **deposito macchine** | | | | | | | **391,16** | **2.143,56** |
| **RURALI stato programmato** | **530,5** | **3.106,58** | **3** | **806** | **4.251,16** | **2** | | **5.661,75** |
| **TOTALE AZIENDALE** | **530,5** | **3106,58** | **3** | **806** | **4251,16** | **2** | **3.623,83** | **40.805,31** |

### TERRENI

| | ettari | | vigneto | oliveto | seminativo | bosco | tare |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Stato Attuale* | | | | | | | |
| **proprietà** | 376.50.19 | | 92.82.01 | 6.56.80 | 19.69.40 | 191.25.90 | 66.16.08 |
| | | | | | | | |
| **totale proprietà** | **376.50.19** | | **92.82.01** | **6.56.80** | **19.69.40** | **191.25.90** | **66.16.08** |
| | | | | | | | |
| *Stato Programmato* | | | **92.82.01** | **6.56.80** | **19.69.40** | **191.25.90** | **66.16.08** |
| dismissioni | | | | 1.08.38 | | | 12.67.44 |
| proprietà | **362.74.37** | | **95.60.00** | **5.48.42** | **16.91.41** | **191.25.90** | **53.48.64** |

| | |
|---|---|
| Proprietà maggio 2019 | **376.50.19** |
| Dismissioni | 13.75.82 |
| **Proprietà programmata** | **362.74.37** |

**2.4 ulteriori notizie aziendali**

a) **Indicare eventuali trasferimenti parziali di fondi agricoli (terreni e fabbricati) effettuati nei 10 anni precedenti alla presentazione del P.A.P.M.A.A.** (allegare atti compravendita, affitto ecc., indicare consistenza e fornire visure catastali, estratti di mappa ecc.)

La Società Agricola Dievole s.p.a. ha acquistato l'intero compendio immobiliare denominato "Le Colonne", costituito da terreni agricoli e fabbricati strumentali all' attività agricola, posti nei Comuni di Castagneto Carducci e S. Vincenzo con atto ai rogiti del notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti del 26 novembre 2015, Rep. 16.193, registrato a Siena il 27 novembre 2015 al n° 6098 Serie 1T, trascritto a Volterra il 27 novembre 2015 ai nn. 5.715 e 5.716 R.P.

Detto compendio immobiliare è pervenuto ai venditori con le seguenti legittime provenienze:

- a SERENA ANTONELLI, SANTA ANTONELLI, SOFIA CAMERANA, NICCOLÒ CAMERANA e PIETRO CALVI DI BERGOLO con atto di donazione da MARIA BOSSI PUCCI della nuda proprietà con riserva di usufrutto vitalizio ai rogiti del notaio Ghinassi Simone del 22 giugno 2006 repertorio n.33265 trascritto a Volterra il 20 luglio 2006 al n.4618 R.P. e successiva trascrizione in rettifica del 9 novembre 2006 n.6511 R.P.

- a BOSSI PUCCI MARIA come segue:
-- atto di permuta ai rogiti Notaio Francesco Fontana del 29 dicembre 1954 rep.16468 trascritto a Volterra il 1° febbraio 1955 al n.545-256 R.P. e successivo atto di divisione stessi rogiti del dì 11 novembre 1955 trascritto a Volterra il 22 gennaio 1956 al n.3-188 R.P. per il diritto di nuda proprietà;
-- atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Fontana del 1° febbraio 1956 rep.18001 trascritto a Volterra il 16 febbraio 1956 al n.5-410 R.P. per il diritto di nuda proprietà;
-- atto di permuta ai rogiti Notaio Francesco Fontana del 13 gennaio 1961 rep.22848 trascritto a Volterra il 24 gennaio 1961 al n.151-239 R.P. per il diritto di nuda proprietà;
-- successivo atto di rinunzia abdicativa dell'usufrutto della madre Sofia Serristori Tozzoni, nata a Firenze il 29 dicembre 1895, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Fontana di Firenze del 4/1/1968 rep. 29391/13840, trascritto a Volterra il 12 gennaio 1968 al n.541-176 R.P. nonché successiva riunione dell'usufrutto di essa Sofia Serristori Tozzoni, nata a Firenze il 29 dicembre 1895, a seguito del decesso avvenuto in Firenze il 13 maggio 1976;
-- atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Fontana del dì 8 agosto 1969 rep.30894 trascritto a Volterra il 22 agosto 1969 al n.657-3384 R.P.;
-- atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Fontana del dì 8 agosto 1969 rep.30896 trascritto a Volterra il 22 agosto 1969 al n.657-3386 R.P.;
-- atto di permuta ai rogiti Notaio Francesco Fontana del 5 maggio 1971 rep.32291 trascritto a Volterra il 14 maggio 1971 al n.792-2027 R.P.;
-- atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Fontana del 7 giugno 1974 rep.34258 trascritto a Volterra il 24 giugno 1974 al n.1068-2414 R.P.;
-- atto di compravendita ai rogiti Notaio Francesco Fontana del 7 giugno 1974 rep.34259 trascritto a Volterra il 24 giugno 1974 al n.1068-2415 R.P.;
-- atto di permuta con la Società Villa Donoratico Srl autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Raffaele Lenzi di Montecatini Terme in data 24 novembre 2015 Rep.69347 e dal notaio

Strato Cangiano in data 26 novembre 2015, Rep. 16191/10068 relativamente al mappale 91 del foglio 58 del Comune di Castagneto Carducci.

**b) In caso di <u>nuove costruzioni</u>, per i terreni acquistati nei 10 anni precedenti alla presentazione del P.A.P.M.A.A, deve essere dimostrato quanto indicato all'art. 76 comma 2° della LR 65/2014.**

La società Agricola Dievole s.p.a. ha acquistato in data 26 novembre 2015 l'intero compendio immobiliare denominato "Le Colonne", costituito da terreni agricoli e fabbricati strumentali all' attività agricola, posti nei Comuni di Castagneto Carducci e S. Vincenzo.
Tale consistenza è stata originata da un frazionamento aziendale per l'assegnazione da parte della proprietaria alle proprie figlie e nipoti di porzioni di terreni e fabbricati, il tutto con atti di donazione ai rogiti del notaio Simone Ghinassi del 22 giugno 2006, Rep. n.33265 trascritto a Volterra il 20 luglio 2006 al n.4618 R.P. e del 12 ottobre 2006, Rep. n. 33.600.

A seguito di quanto sopra riportato si può affermare che la Società Agricola Dievole s.p.a. ha acquistato il 26 novembre 2015 una intera consistenza aziendale che, pur essendo scaturita da un frazionamento aziendale al di fuori di una previsione di PMAA (2006), oggi risulta superato l'impedimento previsto dal comma 2 dell'art. 76 della L.R. 65/2014 essendo superati i 10 anni.

