

STUDIO DI FATTIBILITA' PER LA REALIZZAZIONE DI UN AMPLIAMENTO E RICOSTRUZIONE DI UN NUOVO POLO LOGISTICO DELL'AZIENDA AGRICOLA TENUTE DEL CERRO S.P.A.

Indice

1. PREMESSA

2. AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi

2.2 Analisi della domanda e dell'offerta attuale e di previsione

3. FATTIBILITA' TECNICA

3.1 Obiettivi dell'intervento

3.2 Individuazione delle alternative

3.3 ampliamento cantina

3.4 tettoia e copertura dei tini

3.5. modello di gestione dell'opera

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

4.1 Conformità urbanistica e regime vincolistico

4.2 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo

4.3. incidenza degli interventi sulla invariante strutturale della maglia fitta, ed effetti degli interventi programmati

4.4 Zonazione Sismica.

4.5 Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

4.6 Regolamento Urbanistico.

5. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

5.1 Compatibilità dell'intervento con l' R.U.

6. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

6.1 capacità di sostegno dei costi di realizzazione

7. VERIFICA PROCEDURALE

8.1 Attivazione dell'iniziativa

8. CONCLUSIONI

1. PREMESSA

Scopo del presente studio di fattibilità è quello di analizzare e valutare la fattibilità dell'ampliamento della cantina di vinificazione e di una demolizione e ricostruzione per un nuovo polo logistico, nell'azienda agricola posta nel comune di Montepulciano via della Grazianella di proprietà della Società "Tenute del Cerro s.p.a.". gli ambiti analizzati sono stati rispettivamente:

- Tecnico;
- Ambientale;
- Finanziario;
- Economico-sociale;
- Procedurale.

Queste specifiche valutazioni di fattibilità sono state precedute da una serie di analisi e si sono concluse con un'analisi dei rischi e delle alternative sulla effettiva realizzabilità dell'opera.

Lo studio di fattibilità costituisce il momento preliminare e propedeutico all'insieme del processo decisionale e dunque a monte della progettazione vera e propria.

Esso individua se, e a quali condizioni, l'opera potrà soddisfare con efficienza ed efficacia, una determinata domanda di beni e servizi, in questo caso l'ampliamento della capacità produttiva di tutto il comparto aziendale e il miglioramento di alcune situazioni di criticità esistenti.

Esso affronta tutti gli aspetti essenziali che aiutano la decisione, calibrate in relazione all'importanza e caratteristiche dell'opera ed è basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente studio di fattibilità, mediante l'adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di identificare le principali categorie di rischio connesse alla realizzazione e gestione del progetto e dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.

La struttura di base del seguente studio di fattibilità, è la seguente:

- Ambito di intervento;
- Fattibilità tecnica;
- Inquadramento urbanistico e regime vincolistico
- Compatibilità dell'intervento con la normativa ambientale e paesaggistica;
- Sostenibilità finanziaria;

- Verifica procedurale;

2. AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi

L'area oggetto di intervento è localizzata in posizione periferica rispetto al centro storico del comune, ma non per questo in un contesto meno pregevole e di elevato contenuto storico culturale.

Si tratta della zona compresa tra la frazione Tre Berte e Sant'Albino, denominata Argiano.

Tali ambiti sono caratterizzati dalla presenza continua di vasti appezzamenti agricoli e da piccoli nuclei abitativi più o meno costituiti da un tessuto edilizio compatto a principale destinazione residenziale, da un sistema viario che consente una percorribilità veicolare agevole con volumi di traffico anche sostenuti durante il giorno.

L'area dell'attuale cantina, che sarà oggetto di ampliamento è interamente circondata da vigneti e coltivazioni a maglia fitta, si presenta in forma irregolare con una estensione di circa 13000 mq.

Una parte di proprietà è ricompresa nell'area di villa Grazianella. La villa e l'area circostante sono stati oggetto di lavori di riqualificazione in passato e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, attrezzata con percorsi verdi e alberature di pregio.

Nell'area sono presenti numerosi esemplari di querce di una certa consistenza disposti in maniera casuale nella parte Nord della villa, a Sud Sud-Est è circondata da oliveti che caratterizzano lo skyline. Il percorso principale di accesso da Sud-Ovest è caratterizzato da cipressi toscani.

L'attuale assetto vegetazionale evidenzia un buono stato di tutte le specie botaniche presenti.

