

S T U D I O
T E C N I C O
A S S O C I A T O
P I C C A R D I



Spett.le Regione Toscana Settore:
"Gestione della programmazione Leader-Attività gestionale
sul livello territoriale Siena e Grosseto"
ca. Dott. Agr. Matteo Spaccapeli
PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

Pc:

Comune di Montepulciano
Area Tecnica
Servizio Urbanistica – Edilizia – Ambiente
PEC: comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it

Oggetto: Integrazioni PAPMAA Contucci Alamanno e C. Societa' Agricola s.a.s.
PEC 08.10.2017

In riferimento alla PV Pec del 08.10.2017, si trasmette quanto segue:

- 1) integrazioni
- 2) Pag.5 e pag. 7 PAPMAA
- 3) Scheda Cantina Palazzo Contucci
- 4) Scheda fabbricato D
- 5) Scheda Fabbricato E
- 6) Dichiarazione ai sensi dell'art. 4 DPGR 63/R

Restando disponibili per qualsiasi chiarimento, ed eventuale sopralluogo, rimandando alla documentazione originaria ed alle integrazioni del 01/09/2017, si porgono distinti saluti.

Il tecnico Incaricato
Alessandro Piccardi architetto

Montepulciano lì, 05.11.2017

S T U D I O

T E C N I C O

A S S O C I A T O

P I C C A R D I



Oggetto: Integrazioni PAPMAA Contucci Alamanno e C. Societa' Agricola s.a.s.

PEC 08.10.2017

In riferimento alla PV Pec del 08.10.2017, evidenziando che trattasi di Programma Pluriennale i cui contenuti riguardano le previsioni di sviluppo ed incremento che l'Azienda intende attuare negli anni a venire, e che per l'attualizzazione degli stessi è necessaria la preventiva approvazione del PAPMAA, si precisa quanto appresso:

- 1) Come indicato nella relazione programmatica una delle principali finalità dell'Azienda è quella di ampliare la produzione e la commercializzazione del vino; tale obiettivo potrà essere raggiunto mediante l'acquisto di nuovi vigneti e di diritti di rimpianto, acquisto ovviamente ipotizzabile e concretizzabile solo dopo l'acquisizione delle relative autorizzazioni e quote.
- 2) Oltre a quanto sopra ipotizzato l'Azienda intende incrementare la produzione sia portando la raccolta delle uve da 60 a 75 Q.li di uva /Ha. sia acquistando uve da terzi. Gli spazi richiesti tengono pertanto conto di tale previsione.
- 3) L'immobile attualmente utilizzato dall'A, zienda per lo svolgimento delle varie fasi lavorative e della commercializzazione è ubicato nel Centro Storico di Montepulciano, tra Via del Teatro e Via di Piè al Sasso; trattasi di unità immobiliare di proprietà privata concessa in affitto all'Azienda Agricola, facente parte di Palazzo Contucci ed oggetto di Vincolo Monumentale; catastalmente la stessa è identificata al Fg. 177 Part 70 sub. 34. Come si può ben vedere dalla scheda fabbricato che si allega, i locali presentano evidenti limiti gestionali e di utilizzazione sia per le caratteristiche intrinseche degli stessi,(dimensione limitata degli accessi e mancanza di spazi per l'entrata e la manovra di mezzi meccanici, collegamenti di dimensioni ridotte e malagevoli sia interni tra i vari ambienti che tra i diversi piani, difficoltà logistiche ed operative, impossibilità di adeguamento degli impianti, limiti nella gestione della sicurezza) sia per le barriere imposte dai Vincoli gravanti sul Palazzo che non permettono l'effettuazione di tutti quegli interventi radicali che



sarebbero necessari per consentire la semplificazione e la modernizzazione dei processi lavorativi, garantendo maggiore efficienza, sicurezza e produttività, sia per problematiche di accesso derivanti dalle limitazioni normative ed intrinseche del centro Storico e della ZTL.