**c)** In sostituzione dei punti a-b) sopra allegare **dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà** con cui si dichiara '**che l'azienda agricola non è stata interessata da cessioni immobiliari parziali (terreni e fabbricati) nei precedenti 10 anni dalla presentazione del Programma Aziendale Pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)'.**

L' azienda agricola "Le Colonne", dalla data di acquisto, non è stata interessata da cessioni immobiliari parziali di terreni o fabbricati ad eccezione della permuta tra due piccoli appezzamenti di terreni con la società Villa Donoratico s.r.l. allo scopo di rettifica di confine. Tale permuta è stata stipulata dal notaio Strato Cangiano di Radda in Chianti in data 15 dicembre 2016, Rep. 17.144, registrato a Siena il 20 dicembre 2016 al n° 7446 Serie 1T, trascritto a Volterra il 20 dicembre 2016 n° 7052 R.P.

timbro

il Professionista _____

il Titolare _____

SCHEDA A

3) **SUPERFICIE FONDIARIA AZIENDALE** (Art. 7 comma 5 lett. B punto 1)

| Riferimento alle tavole grafiche allegate | Foglio | Particella | Subalterno | Interessata dal P.A.P.M.A.A. (SI/NO) |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | **VEDERE RELAZIONE** | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

SCHEDA B

## SUPERFICIE AZIENDALE ED ORDINAMENTO COLTURALE

Stato attuale e stato programmato (Art. 7 comma 5 lett. B punto 2 – lett. C punto 1)

| COLTURE | STATO ATTUALE | | | | STATO PROGRAMMATO | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Superfici Ha | Sup.Fond. Minima (da PTCP/PTCM o Reg. 63/R/2016) | Quozienti | | Superfici Ha | Sup.Fond. Minima (da PTCP/PTCM o Reg. 63/R/2016 | Quozienti |
| Colture ortoflorovivaistiche | | | | | | | |
| di cui in coltura protetta | | | | | | | |
| *Totale* | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Vigneto specializzato(**) | **92.82.01** | **3** | **30,94** | | **95.60.00** | **3** | **31,87** |
| Frutteto specializzato(*) | | | | | | | |
| *Totale* | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Oliveto specializzato(*) | **6.56.80** | **4** | **1,64** | | **5.48.42** | **4** | **1,37** |
| Seminativo irriguo | | | | | | | |
| *Totale* | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Seminativo semplice | **19.69.40** | **6** | **3,28** | | **16.91.41** | **6** | **2,81** |
| Seminativo arborato | | | | | | | |
| Prato e prato irriguo | | | | | | | |
| *Totale* | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Castagneto da frutto (*) | | | | | | | |
| Arboricoltura da legno | | | | | | | |
| Tartufaie coltivate | | | | | | | |
| *Totale* | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Pascolo | | | | | | | |
| Pascolo cespugliato | | | | | | | |
| Pascolo arborato | | | | | | | |
| Bosco ad alto fusto | | | | | | | |
| Bosco misto | **191.25.90** | **30** | **6,37** | | **191.25.90** | **30** | **6,37** |
| Bosco ceduo | | | | | | | |
| *Totale* | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Resedi (fabbricati, strade, ecc.) | **66.16.08** | | | | **53.48.64** | | |
| **TOTALE GENERALE** | **376.50.90** | | **42,23** | | **362.74.37** | | **42,42** |

(*) indicare n. piante:
**oliveto… attuali 900 circa future 850 circa**
frutteto……
castagneto……

(**) i vigneti dichiarati devono risultare iscritti allo SCHEDARIO VITICOLO ai sensi della L.R. 68/2012

(***) indicare nella relazione tecnica la fonte di approvvigionamento idrico, quantità disponibile, attrezzature e tecniche distribuzione;
N.B: eventuali variazioni colturali devono essere comunicate tramite modello 26 UTE

SCHEDA C

## 4) DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO DI MANO D'OPERA AZIENDALE

### Stato attuale (Art. 7 comma 5 lett. B punto 3)

Tabella ore

| COLTURE | Superfici | Coltivazione | | maggiorazioni | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Trasf. | | Comm. | | |
| | Ha | h/Ha | ore | % | ore | % | ore | ore |
| **Vigneto** | **93** | **210** | **19.530** | **20** | **3.906** | | | **23.436** |
| **Oliveto** | **6** | **80** | **480** | **10** | **48** | | | **528** |
| **Seminativi** | **19** | **10** | **190** | | | | | **190** |
| | | | | | | | | |
| | | | **20.200** | | **3.954** | | | |
| **Totale parziale** | | | | | | | | **24.154** |

Delibera n.14207 del 13.09.2018 ore lavoro standard per IAP e Agriturismo:

| | *ore* | *maggiorazioni* |
|---|---|---|
| Vigneto | 500 | 20% |
| Oliveto | 350 | 10% |

I dati aziendali, in termini di ore ettaro coltura, sono notevolmente inferiori per il livello di meccanizzazione altamente specifica per le varie operazioni colturali, quali: lavorazioni sul filare e interceppo, gestione del verde, tempi per l'esecuzione dei trattamenti fitosanitari con raccolta meccanica. Solo la potatura, gestione del verde su alcuni vigneti e gli eventuali rimpiazzi sono eseguiti manualmente.

| SILVICOLTURA | Superfici | Coltiv./taglio | | Comm. | | Altro | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ha | h/Ha | ore | % | ore | % | ore | ore |
| **Bosco Ceduo** | **191** | **2** | **382** | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | **382** | | | | | **382** |
| **Totale parziale** | | | | | | | | **382** |

| ZOOTECNIA | Superfici | allevamento | | Trasf. | | Comm. | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ha | h/capo | ore | % | ore | % | ore | ore |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| **Totale parziale** | | | | | | | | **0** |

(da compilare se il piano lo prevede)

| AGRITURISMO | | | | | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | ore |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| **Totale parziale** | | | | | | | | **0** |

(da compilare se il piano lo prevede)

| FATTORIE DIDATTICHE | | | | | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | ore |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 0 |

agevolazioni

| | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|
| | % applicata | monte | riduzione | netto |
| Incremento 30% colture in serra | | | | |
| Incremento 10-20% campi allevati in stalla | | | | |
| Incremento 20% per agricoltura biologica | | | | |
| Incremento 10% per agricoltura integrata | | | | |
| Incremento 10% per pendenze > 8% | | | | |
| Incremento 5-10% per attività gestionale | | | | |
| Decremento 25% per oliveti ..condizionalità | | | | |

| Agevolazioni agriturismo | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|
| | % applicata | monte | riduzione | netto |
| Posto letto sino a 8 | | | | |
| Posti letto da 9-15 | | | | |
| Az. Agr che esercitano con prevalente superficie boscata | | | | |
| Az. Agr. Che esercitano agriturismo situate in zona montana | | | | |
| TOTALE | | | | |

RIEPILOGO

| TOTALE | TOTALE |
|---|---|
| COLTIVAZIONI | 24.154 |
| SILVICOLTURA | 382 |
| ZOOTECNIA | 0 |
| AGRITURISMO | 0 |
| FATTORIE DIDATTICHE | 0 |
| **Totale parziale** | **24.536** |
| **Attività gestionale** | **804** |
| **Agevolazioni** | |
| **TOTALE GENERALE** | **25.340** |

SCHEDA D

## Stato programmato a regime (Art. 7 comma 5 lett. C punto 3)

Tabella ore

| COLTURE | Superfici | Coltivazione | | maggiorazioni | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Trasf. | | Comm. | | |
| | Ha | h/Ha | ore | % | ore | % | ore | ore |
| Vigneto | 95.60 | 210 | 20.076 | 20 | 4.015 | | | 24.091 |
| Oliveto | 5.50 | 80 | 440 | 10 | 44 | | | 484 |
| Seminativo | 16.90 | 10 | 160 | | | | | 160 |
| | | | | | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 24.735 |

| SILVICOLTURA | Superfici | Coltiv./taglio | | Comm. | | Altro | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ha | h/Ha | ore | % | ore | % | ore | ore |
| Bosco ceduo | 191 | 2 | 384 | | | | | 384 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 384 |

| ZOOTECNIA | Superfici | allevamento | | Trasf. | | Comm. | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ha | h/capo | ore | % | ore | % | ore | Ore |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 0 |

(da compilare se il piano lo prevede)

| AGRITURISMO | | | | | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | ore |
| Pianali n. 12 posti letto | 80 x 12 | | | | | | | 960 |
| Le Colonne - degustazioni | gg 365 x 3 | | | | | | | 1095 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 2.055 |

(da compilare se il piano lo prevede)

| FATTORIE DIDATTICHE | | | | | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | ore |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| Totale parziale | | | | | | | | 0 |