Il sistema di illuminazione esterno è stato rivisto recentemente in quanto la villa e il parco sono attualmente una struttura ricettiva ed è costituito da varie tipologie di illuminazione che mette in evidenza la struttura possente della villa e le querce che la circondano.

Per ciò che concerne infrastrutture, reti tecnologiche e sottoservizi esistenti nell'area e le relative interferenze con le opere in progetto, le principali reti sono situate nelle vie perimetrali e di arrivo pertanto hanno un'interferenza quasi nulla con i fabbricati e i movimenti terra in progetto.

All'interno dell'area, denominata Loc. Tomba, ci sarà il secondo intervento importante, cioè verrà demolito l'attuale capannone, che era destinato all'allevamento di pollame, e sarà ricostruito, nello stessa resede, un nuovo capannone per lo stoccaggio e la nuova logistica aziendale. Le dimensioni complessive del lotto rettangolare sono di circa 14800 mq.

L'area è inserita tra i vigneti e il bosco, la destinazione d'uso che aveva la rende malmessa e di fattezze scandenti. Le pareti sono in lamiera o pannello sandwich, la copertura invece era in eternit ed è stata bonificata pochi anni fa sostituendola con pannelli sandwich.

Si rimanda comunque alla tavola integrativa sulle urbanizzazioni e i servizi

2.2 Analisi della domanda e dell'offerta

L'attuale offerta produttiva vinicola aziendale delle Tenute del Cerro è costituita in gran parte dalle produzioni ottenute all'azienda poliziana. Le estensioni terriere sono infatti portanti sia per l'insieme delle proprietà toscane che per quelle nazionali .

La previsione di una ottimizzazione e aumento della produttività che comprende anche tale azienda determinerà la necessità di spostare ulteriormente assetti produttivi sul territorio per aumentare le capacità concorrenziali sul mercato .

Per quanto riguarda la domanda locale- nazionale essa risulta adeguata rispetto alle affettive necessità, anche se non tutte le richieste sono esaudite

L'offerta produttiva per l'export internazionale è sotto dimensionata in quanto sia la tipologia produttiva che il sistema interno sono limitanti da questo punto di vista. Conseguenza di tutto questo, è la necessità di una svolta generale nei servizi di offerta al pubblico.

L'area oggetto di intervento, è comunque facilmente raggiungibile attraverso le principali viabilità esistenti nella zona che risultano adeguate a sostenere i flussi di traffico verso l'area che potrebbe assumere carattere attrattivo anche dal punto di vista del wine-turism o in manifestazioni come Cantine Aperte rientrando nei percorsi di visita enologici nel territorio.

Rientrerebbero all'interno del bacino di offerta, mercati esistenti in nuova espansione con capacità elevate di attrazione della domanda. Una domanda che non ha caratteristiche di massa ma cerca condizioni di eccellenza nella produzione di vino e olio.

La realizzazione degli interventi consentirebbe di implementare e ottimizzare i livelli produttivi in modo tale da rendere l'azienda competitiva sui mercati, sempre conservando alti livelli di qualità secondo i regolamenti e i capitoli di produzione

3. FATTIBILITA' TECNICA

3.1 Obiettivi dell'intervento

I bisogni che con la realizzazione delle due strutture e la sistemazione delle aree, si intendono soddisfare, consistono:

nel miglioramento delle funzioni produttive

- Nella diminuzione del costo della sosta di stoccaggio del vino in altre zone produttive
- Nel favorire per i lavoratori dell'azienda un miglioramento dei livelli di produttività;
- Nel facilitare l'area per stoccaggio con il nuovo polo logistico che si allontana dall'area agrituristica in modo da potenziare entrambi i rami d'azienda.

L'obiettivo della valorizzazione della funzione produttiva degli insediamenti non prescinde dall'obiettivo di attirare nuovi investimenti e funzioni compatibili e trattenere quelli attuali al loro interno.

Per far questo è necessario però, dare ai lavoratori quei servizi attualmente mancanti, tra cui i percorsi di circolazioni, in modo da risolvere il problema della circolazione coatta per le strade e gli slarghi di tale contesto produttivo.

In questo modo i nuclei produttivi potranno essere separati in modo effettivo da quelli direzionali e turistici, migliorando la modalità di fruizione della villa stessa.