- 4) Alla luce di quanto sopra risulta evidente la necessità di realizzare il nuovo volume di proprietà aziendale da destinare a cantina all'interno del quale spostare tutte le fasi della lavorazione (accoglienza uve, vinificazione, stoccaggio e affinamento) mantenendo nell'immobile ubicato nel centro storico soltanto l'invecchiamento e la commercializzazione. Nello specifico si rimanda alla già allegata **Tavola 06** .
- 5) Circa i contenuti dell'art. 7 comma 4 del regolamento di attuazione dell'art. 84 della L.R. 65/2014 si allega specifica dichiarazione asseverata.
- 6) Circa la superficie aziendale si allegano nuove tabelle (pag 5 e pag 7) evidenziando che:
 - Nella precedente non si è erroneamente riportata nella situazione programmata la superficie boschiva che peraltro rimane invariata
 - La superficie Aziendale dichiarata in Artea di circa Ha 155 è comprensiva dei terreni di Proprietà ubicati in Comune di Montepulciano e in Comune di Torrita di Siena e dei terreni (circa Ha 7) che l'Azienda ha in affitto da privati; il presente PAPMAA riguarda esclusivamente i terreni di Proprietà dell'Azienda ubicati a Montepulciano. Riassumendo quindi si evidenzia che le variazioni tra la situazione attuale e quella programmata consistono esclusivamente nei nuovi impianti di ha 3.00.00 di vigneto ed ha 3.00.00 di oliveto a scapito del seminativo, e nella estrapolazione dalla superficie agricola utilizzata attualmente (ha 144.42.19) della superficie delle particelle 886 e 887 del foglio 140 per complessivi ha 2.14.13 poiché ricadenti in Area edificabile, per una superficie agricola utilizzata programmata pari quindi ad ha 142.28.06.
- 7) Si allega nuova tabella Descrizione Fabbricati esistenti con indicazione delle consistenze dei due annessi D ed E e relative schede fabbricati.
Quanto alle Vostre ulteriori considerazioni, si osserva quanto segue:



A) L'azienda oggetto di PAPMAA è da sempre costituita da due corpi aziendali distinti e nettamente separati tra loro, ubicati uno a Montepulciano e l'altro a S. Albino, ed attualmente gli unici immobili utilizzati per il rimessaggio dei macchinari sono quelli in località Mulin Vecchio (corpo aziendale di Montepulciano) ed indicati con le lettere A e B. Il corpo aziendale di S. Albino è totalmente privo di volumetrie da utilizzare ad eccezione dei 74 mq dell'annesso I che necessita però di intervento di ristrutturazione e per il quale si è chiesto un aumento di superficie di circa mq.100 : tale superficie complessiva (174mq) dovrà essere destinata a rimessa per circa mq. 54 (consentendo lo stallo e la protezione dei mezzi meccanici per tutta la durata delle lavorazioni senza il quotidiano ritorno dei mezzi nelle rimesse ubicate a Mulin Vecchio) e a deposito stoccaggio prodotti agricoli per i restanti 120 mq.

Quanto agli immobili indicati con lettera F (tettoia di mq. 35 in condizioni estremamente precarie, ubicata in area distante da entrambi i corpi aziendali) e con lettera G (tettoie per mq. 74 in condizioni precarie) trattasi di superficie non recuperabili dal punto di vista urbanistico in quanto non configurabili come volumi urbanistici (**DPR 64R 2013 art 10 comma 3 lettera e**) :

Art. 10 - Superficie utile lorda

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

c) le terrazze prive di copertura;

d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;

e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;



Quanto ai volumi di cui alle lettere L ed M gli stessi fanno parte del complesso Poderale di S. Lucia (per il quale è oltretutto prevista l'alienazione nella sua interezza) , ex Convento risalente al 1500, oggetto di Vincoli storici da parte di Comune e Provincia e di specifica schedatura urbanistica che non ne consente la demolizione ma solo la ricostruzione nello stesso ambito conservandone sagoma e struttura. Alla luce di quanto sopra, dei 679 mq di volumetrie aziendali sono effettivamente utilizzabili ed utilizzati soltanto i 310 mq ubicati a Mulin Vecchio poiché tutti gli altri , per le innegabili motivazioni sopra esposte non possono essere oggetto di recupero. Tutto ciò non disattende il principio dell'art. 68 comma 1 della LR 65/2014, poiché la superficie richiesta a fronte di una superficie aziendale di oltre 140 Ha è di soli mq. 100,00 e prevede comunque il recupero ed il riutilizzo dell'attuale rimessa di mq. 74,00 , con la stessa destinazione d'uso, nel rispetto di quanto previsto dal comma 1 dell' art. 73 della LR 65/2014 . Si ribadisce inoltre che l'Azienda non dispone di ambienti adeguati e adatti al deposito dei prodotti derivanti dalle produzioni aziendali, (cerali, olio, vino,) ed al loro stallo in attesa della commercializzazione, e che ad oggi, stante l'evoluzione e l'implementazione della produttività aziendale derivante dai programmi che l'Azienda intende ed ha le potenzialità per attuare, non è più possibile continuare ad utilizzare a tali fini i locali ubicati all'interno di Palazzo Contucci viste le caratteristiche e le conseguenti limitazioni gestionali degli stessi evidenziate e ben documentate ai punti precedenti e nelle schede allegate.