Agevolazioni

| | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|
| | % applicata | monte | riduzione | netto |
| Incremento 30% colture in serra | | | | |
| Incremento 10-20% campi allevati in stalla | | | | |
| Incremento 20% per agricoltura biologica | | | | |
| Incremento 10% per agricoltura integrata | | | | |
| Incremento 10% per pendenze > 8% | | | | |
| Incremento 5-10% per attività gestionale | | | | |
| Decremento 25% per oliveti ..condizionalità | | | | |

| Agevolazioni agriturismo | | | | TOTALE |
|---|---|---|---|---|
| | % applicata | monte | riduzione | netto |
| Posto letto sino a 8 | | | | |
| Posti letto da 9-15 | | | | |
| Az. Agr che esercitano con prevalente superficie boscata | | | | |
| Az. Agr. Che esercitano agriturismo situate in zona montana | | | | |
| TOTALE | | | | |

RIEPILOGO

| TOTALE | TOTALE |
|---|---|
| COLTIVAZIONI | 24.735 |
| SILVICOLTURA | 384 |
| ZOOTECNIA | 0 |
| AGRITURISMO | 2.055 |
| FATTORIE DIDATTICHE | 0 |
| **Totale parziale** | **27.174** |
| **Attività gestionale** | **1202** |
| **Agevolazioni** | |
| **TOTALE GENERALE** | **28.376** |

**SISTEMA DI CONDUZIONE AZIENDALE – DISPONIBILITA' DI MANODOPERA**

| | Situazione attuale | | Situazione programmata | |
|---|---|---|---|---|
| Attività | n° addetti | ore di lavoro annue | n° addetti | ore di lavoro annue |
| *Imprenditore agricolo (richiedente)* | ***1*** | ***800*** | ***1*** | ***1202*** |
| *Altri addetti:* | | | | |
| - familiari o soci di società di persone | | | | |
| - dipendenti fissi | **4** | **6.912** | **6** | **10.368** |
| - salariati avventizi | **2** | **3.456** | **5** | **8.640** |
| - altre unità (impiegati) | **2** | **3.456** | **2** | **3.456** |
| ***Totale*** | ***9*** | **14.624** | **14** | **23.666** |

Tutti gli attuali dipendenti dell'azienda agricola non fruiscono delle abitazioni rurali aziendali in quanto sono residenti nei centri urbani limitrofi.
Sin dal momento dell'acquisto dell'Azienda, la Proprietà ha assorbito le risorse umane che già operavano alle Colonne per poi, con l'inizio degli investimenti, ha proceduto ad integrare l'organico.
In questi tre anni la Proprietà ha portato la dotazione vitata dagli originari 30 ettari agli attuali 92 per arrivare nel 2019 a ettari 96. Per raggiungere tali consistenze è stato necessario affidarsi a Ditte esterne dotate di meccanizzazioni specifiche ed anche di manodopera specializzata e in numero sufficiente per poter ottimizzare gli ingenti lavori nei ristretti tempi legati agli andamenti stagionali.
In termini di addetti, è possibile evidenziare come dai 2 dipendenti agricoli e 1 impiegato presenti in azienda nel 2015, siamo passati nel 2018 ad avere 6 dipendenti agricoli e 2 impiegati, per arrivare, una volta realizzata la nuova cantina e attivate le attività agrituristiche, ad avere 11 dipendenti e 2 impiegati.

Noto, come la necessità di manodopera funzionale alla coltivazione dei vigneti e degli oliveti risulta essere ondivaga in funzione delle specifiche necessità delle colture e al tempo stesso richieda una rapidità nella esecuzione per rendere l'intervento ottimale, la Proprietà si affida e affiderà a Ditte esterne l'appalto per la esecuzione di alcuni di questi lavori.

Si ritiene corretto prevedere, stante il livello di meccanizzazione esistente in azienda, che il numero di dipendenti sufficienti per l'esecuzione delle operazioni colturali legate alla coltivazione dei vigneti fino alla raccolta, degli oliveti fino alla raccolta e al mantenimento dei terreni a seminativo, sia di 5 -6 unità. Dato che trova conforto con i dati statisti di un dipendente ogni 10-12 ettari di vigneto.
Come già precedentemente detto è previsto l'affidamento a ditte terze esterne all'azienda di alcuni specifici lavori (gestione della spalliera del vigneto/gestione del verde) perché da eseguirsi in un limitato periodo di tempo e con estrema tempestività.

SCHEDA E

**IMPIANTI, INFRASTRUTTURE, DOTAZIONE MACCHINE ED ATTREZZI**

Stato attuale e stato programmato (Art. 7 comma 5 lett. B punto 4 – lett. C punto 5)

| Situazione attuale | Situazione programmata |
|---|---|
| **IMPIANTI FISSI** | **IMPIANTI FISSI** |
| | |
| **INFRASTRUTTURE (strade, acquedotti, etc.)** | **INFRASTRUTTURE (strade, acquedotti, etc.)** |
| **Pozzo** esistente in loc. Pescinone capacità circa lt 2,5/secondo | Mantenimento dell'attuale |
| | Realizzazione nuovo pozzo nel resede del fabbricato Pianali – adozione 14647 del 19.09.18 pozzo n° 20608 su Fg. 56 part. 371<br>Realizzazione nuovo pozzo nei pressi della nuova cantina, in area boscata – adozione 14648 del 19.09.18 pozzo n° 20609 su Fg. 56 part. 53 |
| **MACCHINE E ATTREZZATURE PER LA COLTIVAZIONE E LA RACCOLTA** | **MACCHINE E ATTREZZATURE PER LA COLTIVAZIONE E LA RACCOLTA** |
| **Trattrici n. 7:** New Holland T.4 105 N- New Holland T.4 105- New Holland TK 4050- Landini Rex 110F- Landini Rex 110F-Landini Trekker 105F-Landini Trekker 105F | Mantenimento dell'attuale + acquisti di una trattrice a ruote cabinata |
| **Botti per difesa fitosanitaria n. 5:** Atomizzatore VMA Power 55-Atomizzatore VMA Power 55-Atomizzatore VMA Power 55- Impolveratore VMA Arena 700 – Atomizzatore Friuli Drifty Recover - | Mantenimento dell'attuale +acquisto di un atomizzatore |
| **Lavorazione terreno n.13:** Barra estirpatore Volentieri n.3 – Scalzatore ventrale sx DX NH4.95 - Erpice a dischi Viviani MIPE + rullo n.2 – Viviani RCV 21 – Estirpatore Agrimurge – Erpice a molle Kongskild – Frangizzolle a dischi Viviani - Seminatrice Viviani Variant 9 – Trincia sarmenti Falc supersax 1500 n.2 | Mantenimento dell'attuale + l'acquisto di un raccogli sarmenti, trincia sarmenti, scalzatore interceppo bilaterale |
| **Gestione del verde n.2:** Cimatrice ERO – Cimatrice ERO Modul line | Mantenimento dell'attuale |
| **Raccolta n. 5:** Vendemmiatrice trainata Pellenc MAV 8050- Carrelli Francini F18 n.4 | Mantenimento dell'attuale |
| **Trasporto n. 2:** Francini pianala FH60 – Francini F40 | Mantenimento dell'attuale |
| **Escavatore n.1:** New Holland E30.2SR | Mantenimento dell'attuale |
| **Trinciatutto n.1:** Agrimaster testa trinciante | Mantenimento dell'attuale |
| | |
| **MACCHINE E ATTREZZATURE PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**<br>**Cantina** | **MACCHINE E ATTREZZATURE PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI** |
| **Attrezzatura**: Tramoggia vibrante e nastro trasportatore Tecme,Tramoggino Francesca, Diraspatrice Bucher, Gruppo rulli motorizzato Mori, Gruppo frigo Rhoss, Pressa velo,n.4 elettropompe 60 Enoitalia, n. 1 elettropompa 50 Enoitalia, Elettropompa a pistoni Francesca, Pompa Star hp7 con carello inox Fluxinos, elettropompa monovolume PMT Mori, elettroagitatore, compressore Vigor, idropulitriceIPC | Vedere Relazione |
| **Vasi vinari :** fabbr.. Pianali n. 38 per Hl 2.547,00; fabbr. Colonne n. 14 per Hl 846,90; fabbr. Sondraie n. 16 per Hl 800 | Riunificazione nella nuova cantina |