Oltre alla necessità di realizzare miglioramenti produttivi, emerge l'esigenza di dover ripensare il sistema della collina a seguito del processo di riqualificazione che si avrà nei prossimi anni, il potenziamento della cantina ai fini turistici, alla futura realizzazione di un fronte architettonico ambientalmente compatibile e agli interventi infrastrutturali

3.2 Individuazione delle alternative

Obiettivo dello studio di fattibilità è quello di identificare ed illustrare le soluzioni alternative per rispondere alla domanda attuale e futura di miglioramento produttivo.

E', infatti, lo studio di fattibilità, in quanto primo passo del processo decisionario, che può e deve affrontare il problema fondamentale delle alternative progettuali al soddisfacimento del fabbisogno rilevato.

Infatti, una volta avviato il processo di progettazione dell'opera, i margini di valutazione delle alternative vere e proprie risultano sempre più ristrette ed in genere si limitano ad aspetti progettuali parziali e specifici.

Trattandosi di uno studio di fattibilità si è trattato di prendere in conto solo le "macro alternative" progettuali dell'opera, cioè localizzazione, dimensioni, tecnologie, ipotesi gestionali, ecc. decisamente alternative fra loro.

Le soluzioni alternative da considerare hanno riguardato innanzi tutto le modalità complessive di soddisfacimento della domanda iniziale.

Unica alternativa possibile alla scelta di realizzare un ampliamento pertinenziale, in un'area privata nelle immediate vicinanze, sarebbe costituita dalla scelta di realizzare una nuova cantina staccata e isolata dagli altri corpi di fabbrica.

Tale soluzione è stata valutata ma le esigenze produttive e il minor impatto economico-cantieristico hanno fatto convergere i fattori sulla soluzione proposta, non si sarebbero inoltre sortiti gli effetti desiderati di miglioramento delle modalità produttive e delle percorrenze interne.

Per quanto concerne la localizzazione, sono state esaminate le aree libere da costruzioni nelle vicinanze del nucleo produttivo, il loro stato di conservazione e le possibili problematiche connesse con la realizzazione di un nuovo fabbricato.

La scelta quindi è ricaduta sull'ampliamento, in quanto risulta essere minore la movimentazione terra rispetto alle altre aree e in quanto presenta una superficie di dimensioni conformi con quella ritenuta accettabile e vantaggiosa per la realizzazione di un ampliamento produttivo.

- Il primo vantaggio che offre un ampliamento è quello di utilizzare l'area della resede. La soluzione, a parità di volume, aumenta notevolmente la capacità di vinificazione rispetto a quello esistente.

- L'adozione di questo sistema unificato consente di risparmiare nella dotazione impiantistica e nei consumi energetici di gestione.

Nello specifico l'adozione della soluzione proposta consente di ridurre il cantiere e di limitare alla parte periferica del complesso le lavorazioni, evitando quindi di dover espianare ulteriormente gli alberi presenti lungo il perimetro o sottrarre porzioni di terreno agricolo uniformi per consistenza e forma.

La realizzazione del centro logistico dislocato deriva dall'unione della necessità di recupero del capannone dismesso e della richiesta sempre maggiori di spazi dove imbottigliare e stoccare il materiale prima della spedizione, il luogo scelto per tale funzione è vicino alla Strada provinciale, e quindi di facile collegamento con le grandi vie di comunicazione italiane.

3.3 ampliamento della cantina di vinificazione

Nel caso di utilizzo di tipologie tradizionali per la realizzazione dell'opera, esso occuperà interamente l'area descritta in precedenza e si svilupperà su due livelli, uno interrato e uno fuori terra esattamente alla stessa quota dei piani esistenti.

L'ampliamento si svilupperà, su due livelli uno interrato e uno fuoriterra, con superficie lorda complessiva pari a circa 2500 mq. E' prevista anche la realizzazione di un parcheggio interrato, in quota col piano esistente, che sarà destinato alle auto dei dipendenti, in modo da poter liberare l'intera area esterna dai mezzi. Conformemente alle vigenti disposizioni normative, i livelli costituiranno un unico compartimento delimitato da strutture e pareti del tipo REI 120 (< 5.000 m²).

Le operazioni di lavorazione si svolgeranno all'interno ed in modo meccanizzato, la struttura sarà dotata di un sistema di aerazione naturale costituito da aperture ricavate nelle pareti disposte in modo da consentire un efficace ricambio dell'aria ambiente, nonché lo smaltimento del calore.