Date le distanze tra i due corpi aziendali la realizzazione dell'ampliamento consentirà quindi di avere la possibilità di poter alloggiare in sicurezza i mezzi necessari alle varie lavorazioni durante il periodo di esse, senza dover ricorrere a quotidiani , onerosi e pericolosi spostamenti dei mezzi stessi.

Alla luce di quanto sopra si chiede pertanto di voler autorizzare l'ampliamento richiesto.

B) Circa la previsione di vendita dei complessi poderali non necessari e non utilizzabili ribadendo che la per la loro unitarietà e per le limitazioni imposte dai Vincoli urbanistici e storico artistici, non è possibile procedere al recupero degli stessi a fini aziendali, si evidenzia che le volumetrie richieste con il presente PAPMAA (cantina in loc. Mulin



Vecchio e magazzino a S. Albino) saranno sufficienti a soddisfare le necessità aziendali stesse , e pertanto si conferma la non necessarietà di ulteriori volumi della stessa tipologia condividendo l'eventuale prescrizione decennale espressa da Codesta Amministrazione. Circa la deruralizzazione finalizzata alla vendita del complesso di Santa Lucia si precisa che si darà corso a tale richiesta qualora l'acquirente sia rappresentato da un soggetto privo dei requisiti soggettivi (imprenditore agricolo professionale , azienda agricola, ecc).

C) Per quanto riguarda l'acquisizione/permuta di terreni la stessa terrà conto dei contenuti dell'Art.76 comma 5 della LR 65/2014.

Allegati:

Pag.5 e pag. 7 PAPMAA

Scheda Cantina Palazzo Contucci

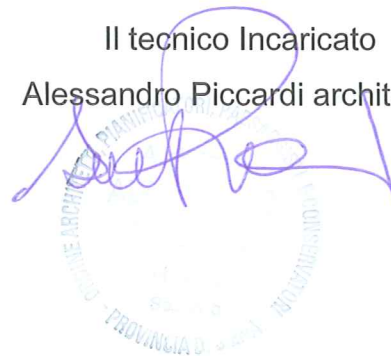
Scheda fabbricato D

Scheda Fabbricato E

Dichiarazione ai sensi dell'art. 4 DPGR 63/R

Montepulciano li, 05.11.2017

Il tecnico Incaricato
Alessandro Piccardi architetto



SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

TIPO DI DATO	ATTUALE			PROGRAMMATA			
- Superficie agricola utilizzata	Ha	144.42.19			142.28.06		
- Superficie improduttiva	Ha	00.01.42 (F.R.) 00.20.60 (INCOLTI)			00.01.42 (F.R.) 00.20.60 (INCOLTI)		
- Superficie totale catastale	Ha	144.64.21					
RIPARTIZIONE COLTURALE EFFETTIVA	Ha.	Totale Ha.	ore (1)	Ha.	Totale Ha.	ore (1)	
A - Colture ortoflorovivaistiche (di cui protette in serra)							
B - Vigneto specializzato	21.87.93	21.87.93	15.315,51	24.87.93	24.87.93	17.415,51	
- Frutteto specializzato							
C - Oliveto specializzato	11.93.77	11.93.77	5.013,83	13.79.64	13.79.64	5.794,48	
- Seminativo irriguo							
D - Seminativo semplice asciutto	53.01.28	53.01.28	1.590,38	46.01.28	46.01.28	1.380,38	
- Seminativo arborato (pres. di piante)							
- Prato - prato irriguo							
E - Pascolo	01.69.79	01.69.79	17	01.69.79	01.69.79	17	
- Bosco alto fusto o misto							
- Impianti di latifoglie o resinose							
- Castagneto o noceto da frutto							
F - Pascolo cespugliato							
- Bosco ceduo	55.89.42	55.89.42	560	55.89.42	55.89.42	560	
G - Tare, incolti, resedi, fabbricati	0.22.02				0.22.02		
TOTALE GENERALE	144.64.21		22.496,72	142.28.06	142.50.08	25.167,37	
SOMMA DEI QUOZIENTI CULTURALI			21.21			21.55	