**DOTAZIONE BESTIAME AZIENDALE (SPECIE, N. CAPI, ETA')**

| Situazione attuale | Situazione programmata |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

SCHEDA F

## DESCRIZIONE PRODUZIONI AZIENDALI

***PRODOTTI DELLE COLTIVAZIONI E DELLE TRASFORMAZIONI AGRICOLE***

| | **Situazione attuale** | | | | **Situazione programmata** | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Descrizione delle coltivazioni** (5) | Superficie (Ha) (1) | | Produzione | Valore | Superficie (Ha) (1) | | Produzione | Valore |
| | Principale | Secondaria e ripetuta | totale (2) (3) q.li | Produzione (4) Euro | Principale | Secondaria e ripetuta | totale (2) (3) q.li | Produzione (4) Euro |
| | | | | | | | | |
| Vigneto | **29.25.52** | | | | **95.60.00** | | | |
| *Vino* | | | 1.600 | 400.000,00 | | | 6.840 | 1.710.000,00 |
| Oliveto | **6.56.80** | | | | **5.48.42** | | | |
| *Olio* | | | | 0,00 | | | 20 | 30.000,00 |
| Seminativo | **19.69.40** | | | | **16.91.41** | | | |
| *Cereali* | | | | 0,00 | | | | 0,00 |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | **400.000,00** | | | | **1.740.00,00** |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

**Vigneto** = La superficie indicata è la superficie che al momento della presentazione della domanda è stata produttiva di uva e quindi coincidente con i vigneti esistenti al momento dell'acquisto; mentre nella situazione programmata si indicano i risultai produttivi attesi con l'entrata in produzione dei reimpianti fatti negli anni 2016-2017-2018 e 2019.
In merito alla valorizzazione del prodotto viene indicato un dato indicativo che tiene conto dei soli costi di produzione aziendali stimabile in € 250,00/hl.

**Oliveto** = Si sono resi necessari interventi di potatura per il ripristino della corretta chioma per un recupero paesaggistico e produttivo delle piante che ha portato ad una mancanza di produzione in questi anni per poi prevederne circa kg 2,5 a pianta.

**Seminativi** = Trattasi di porzioni di terreno residuali e non morfologicamente idonei alla realizzazione di impianti arborei produttivi e vengo correttamente manotenuti nel rispetto delle buone pratiche agronomiche previste per la condizionalità oltre a fornire riparo e ospitalità alla fauna e insetti ecologicamente utili.

(1) Al netto delle tare.
(2) Esclusi i reimpieghi e compresi gli autoconsumi ed i prodotti aziendali utilizzati per le attività agrituristiche.
(3) Produzioni e valori medi ultimo triennio.
(4) Prezzi costanti rispetto alla situazione attuale.
(5) Per le colture ortoflorovivaistiche la specifica deve essere per gruppi omogenei e per le principali specie.

*UTILE LORDO DI STALLA*

| Situazione attuale | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Specie*** | ***Valore (3)*** | ***Consistenza iniziale (a)*** | ***Acquisti (b)*** | ***Vendite (1) (c)*** | ***Consistenza finale (d)*** | ***Utile lordo di stalla (2)*** |
| **BOVINI** | | | | | | |
| **SUINI** | | | | | | |
| **OVINI E CAPRINI** | | | | | | |
| **EQUINI** | | | | | | |
| **AVICUNICOLI** | | | | | | |
| **ALTRE SPECIE** (Specificare) | | | | | | |
| **TOTALE** | | | | | | |

| Situazione programmata | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Specie*** | ***Valore (3)*** | ***Consistenza iniziale (a)*** | ***Acquisti (b)*** | ***Vendite (1) (c)*** | ***Consistenza finale (d)*** | ***Utile lordo di stalla (2)*** |
| **BOVINI** | | | | | | |
| **SUINI** | | | | | | |
| **OVINI E CAPRINI** | | | | | | |
| **EQUINI** | | | | | | |
| **AVICUNICOLI** | | | | | | |
| **ALTRE SPECIE** (Specificare) | | | | | | |
| **TOTALE** | | | | | | |

(1) Compresi autoconsumi ed i prodotti aziendali utilizzati per le attività agrituristiche;
(2) U.L.S. (d - a) + (c - b);
(3) A prezzi costanti rispetto alla situazione attuale.

*PRODOTTI DEGLI ALLEVAMENTI*

| TIPO DI PRODOTTO | *SITUAZIONE ATTUALE* | | *SITUAZIONE PROGRAMMATA* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Q.tà* | *Valore della produzione (Euro) ** | *Q.tà* | *Valore della produzione (Euro) ** |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| **TOTALE** | | | | |

*Compresi autoconsumi
Produzioni e valori medi ultimo triennio
A prezzi costanti rispetto alla situazione attuale
Escluso i prodotti trasformati

*CAPACITÀ ALIMENTARE DELL'AZIENDA*

| **Fabbisogno unità foraggere** | |
|---|---|

Specificare fabbisogno suddividendolo per specie, tipologia di allevamento ecc…

_____
_____
_____
_____
_____

| *PRODUZIONE UNITA' FORAGGERE* | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *SITUAZIONE ATTUALE* | | | | *SITUAZIONE PROGRAMMATA* | | | |
| COLTURA | ETTARI | QUANTITA' PRODOTTO | U.F. | COLTURA | ETTARI | QUANTITA' PRODOTTO | U.F. |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | ***totale*** | | | | ***totale*** | |

Note:_____
_____

**PRODUZIONE LORDA VENDIBILE**

| Categoria | Situazione attuale | | Situazione programmata | |
|---|---|---|---|---|
| | Euro | % | Euro | % |
| **Prodotti delle coltivazioni delle trasformazioni agricole** | 400.000,00 | 95% | 1.740.000,00 | 90% |
| **Utile lordo di stalla** | 0,00 | | 0,00 | |
| **Prodotto degli allevamenti** (latte, formaggi, miele, ecc.) | 0,00 | | 0,00 | |
| **Noleggi attivi** | 0,00 | | 0,00 | |
| **Integrazioni di reddito** | 23.000,00 | 5% | 23.000,00 | 2% |
| **Agriturismo** | 0,00 | | 160.000,00 | 8% |
| **Altre attività connesse** (specificare):_____ | | | | |
| **TOTALE** | **423.000,00** | 100% | **1.923.000,00** | 100% |

**Titoli PAC n. 115**

SCHEDA G

**EDIFICI ESISTENTI**
G1/1
(Art. 7 comma 5 lett. B punto 5; lett. D punto 3)

**STATO ATTUALE**

| Rif (1) | Fg | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Utilizzato SI/NO | Destinazione (3) | Stato di manutenzione (4) | Titolo abilitativo (5) | Tipologia e caratt. costr. (6) | Porzioni azienda cui è riferito ciascun edificio | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a. | PL | mq | mc | | | | | | Superficie | |
| 8a | 56 | 294 | 603 | 134,10 | 700,53 | 1A | | | | | | | NO | Ab. Salar. | Medioc. | Ant. '67 | Muratura | | **Le Colonne** |
| | | | 604 | 132,60 | 707,43 | 1B | | | | | | | NO | Ab. Salar. | Medioc. | Ant. '67 | Muratura | | |
| | | | 606 | | | | | | | | | 1015,05 | SI | Offic. | Buono | 650/69 | Prefabr. | | |
| | | | 607 | | | | | | | | | 703,39 | SI | Bottaia | Buono | Ant. '67 | Murat. | | |
| | | | 608 | | | | | | | | | 650,07 | NO | Mag. | Buono | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | 299 | | | | | | | | | | 58.08 | NO | Mag. | Buono | Ant. '67 | Murat | | |
| 8b | 57 | 93 | 603 | 141,56 | 746,71 | 1A | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant. '67 | Murat. | | **I Pianali** |
| | | | 604 | 139,95 | 744,68 | 1B | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 605 | | | | | | | | | 1456,28 | SI | Cant. | Buono | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 606 | | | | | | | | | 49,77 | NO | Porcil | Medioc. | Ant.67 | Murat. | | |
| | | | 607 | | | | | | | | | 1495,42 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 608 | | | | | | | | | 268,69 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| **TOTALI** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1) Riferimento alle tavole grafiche allegate.
(2) Indicare superfici (mq) utili (Su) e volumi complessivi (mc) vuoto per pieno (V).