La ventilazione e climatizzazione avverrà tramite la realizzazione di canalizzazioni di tipo “shunt”.

Il collegamento verticale tra i due livelli sarà garantito da un corpo scala e da un montacarichi interni. Le uscite saranno ubicate in modo da essere raggiungibili con percorsi chiari e illuminati

Tale intervento comporta anche la ridefinizione degli spazi interni, con modifiche nel posizionamento degli uffici e dei laboratori e la realizzazione di in una nuova sala degustazione per ospitare i visitatori della cantina.

Al fine di ristabilire quanto più possibile l'attuale assetto vegetazionale dell'area, una volta realizzata l'opera, è prevista la messa a dimora di siepi e di arbusti sui perimetri scoperti e saranno ripiantate parte delle alberature esistenti sui nuovi ciglionamenti.

L'obiettivo fondamentale dovrà essere quello di ripristinare l'attuale stato di fatto con spazi a verde e percorsi brecciati in maniera da restituire quanto possibile un'immagine unitaria

3.4 centro logistico e stoccaggio

E' stata elaborata una soluzione progettuale che prevede il recupero di un volume ubicato in Loc. Tomba, che dista circa 3.50 km dalla cantina di vinificazione. La scelta di realizzare un polo dislocato per lo stoccaggio e la logistica deriva da una lunga serie di analisi interne aziendali, che hanno deciso di favorire lo sviluppo della struttura ricettiva Villa Grazianella, allontanando tutto il traffico pesante ad oggi presente, senza però snaturalizzare l'azienda e allontanare tutta la lavorazione del vino.

Il nuovo complesso logistico avrà una dimensione globale di 3000 mq, un rettangolo di 100 ml x 30 ml posizionato al centro dell'area per realizzare una viabilità di arrivo e una di uscita passando per la zona carico che è posta nella parte posteriore del capannone.

L'intera area sarà mimetizzata con la piantumazione di specie arboree locali che definiranno così anche gli spazi verdi intorno all'edificio.

3.5 Modello di gestione dell'opera

E' evidente ormai da tempo che gestire con efficienza un'opera sia spesso più difficile che realizzarla.

Ancora più evidente è nel caso in oggetto, in quanto si tratta di un progetto generatore di entrate, ovvero di un'operazione che comporta un investimento in strutture il cui utilizzo è soggetto a tempi di ammortamento.

L'intervento presenta una gestione economica da parte di un soggetto privato avente i requisiti specifici per le produzioni. Non c'è intervento pubblico né interessamento di enti a partecipazione pubblica. Tutti i capitali investiti sono privati.

L'approvazione in Consiglio Comunale del progetto di PMAA e degli altri atti connessi con questa procedura, rappresenta percorso obbligato; e ove si accerti la compatibilità normativa delle opere, la

sostenibilità finanziaria sarà assicurata dai requisiti ampiamente dimostrati in anni di attività e di gestione aziendale.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

4.1 Conformità urbanistica dell'intervento

La conformità urbanistica dell'intervento è stata verificata rispetto allo strumento urbanistico vigente comunale, R.U., a quello adottato, P.O. e a quello provinciale P.T.C. nel rispetto degli art. 34 capi I L e M.

REGOLAMENTO URBANISTICO approvato:

1. L'area della cantina oggetto di ampliamento, risulta ricadere in un Contesto agricolo di valore paesaggistico e tessitura agraria a maglia fitta e quindi soggetto alle norme di cui all'art 88 delle N.T.A. SUB sistema di paesaggio AP7 la collina insediata.
2. L'area del capannone logistico in Loc. Tomba, risulta ricadere in un Contesto agricolo di valore paesaggistico e tessitura agraria a maglia fitta e quindi soggetto alle norme di cui all'art 88 delle N.T.A. SUB sistema di paesaggio AP7 la collina insediata.

PIANO OPERATIVO adottato:

1. L'area della cantina oggetto di ampliamento, risulta ricadere nell'UTOE di Acquaviva nell'ambito AP7 della collina insediata, la cantina risulta essere fuori dall'area di pertinenza della Villa Grazianella.
2. L'area del capannone logistico in Loc. Tomba, risulta ricadere nell'UTOE di Acquaviva nell'ambito AP7 della collina insediata, l'edificio e le pertinenze ricadono in classe C4.