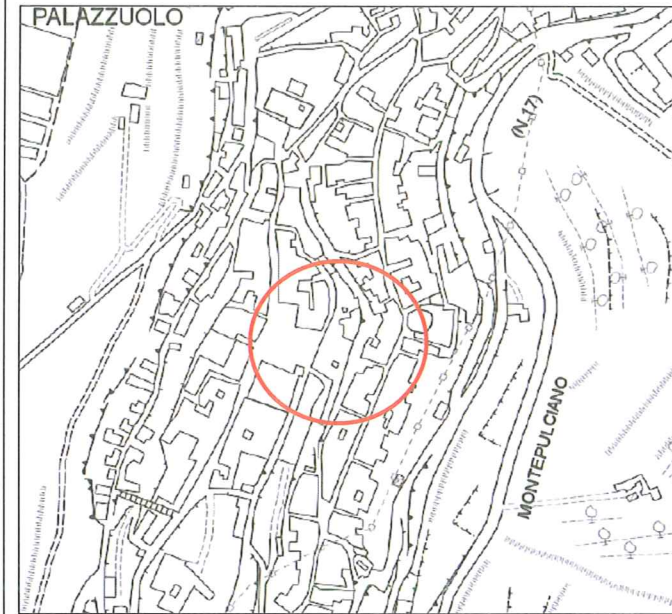
(1) Ore lavorative annue necessarie per le diverse colture

Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno		
tipo di impiego	attuale	Programmata
Per le coltivazioni (come da pag. 3)	22.496,72	25.167,37
Per l'attività agrituristica	-----	-----
Per l'accudimento del bestiame	-----	-----
Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati ecc.)	1000	1150
Per la trasformazione e vendita dei prodotti	3500	4028
Per l'attività imprenditoriale	1622	1796
TOTALE ORE	28.618,72	32.141,37
QUOZIENTE FORZA LAVORO (TOTALE ORE/1728)	16,56	18,60

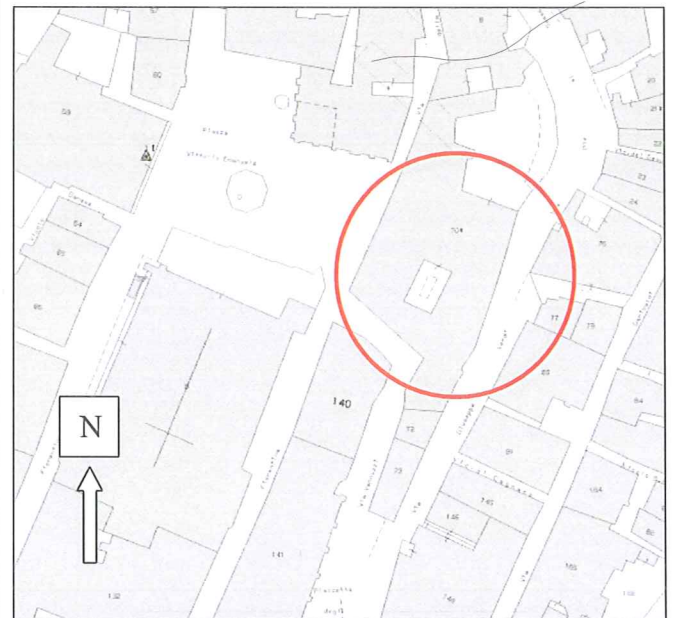
Utilizzo di ore lavorative – disponibilità		
Fornitore	Attuale	programmata
Imprenditore agricolo richiedente	1728,00	1728,00
Familiari o soci	6.033,00	6.033,00
Dipendenti a tempo indeterminato	16.224,00	16.224,00
Salariati a tempo determinato	4633,72	8156,37
Altre unità		
TOTALE ORE	28.618,72	32.141,37

COMUNE MONTEPULCIANO	DI	TOPONIMO : PIAZZA GRANDE 13 LOCALITA': CENTRO STORICO	SCHEDA N. 11	FOGLIO N. 177 PART. N.70 CANTINA
PROVINCIA DI SIENA				

ESTRATTO C.T.R.