(3) Destinazione=abitazioni: per imprenditore/salariato/ecc..;Annessi: cantina/stalla/magazzino/rimessa macchine/ecc..
(4) Stato di Manutenzione= buono, mediocre, cattivo, rudere.
(5) Ai fini della conformità urbanistico-edilizia indicare gli estremi del relativo atto abilitativo originario o successivi titoli abilitanti.
(6) Indicare se in muratura, cemento armato, prefabbricato, ecc..

G1/2
(Art. 7 comma 5 lett. B punto 5; lett. D punto 3)

## STATO ATTUALE

| Rif (1) | Fg | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Utilizzato SI/NO | Destinazione (3) | Stato di manutenzione (4) | Titolo abilitativo (5) | Tipologia e caratt. costr. (6) | Porzioni azienda cui è riferito ciascun edificio | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a. | PL | mq | mc | | | | | | Superficie | |
| 8c | 56 | 303 | 601 | 231,60 | 1380,12 | 1A | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | **Villamagna** |
| | | | 602 | 164,80 | 1025,93 | 1B | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 603 | | | | | | | | | 2018,04 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| 8d | 56 | 301 | 602 | | | | | | | | | 1289,31 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | **Conte Alberto** |
| | | | 603 | 174,76 | 981,05 | 1 | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| 8e | 56 | 83 | 601 | 223,09 | 1038,36 | 1B | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | **Ser Iacopo** |
| | | | 602 | | | | | | | | | 228,16 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 603 | | | | | | | | | 131,73 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 604 | | | | | | | | | 245,30 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 605 | | | | | | | | | 605,03 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| **TOTALI** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(7) Riferimento alle tavole grafiche allegate.
(8) Indicare superfici (mq) utili (Su) e volumi complessivi (mc) vuoto per pieno (V).
(9) Destinazione=abitazioni: per imprenditore/salariato/ecc..;Annessi: cantina/stalla/magazzino/rimessa macchine/ecc..
(10) Stato di Manutenzione= buono, mediocre, cattivo, rudere.
(11) Ai fini della conformità urbanistico-edilizia indicare gli estremi del relativo atto abilitativo originario o successivi titoli abilitanti.
(12) Indicare se in muratura, cemento armato, prefabbricato, ecc..

G1/3
(Art. 7 comma 5 lett. B punto 5; lett. D punto 3)

## STATO ATTUALE

| Rif (1) | Fg | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Utilizzato SI/NO | Destinazione (3) | Stato di manutenzione (4) | Titolo abilitativo (5) | Tipologia e caratt. costr. (6) | Porzioni azienda cui è riferito ciascun edificio | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a. | PL | mq | mc | | | | | | Superficie | Coltura |
| 8e | 56 | 83 | 606 | | | | | | | | | 132,88 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 607 | | | | | | | | | 838,79 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 608 | 195,50 | 981,74 | 1 A | | | | | | | NO | Abit. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 609 | | | | | | | | | 136,34 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | 610 | | | | | | | | | 164,72 | NO | Mag. | Medioc. | Ant.'67 | Murat. | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTALI** | | | | **1.537,96** | **8.297,10** | **9** | | | | | | **11.486,36** | | | | | | | |

(13) Riferimento alle tavole grafiche allegate.
(14) Indicare superfici (mq) utili (Su) e volumi complessivi (mc) vuoto per pieno (V).
(15) Destinazione=abitazioni: per imprenditore/salariato/ecc..;Annessi: cantina/stalla/magazzino/rimessa macchine/ecc..
(16) Stato di Manutenzione= buono, mediocre, cattivo, rudere.
(17) Ai fini della conformità urbanistico-edilizia indicare gli estremi del relativo atto abilitativo originario o successivi titoli abilitanti.
(18) Indicare se in muratura, cemento armato, prefabbricato, ecc..

G2

**Edifici da recuperare in alternativa a nuova edificazione in relazione alla loro coerenza tipologica rispetto alle esigenze produttive**
(Art. 7 comma 5 lett. B punto 6)

NESSUNO

| Rif (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Interventi previsti (3) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a | PL | mq | mc | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

(1) Riferimento alle tavole grafiche allegate.
(2) Indicare superfici (mq) utili (Su) e volumi complessivi (mc) vuoto per pieno (V).
(3) Indicare tipologie intervento previste dalla L.R. 65/2014

G 3

**Edifici non necessari o per i quali non è possibile procedere al recupero in quanto non coerenti rispetto alle esigenze produttive come da allegata documentazione asseverata** (Art. 7 comma 4; comma 5 lett. D punto 1)

**NESSUNO**

| Rif (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | NOTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a | PL | mq | mc | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |

G 4

**Interventi di ristrutturazione urbanistica, trasferimenti di volumetrie ed ampliamenti volumetrici di cui all'art. 72, comma 1 lett. a) della l.r. 65/2014** (Art. 7 comma 5 lett. D punto 3)

**NESSUNO**

| Rif (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Interventi previsti | NOTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a | PL | mq | mc | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |

G 5

**Interventi di mutamento della destinazione d'uso di cui all'art. 82 della l.r. 65/2014** (Art. 7 comma 5 lett. D punto 3)

| Rif (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | NOTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a | PL | mq | mc | |
| 8d | 56 | 301 | 602 | | | | | | | | | 1.289,31 | **Conte Alberto** |
| | | | 603 | 174,76 | 981,05 | 1 | | | | | | | |
| 8e | 56 | 83 | 601 | 223,09 | 1038,36 | 1 | | | | | | | **Ser Iacopo** |
| | | | 602 | | | | | | | | | 228,16 | |
| | | | 603 | | | | | | | | | 131,73 | |
| | | | 604 | | | | | | | | | 245,30 | |
| | | | 605 | | | | | | | | | 605,03 | |
| | | | 606 | | | | | | | | | 132,88 | |
| | | | 607 | | | | | | | | | 838,79 | |
| | | | 608 | 195,5 | 981,74 | 1 | | | | | | | |
| | | | 609 | | | | | | | | | 136,34 | |
| | | | 610 | | | | | | | | | 164,72 | |
| | | | | **593,35** | **3.001,15** | **3** | | | | | | **3.772,26** | |

G 6

**Interventi di nuova edificazione**

| Rif (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Annessi agricoli (2) | | NOTE |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | |
| 10 | 56 | 373<br>391 | | | | | 3.232,67 | 33.000,00 | Ex cava di Cariola - **NUOVA CANTINA** |
| 11 | 56 | 550 | | | | | 391,16 | 2.143,56 | VILLAMAGNA - **NUOVO DEPOSITO** PER MACCHINE ED ATTREZZATURE |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | **3.623,83** | **35.143,56** | |

G 7/1

**STATO PROGRAMMATO**

(Art. 7 comma 5 lett. D punti 2 e 3)

| RIF (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Tipologia e caratt. costr. (5) | Destinazione (3) | Stato di manutenzione (4) | Porzioni azienda cui è riferito ciascun edificio | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a | PL | mq | mc | | | | Superficie | Coltura |
| 10 | 56 | 373<br>391 | | | | | | | | | 3.232,67 | 33.000,0 | C.A. | Cantina | NUOVO | 95.60.00 | Vigneto |
| 11 | 56 | 550 | | | | | | | | | 391,16 | 2143,56 | C.A./M | Ric.Macch. | NUOVO | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8a | 56 | 294 | 603 | 134,1 | 700,53 | 1 | | | | | | | Murat. | Ab. Salar. | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | 604 | | | | 132,6 | 707,43 | | | | | | | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | 606 | | | | | | | | | 1015,05 | Prefab. | Officina | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | 607 | | | | | | | | | 703,39 | Murat. | Bottaia | Buono | 95.60.00 | Vigneto |
| | | | 608 | | | | 124,0 | 556,92 | | | | | | | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | 299 | | | | | | | | | | 58,08 | Murat. | Magazzino | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8b | 57 | 93 | 603<br>604<br>607 | | | | 550,9 | 2986,81 | 2 | | | | Murat. | App. agrituristico | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | 605 | | | | | | | | | 1456,28 | Murat. | Cantina | Buono | 95.60.00 | Vigneto |
| | | | 606<br>608 | | | | | | | | | 318,46 | Murat. | Magazzino | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| **TOTALI** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1) Riferimento alle tavole grafiche allegate ;
(2) Indicare superfici (mq) utili (Su) e volumi complessivi (mc) vuoto per pieno (V).
(3) Destinazione=abitazioni: per imprenditore/salariato/ecc..;Annessi: cantina/stalla/magazzino/rimessa macchine/ecc..;
(4) Stato di Manutenzione= buono, mediocre, cattivo, rudere.5) Indicare se in muratura, cemento armato, prefabbricato, ecc..

| RIF (1) | Fg. | P.lla | sub | Abitazione (2) | | | Agriturismo (2) | | | | Annessi agricoli (2) | | Tipologia e caratt. costr. (5) | Destinazione (3) | Stato di manutenzione (4) | Porzioni azienda cui è riferito ciascun edificio | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | mq | mc | n°. u.a. | mq | mc | n°. u.a | PL | mq | mc | | | | Superficie | Coltura |
| 8c | 56 | 303 | 601<br>602 | 396,4 | 2406,05 | 2 | | | | | | | Murat. | Abit. Salar. | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | 603 | | | | | | | | | 2018,04 | Murat. | Uf. Mensa | Buono | 362.74.37 | S. Tot. |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8d | 56 | 301 | 602 | | | | | | | | | 1289,31 | Murat. | Magazzino | Medioc. | | |
| | | | 603 | 174,76 | 981,05 | 1 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8e | 56 | 83 | 601<br>608 | 418,59 | 2020,1 | 2 | | | | | | | Murat. | Abitazione | Medioc. | | |
| | | | 602<br>603<br>604<br>605<br>606<br>607<br>609<br>610 | | | | | | | | | 2482,31 | Murat. | Magazzino | Medioc. | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **TOTALI** | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**ATTESTAZIONE**

**Si attesta che le superfici, i volumi e le destinazioni dei fabbricati di cui sopra sono conformi alla vigente normativa edilizia ed urbanistica comunale.**

Il Tecnico

……

La Proprietà

……

SCHEDA H

**Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali, oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, laddove presenti, nel rispetto dei contenuti del PIT con valenza di Piano paesaggistico (D.C.R. n. 37 del 27/3/2015)** (Art. 7 comma 5 lett. B punto 7)

L' Azienda agricola Dievole s.p.a. ha già effettuato tutti gli investimenti di carattere agronomico, mancano solo ha. 2.60.00 di nuovi impianti vitati che saranno messi a dimora entro la fine di febbraio del 2019 ed i terreni interessati sono già preparati allo scopo.

La maggior criticità ambientale presente all' interno dell'azienda è costituita dall' area ex cava in località "Cariola" e proprio l'inserimento in questo sito della nuova cantina verrà a risolvere ed eliminare la criticità stessa.

Per meglio dettagliare gli interventi che si renderanno necessari per il corretto inserimento della nuova struttura e per completezza di informazione in merito agli aspetti geologici-geomorfologici dell'area, si rimanda alla relazione di fattibilità redatta dallo studio Idrogeo s.r.l. che in copia si allega al presente P.A.P.M.A.A.

SCHEDA I

**Interventi previsti di miglioramento ambientale** (Art. 7 comma 5 lett. C punto 4 )

**a) Quantità e qualità degli interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza in relazione ai contenuti del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, nonché delle risorse ambientali esistenti.**

Riqualificazione naturalistica e paesaggistica del Botro ai Fichi

L'intervento prevede la riqualificazione delle fasce ripariali del tratto terminale del Botro ai Fichi all'interno della proprietà aziendale. Il Botro che collega la parte sommitale dell'area boscata al mare costituisce un importante corridoio fluviale della rete ecologica locale.

Accogliendo quindi quanto indicato nell'Allegato H – Scheda Norma di Dievole della variante al Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci, l'azienda riconoscendo come valore irrinunciabile il mantenimento ed il miglioramento del valore paesaggistico ed ecologico del territorio rurale, intende procedere alla riqualificazione naturalistica e paesaggistica del Botro ai Fichi attualmente invaso da cenosi vegetali alloctone.

Dal punto di vista operativo l'intervento si svilupperà nei terreni della proprietà aziendale per un tratto di lunghezza complessiva di circa 450 metri.

Figura 1: Botro dei Fichi nel tratto interessato dal progetto di riqualificazione (fonte Google)

Nel primo tratto verso monte, con lunghezza di circa 145 metri, i cigli di sponda del fosso sono caratterizzati dalla diffusa e continua presenza di vegetazione arborea costituita in prevalenza da leccio. In questa fascia sarà necessario solo contenere mediante il taglio selettivo la vegetazione arbustiva ed arborea presente ma non abbondante in quanto già contenuta dall'elevata copertura che non permette condizioni di illuminazione idonee allo sviluppo delle infestanti spiccatamente eliofile. Il secondo tratto, cioè quello che attraversa la vecchia Aurelia e prosegue sino al sottopasso sulla S.S. 1 – Aurelia con lunghezza pari a circa 180 metri, è quello maggiormente invaso da specie erbacee perenni ed arboree alloctone ed infestanti quali in ordine di presenza e dominanza *Arundo donax*, *Ailanthus altissima* e *Robinia pseudoacacia*.

Foto n 2: il Botro ai Fichi nei pressi dell'intersezione con la vecchia Aurelia

Gli argini del fosso in larghi tratti sono completamente coperti dalla vegetazione infestante su entrambi i lati.

Per riqualificare il Botro sarà quindi necessario:

- taglio delle piante arboree infestanti e sfalcio del canneto di *Arundo donax*. Nel tagliare le piante dovrà essere prestata particolare attenzione nel salvaguardare le piante autoctone presenti. Infatti dal sopralluogo effettuato è emersa la presenza di numerose piante di

leccio (*Quercus ilex*) e di evonimo (*Euonymus europeus*) di variabile dimensione che vegetano all'interno del canneto. Tali piante saranno utili per contenere lo sviluppo della canna e per iniziare a procedere con la sostituzione di specie.

- messa a dimora di nuove piante ad integrazione delle piante presenti. Si reputa opportuno inserire una pianta ogni due metri circa alterando le specie tra quelle arbustive e quelle arboree. Le piante da mettere a dimora dovranno essere reperite localmente o da vivai autorizzati.