PLANIMETRIA CATASTALE



Trattasi di porzione facente parte di Palazzo Contucci che si sviluppa ai piani seminterrato e terra dello stesso. L'immobile, come meglio dettagliato nell'allegata tavola 20, viene attualmente utilizzato per le varie fasi di lavorazione pur manifestando evidenti limiti gestionali e di utilizzo dovuti sia alle caratteristiche intrinseche dello stesso che ai vincoli storici monumentali architettonici che ne impediscono qualsiasi tipo di intervento. Si rimanda nel dettaglio alla documentazione fotografica allegata.

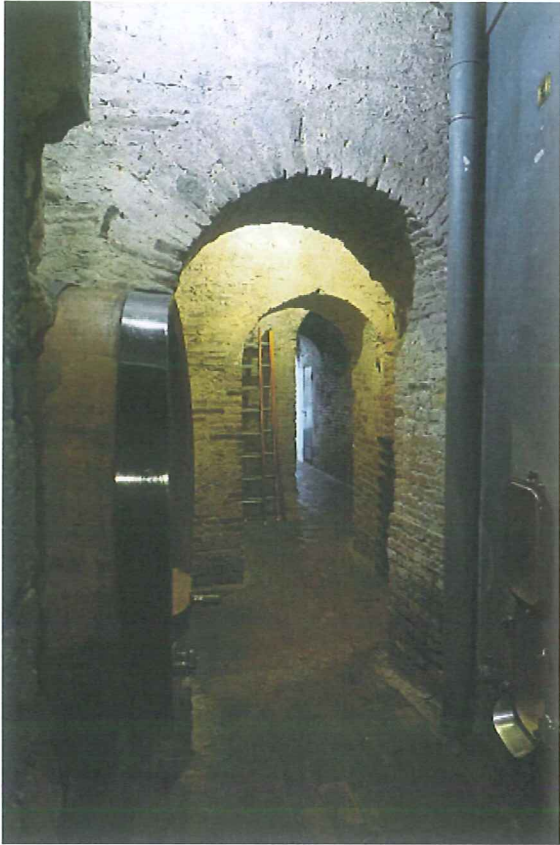
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Zona prima lavorazione uve attuale