Foto n. 3 e 4: piante di leccio e di evonimo cresciute spontaneamente nel canneto

L'intervento di sfalcio dovrà essere ripetuto più volte nel corso di più stagioni vegetative per cercare di far esaurire le risorse contenute nel rizoma della pianta stessa. Potrebbe essere opportuno procedere alla rimozione meccanica dei rizomi mediante l'ausilio di un escavatore dotato di una benna vagliatrice. Tale operazione dovrebbe essere fatta dopo aver eliminato la parte aerea ed in condizioni di terreno umido in modo tale da poter asportare più facilmente i rizomi. Agendo in questo modo l'obiettivo è quello di indebolire le specie alloctone avvantaggiando allo stesso tempo le piante già presenti e quelle che saranno messe a dimora che nel volgere di qualche anno potranno integralmente sostituire le specie indesiderate.

L'ultimo tratto di circa 120 metri lineari è caratterizzato dalla presenza di cipresso e leccio con sporadica presenza di vegetazione infestante. Anche in questo, come nel primo, saranno necessari solo sfalci localizzati e selettivi.

Dal punto di vista autorizzativo l'intervento dovrà essere sottoposto ad autorizzazione idraulica da parte del Genio civile della Regione Toscana competente per territorio ovvero quello del Valdarno Inferiore e Costa. Infatti il Botro ai Fichi è inserito nel reticolo idrografico di cui all'art. 22 comma 2 lettera e) della L.R. 79/2012 e pertanto ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 42/R/2018 il taglio della vegetazione e la movimentazione di materiale in alveo è soggetta ad autorizzazione idraulica.

Si reputa necessario un periodo di tempo di almeno tre anni per arrivare a contenere la vegetazione infestante e ripristinare il valore naturalistico dell'area.

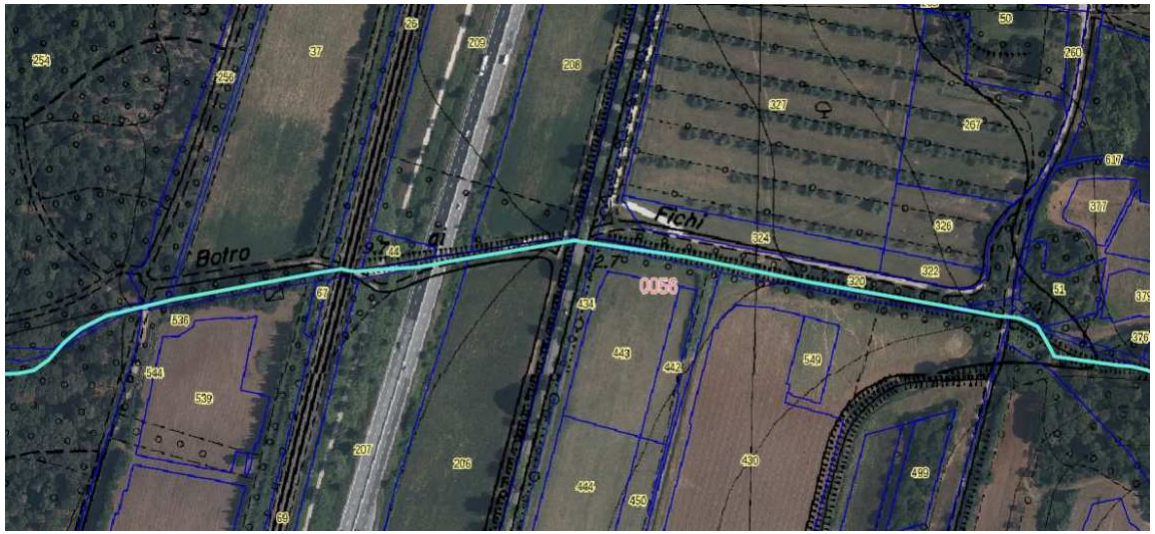



Figura n.5 : in celeste il tracciato del Botro ai Fichi sovrapposto a catastale, foto aerea 2016 e CTR

Gestione aziendale

L'attenzione posta dalla Proprietà negli interventi eseguiti, per la gestione aziendale, di realizzazione dei nuovi impianti vitati è stata incentrata nel rispetto naturalistico dell'area cercando di integrare gli impianti alle realtà morfo-pedologiche dei siti con il mantenimento delle sistemazioni agrarie esistenti e inserendole di nuove ove carenti.

Preme evidenziare come gli impianti vitati, come già richiamati nella Relazione, realizzati dalla precedente proprietà in località Pescinone, posti nel falso piano presente nella zona sommitale dell'azienda Le Colonne, hanno rispettato e mantenuto la presenza di importanti piante di sughero lungo il percorso del fosso di raccolta dell' acqua piovana che attraversa l'area.

L'inserimento dei nuovi impianti vitati eseguiti dalla Dievole SpA mai hanno alterato il profilo morfologico delle zone ma gli hanno sempre adattati alle specifiche realtà dell'area. Dove era possibile sono stati fatti impianti di elevate dimensioni, mentre in altre ubicazioni gli appezzamenti si sono ridotti, modificando

l'orientamento dei filari e creando impianti ortogonali al deflusso delle acque superficiali, mantenendo inalterata la presenza degli olivi e dei ciglionamenti; frutto e testimonianza di una agricoltura del passato.

Interazione con le risorse ambientali

Rimandando per quanto di competenza e dettaglio alla relazione dello studio Idrogeo Service s.r.l., la proprietà si è data l'obbiettivo di arrivare ad avere una propria autonomia idrica ed elettrica.

Per l'auspicata l'autonomia idrica si è già mossa avendo ottenuto l'Autorizzazione da parte della Regione Toscana per la trivellazione di un nuovo pozzo nel resede del complesso rurale denominato "I Pianali", numero di adozione 14647 del 19 settembre 2018, ed un seconda trivellazione nell' area boscata posta a monte della cava, numero di adozione 14648 sempre del 19 settembre 2018.

L' auspicata autonomia energetica non è raggiungibile in quanto non è ammessa l' installazione di pannelli solari fotovoltaici sulle coperture della nuova cantina in quanto espressamente non ammessi dalla normativa comunale introdotta con la variante al Piano Strutturale Piano Operativo, Allegato "H" Schema norma di Dievole. Le scelte progettuali mirano al raggiungimento di un elevato risparmio energetico grazie a precise scelte impiantistiche che riducono in maniera sostanziale i consumi.

Ulteriore attenzione sarà posta nella sistemazione attraverso interventi di ingegneria ambientale dell'alveo del "Fosso di Cariola" il cui corso negli anni si è riformato a seguito dell'interruzione di un tratto in coincidenza dell'attività estrattiva che ha originato, quanto oggi definita, "area cava".
Il tratto dl fosso, ormai inesistente, è stato oggetto di richiesta da parte dell'azienda agricola Dievole s.p.a. di sdemanializzazione che ad oggi è in corso di definizione.

## b) Quantità e qualità degli interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti anche al fine del ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica

La Dievole s.p.a. ha applicato anche al compendio neo acquistato "Le Colonne" la politica aziendale della conduzione dei terreni in modalità biologica uniformandola a tutte le altre aziende del gruppo.
La U.T.E. di Castagneto Carducci è certificata biologica dal certificatore ICEA con numero identificativo IT BIO 006 3218.

Nella esecuzione dei nuovi impianti viticoli sono state applicate le più corrette norme per ottenere il miglior inserimento paesaggistico degli impianti,rispettando la morfologia dei luoghi, ponendo la massima attenzione nel limitare le forme di erosione superficiale, mantenendo l' originaria maglia agraria costituita principalmente da filari di olivi intervallati da ampi spazi a seminativo creando ora una consociazione di alto valore naturalistico dove i corpi vitati si sono semplicemente sostituiti ai seminativi. E' stato applicato il concetto di adattare l'impianto al terreno e non quello di modificare il terreno in funzione dell'impianto.

Al fine di mantenere tali valori, particolare attenzione, è e verrà riservata al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie e al mantenimento di fasce

inerbite intorno ai campi vitati aventi lo scopo di mantenere un serbatoio di biodiversità (per insetti pronubi, predatori, ecc.) utili tutti al sistema circolare della naturalità; oltre a conservare la vegetazione autoctona di tipo spontaneo, dove è possibile, nei terreni non utilizzati per la produzione con lo scopo di creare riparo e rifugio a molti insetti impollinatori, fauna di piccole dimensione e uccelli.

Per la gestione delle aree boscate la proprietà ha ritenuto opportuno di condividere il Piano di Taglio presentato a suo tempo dalla parte venditrice con il quale si viene a coltivare correttamente questa vasta area che rappresenta oltre la metà della consistenza aziendale rispettando le specifiche vocazionalità dei luoghi. Infatti specifici interventi sono stati previsti per le aree dunali e analogamente nelle aree con presenza di sughere.

### c) Interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici non più utilizzabili ai fini agricoli (L.R. 65/2014 art. 74 comma 6 lett. c)

I fabbricati agricoli strumentali all' attività ricadenti all' interno dell'azienda agricola Dievole s.p.a. , saranno tutti utilizzati per la conduzione del fondo o adibiti ad attività agrituristica per cui non vi saranno criticità determinate da fabbricati non utilizzati a tale scopo.

SCHEDA L

**CRONOPROGRAMMA – Tempi e fasi di realizzazione del P.A.P.M.A.A.**

| **Interventi agronomici** | Semestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **Impianto** vigneti ha. 2.60.00 | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| **Interventi di natura edilizia subordinati alla effettiva messa in coltura delle superfici minime collegate (1)** | Semestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **Cantina** | | | X | X | X | X | X | X | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Magazzino** | | | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Agriturismo** Le Colonne | X | X | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| **Agriturismo** I Pianali | | | X | X | X | X | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| **Interventi di miglioramento ambientale** | Semestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| **Area ex cava** | | | X | X | X | X | X | X | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

(1) Indicare gli interventi in coerenza con la scheda G6

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

***I dati di cui al presente procedimento amministrativo sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al Decreto legislativo 30/6/2003 n. 196 Codice della Privacy. I dati vengono archiviati e trattati nel rispetto delle misure minime di sicurezza previste dalla normativa. L'interessato può esercitare i diritti di cui al Decreto legislativo 30/06/2003 n. 196 presentando richiesta direttamente presso l'Ente competente del procedimento.***

**INDICE**

Il P.A.P.M.A.A. è costituito, oltre dal Programma stesso con annessa Relazione Tecnico-Economica-Ambientale sul programma degli interventi ai sensi dell' art. 7, comma 3 del D.P.G.R. n° 63/R del 2016, dagli elaborati di seguito elencati:

- TAV. 1 - Documentazione generale
- TAV. 2 - Planimetria della proprietà al 26.11.2015
- TAV. 3 - Planimetria colture al 26.11.2015
- TAV. 4 - Planimetria colture al dicembre 2016
- TAV. 5 - Planimetria colture al dicembre 2017
- TAV. 6 - Planimetria colture al dicembre 2018
- TAV. 7 - Planimetria colture al dicembre 2019
- TAV. 8 - Volumetrie aziendali attuali e future
- TAV. 8/a - Fabbricati "Le Colonne"
- TAV. 8/b - Fabbricati "I Pianali"
- TAV. 8/c - Fabbricati "Villamagna"
- TAV. 8/d - Fabbricati "Conte Alberto"
- TAV. 8/e - Fabbricati "Ser Iacopo"
- TAV. 9 - Fabbricati e terreni oggetto di dismissione
- TAV. 10 - Nuova cantina planimetria di inquadramento
- TAV. 10/a - Planimetria generale 1/500
- TAV. 10/b - Livello 0.0
- TAV. 10/c - Livello 0.5
- TAV. 10/d - Livello 1.0
- TAV. 10/e - Livello 1.5
- TAV. 10/f - Livello 2.0
- TAV. 10/g - Pianta delle coperture
- TAV. 10/h - Sezioni
- TAV. 10/i - Assonometria Livello 0.0
- TAV. 10/l - Assonometria Livello 1.0
- TAV. 10/m - Assonometria Livello 2.0
- TAV. 10/n - Calcolo S.U.L.
- TAV. 10/o - Calcolo superficie totale e volume
- TAV. 10/p - Render
- TAV. 10/q - Render
- TAV. 11 - Nuovo annesso agricolo a "Villamagna"
- TAV. 12- Vincoli di zona
- TAV. 13 - Sistemazioni ambientali
- TAV. 14 - N.T.A.
- TAV. 15 - Adeguamento strada di accesso
- TAV. 16 - Relazione geologica

**ALLEGATI:**

**da allegare solo se non già presenti in anagrafe ARTEA**

- **Estratto cartografia** in scala 1:10.000 con indicazione approssimativa dell'azienda.
- **Planimetria aziendale** d'insieme (scala 1:2000 o 1: 5000), con riportate le colture esistenti **prima e dopo gli interventi previsti**.

- **Plani-volumetrie degli edifici prima e dopo gli interventi** almeno in scala 1:200, con indicazione di superfici, volumi e destinazioni, suddivisi tra abitazioni ed annessi agricoli.
- **Per nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, PROGETTO DI MASSIMA** (stato attuale e progetto) a firma di tecnici abilitati, con sezioni ambientali, prospetti, o quant'altro si ritenga necessario al fine di esprimere un parere di impatto sul paesaggio. **Planimetria catastale con ubicazione del manufatto** ed indicazione del sistema scolante dell'area oggetto d'intervento.

- **Documentazione fotografica** dei fabbricati oggetto di intervento e delle aree dove si collocano gli interventi.

- **Certificati o visure catastali N.C.T**. per l'intera azienda in conduzione (in caso di intestazione diversa, atti di possesso e/o autocertificazione con i dati contenuti nei certificati.
- **Certificati o visure catastali N.C. fabbricati** con relative planimetrie depositate (solo in caso di fabbricati promiscui), in sostituzione autocertificazione attestante i dati

- **Eventuali contratti di affitto** ai sensi della Legge 203/82, regolarmente registrati con durata non inferiore alla validità dei PAPMAA stabiliti dalla L.R 65/2014.

- **Per costruzione abitazioni rurali (riservate a IAP –imprenditore agricolo professionale)** Stato di famiglia del IAP e/o documentazione dimostrativa della presenza nell'attività di coadiuvanti familiari (iscrizione INPS) e/o documentazione dimostrativa della presenza nell'attività di addetti a tempo indeterminato (iscrizione INPS, busta paga ecc)
- **Statuto od atto costitutivo**, certificato di vigenza (per le società).

- **Dichiarazione sostitutiva dell'Atto di Notorietà** con cui si dichiara 'che l'azienda agricola non è stata interessata da cessioni immobiliari parziali (terreni e fabbricati) nei precedenti 10 anni dalla presentazione P.A.P.M.A.A.',
  **nel caso sia stata interessata vedere punti 2.2 a) b) del modello.**

- **Certificato di iscrizione** alla Camera di Commercio/Partita IVA

- **Dichiarazione e/o documentazione** comprovante la regolarità urbanistica per i fabbricati o porzioni di essi non riportati in mappa
- Documentazione di corredo inerente le risorse paesaggistiche e ambientali (art. 7 comma 5 lett. f del Regolamento di attuazione 63/R/2016)
- Per gli interventi ricadenti nelle zone classificate Aree protette (Del.296/88) presentare n. 2 copie degli elaborati previsti dall'art.16, V° comma della Del.C.R.296/88 e s. m..

- **Documentazione asseverata** degli edifici per i quali non è possibile procedere al recupero

(Regolamento 63/R/2016 art. 7 comma 4)

**IL P.A.P.M.A.A. deve essere inoltrato in n. 3 copie o per via telematica, al Comune dove si effettua l'intervento e/o per conoscenza ai comuni dove ricade l'azienda richiedente**