Alloggiamento botti in legno

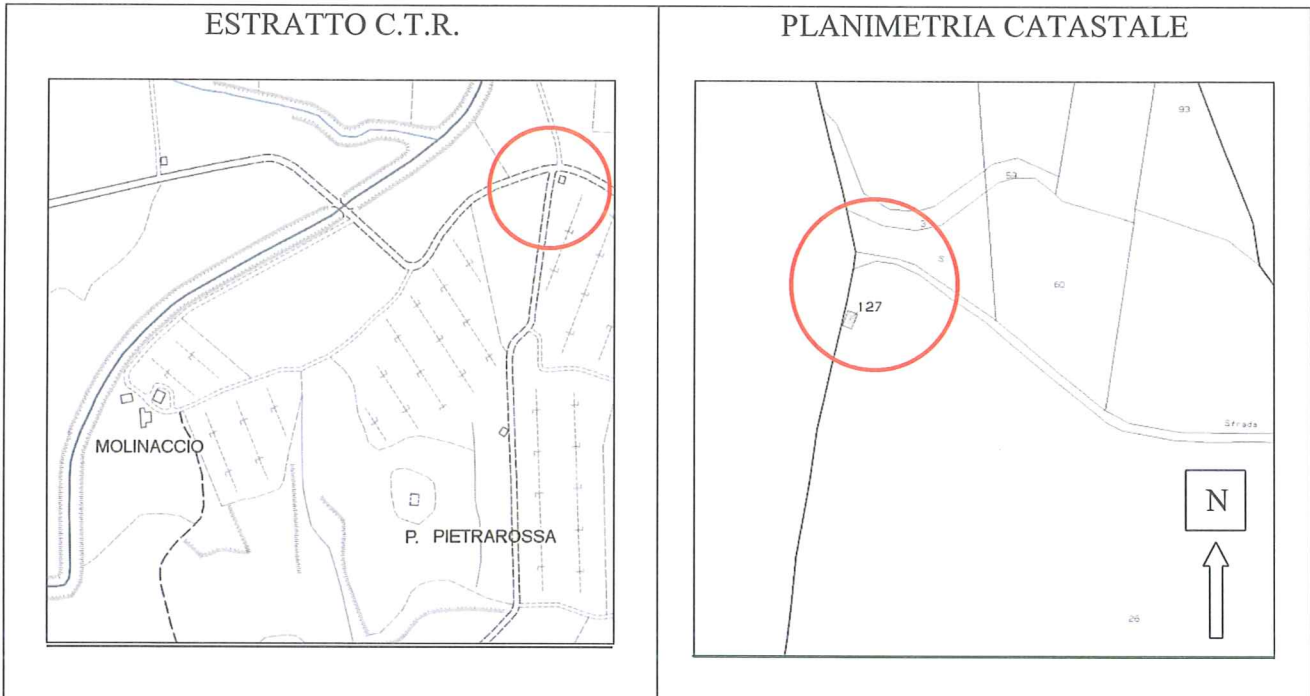


Collegamenti interni



Attuale stoccaggio bottiglie di vino destinate alla vendita

COMUNE MONTEPULCIANO	DI	TOPONIMO : Poderale Mulin Vecchio alias Molinaccio LOCALITA': Molin Vecchio VIA: delle Pietrose	SCHEDA N. 10	FOGLIO N. 57 PART. N.127 IMMOBILE "E" (MAGAZZINO)
--------------------------------	-----------	---	-----------------------------------	--



L'edificio identificato con la lettera "E" nel presente PAPMAA, è un manufatto ubicato in terreno pianeggiante e raggiungibile, mediante strada poderale, dalla viabilità pubblica Via delle Pietrose, la cui legittimità urbanistica è data dal condono n.007309 del 28/03/1986 progressivo 0228442904/5.

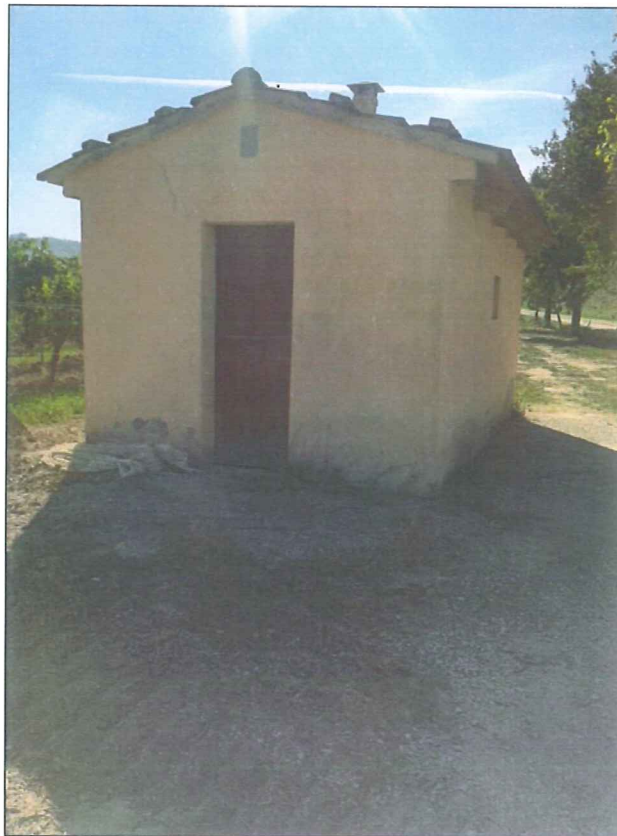
Trattasi di annesso rurale in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato ai fini agricoli, quale magazzino a disposizione dei lavoratori durante le fasi di coltivazione dei terreni circostanti.

E' un edificio molto semplice di forma rettangolare, con copertura altrettanto semplice, del tipo a capanna in latero-cemento con manto in laterizio con tegole del tipo marsigliesi.

La struttura verticale è in muratura intonacata, ed è dotato di accesso pedonabile.

Il manufatto in questione, per dimensioni e caratteristiche geometriche, non risulta idoneo relativamente alle finalità ed agli obiettivi economico-aziendali prefissati nel presente PAPMAA oggetto di approvazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

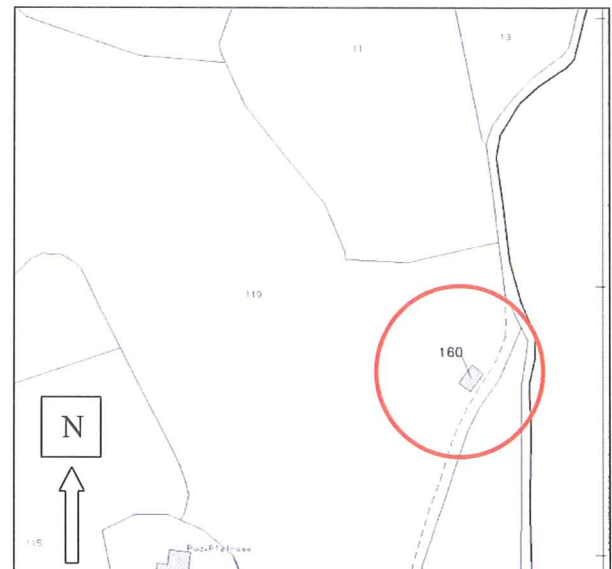


COMUNE MONTEPULCIANO	DI	TOPONIMO : Poderale Mulin Vecchio alias Molinaccio LOCALITA' : Molin Vecchio VIA: delle Pietrose	SCHEDA N. 09	FOGLIO N. 72 PART. N.160 IMMOBILE "D" (MAGAZZINO/RIMESSA)
--------------------------------	-----------	--	----------------------------	--

ESTRATTO C.T.R.



PLANIMETRIA CATASTALE



L' edificio identificato con la lettera "D" nel presente PAPMAA, è un annesso ubicato in terreno pianeggiante e raggiungibile, mediante strada poderale, dalla viabilità pubblica Via delle Pietrose, la cui legittimità urbanistica è data dal condono n.007309 del 28/03/1986 progressivo 0228442904/5.

Trattasi di annesso rurale in buono stato di conservazione, attualmente utilizzato ai fini agricoli, quale magazzino a disposizione dei lavoratori durante le fasi di coltivazione dei terreni circostanti.

E' un edificio molto semplice di forma rettangolare, con copertura altrettanto semplice, del tipo a capanna in latero-cemento con manto in laterizio con tegole del tipo marsigliesi.

La struttura verticale è in muratura intonacata, e l'accesso carrabile, è dotato di saracinesca metallica.

Il manufatto in questione, per dimensioni e caratteristiche geometriche, non risulta idoneo relativamente alle finalità ed agli obiettivi economico-aziendali prefissati nel presente PAPMAA oggetto di approvazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DICHIARAZIONE AI SENSI DELL. ART 7 COMMA 4 DPGR 63/R

In riferimento ai contenuti di cui all'art. 73 comma 1 LR 65/2014 i sottoscritti:

Alamanno Contucci per la SAS Contucci di Alamanno Contucci e C

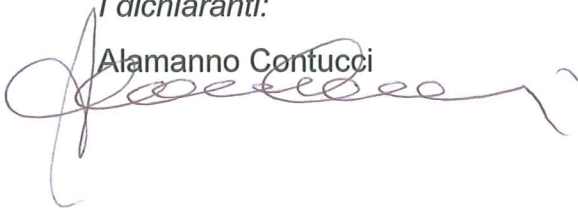
Alessandro Piccardi in qualità di Tecnico incaricato

dichiarano l'impossibilità di procedere al prioritario recupero degli edifici esistenti poiché:

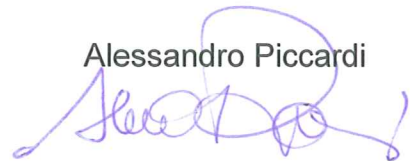
- gli annessi agricoli di cui alle lettere F e G trattandosi di tettoie, non sono configurabili come volumi urbanistici (*DPR 64R art 10 comma 3 lettera e*)
- gli edifici facenti parte del complesso di Santa Lucia sono oggetto di specifica schedatura urbanistica che non ne consente la demolizione ma solo la ricostruzione nello stesso ambito conservandone sagoma e struttura.

I dichiaranti:

Alamanno Contucci



Alessandro Piccardi



Montepulciano, 04.11.2017