Inoltre, nell'ambito del piano di miglioramento è presente la localizzazione cartografica con tutti i tematisti e relative legende e si specifica che nell'ottica del miglioramento verranno comunque eseguite opere di smaltimento delle acque meteoriche, riordino della rete viaria con riorganizzazione delle aree di sosta dei veicoli e la piantumazione di filari di alberi, la sistemazione dei piazzali e degli spazi di manovra.

4.2 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo

Con riferimento alla presenza di tipologie di vincolo all'interno del Comune, si rappresenta che le aree direttamente interessate dagli interventi in progetto:

- non risultano soggette a parere vincolante autorità di bacino
- non risultano soggette a vincolo idrogeologico
- non risultano soggette a vincolo di uso civico

- non risultano soggette a vincolo faunistico
- non risultano soggette a vincolo paesaggistico
- non risultano soggette a vincolo monumentale

Ai sensi della L.R. 20/2010 “Norme sulla valutazione dell’impatto ambientale” e s.m.i., l’intervento non risulta da assoggettare alla procedura di verifica di cui all’art. 48 e 52.

L’area oggetto di intervento non ricade all’interno della perimetrazione di aree a rischio di ritrovamenti archeologici, ma in caso di ritrovamenti verranno poste in essere le procedure adatte per le opportune indagini archeologiche. Saranno a carico del soggetto concessionario e dovranno essere eseguite al fine di escludere la presenza di testimonianze storiche ed archeologiche nell’area oggetto di intervento.

Essendo la procedura quella tipica di piano attuativo Per la effettiva realizzazione sarà necessaria l’acquisizione di tutti gli ulteriori titoli abilitanti previsti per ogni singola opera. E’ doveroso specificare in questa relazione che proprio in sede di richiesta di permessi di costruire, potranno essere proposte soluzioni migliorative diverse per estetica architettonica o funzione interna, fermo restando le superfici acquisite e le localizzazioni di massima.

4.3 Incidenza degli interventi sulla invariante strutturale della maglia fitta, ed effetti degli interventi programmati

Generalmente si considera come tessitura agraria l’insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario ovvero:

- sistemazioni idraulico – agrarie(terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni del piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
- forma e dimostrazione dei campi;
- rete scolante, solcature,
- colture arboree;
- piante arboree non colturali e siepi vive;
- viabilità campreste.

Si intendono per tessiture agrarie:

in particolare si definisce una tessitura a maglia fitta quella caratterizzata dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali- vite/ulivo/seminativi – della forma e dimensione dei campi, della viabilità poderale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale.

Secondo la norma di Piano Strutturale nella zona a maglia fitta deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non culturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. E' inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.

A seguito di questa premessa occorre chiarire che lo stato attuale della maglia fitta è stato integralmente conservato e non modificato nel disegno e nelle colture tradizionali.

Le zone individuate del Piano strutturale con prevalenza di ulivi e del promiscuo sono ad oggi presenti nella loro specificità e funzionalità.

Con gli interventi programmati non interviene nelle trasformazioni della maglia fitta.

Limitato e parziale sarà l'intervento sulla stessa dell'ampliamento della cantina, ma come abbondantemente specificato sono previsti reimpianti e mitigazioni con le stesse essenze del promiscuo in tutta l'area interessata dagli interventi edilizi.

Per quanto riguarda il reimpianto di vigneti si specifica che non si prevedono effetti sulla invariante in quanto la previsione viene eseguite nel rispetto della normale rotazione culturale.

A seguito di riempimenti non cambia la rete scolante o il disegno dei campi.

Non si cambiano le capacità di invaso e non si elimina le vegetazioni di bordo o di pregio alla viabilità campestre.

4.4 Zonazione Sismica.

Il comune di Montepulciano ricade in zona "3" con valori di ag compresi tra 0,125 e 0,15 g.

4.5 Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Secondo le tavole del P.S. adottato le aree oggetto di intervento non rientrano all'interno delle aree I.1 Pericolosità idraulica bassa - aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote superiori a due metri rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda..

4.6 Regolamento Urbanistico – Piano Operativo – Piano Strutturale

Le criticità da esso sottolineate sono:

A. Pericolosità geologica. Il sito è considerato a media pericolosità geologica (G. 2) Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente) arre con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto, corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

B. Pericolosità idraulica. È confermata come bassa (I. 1).

5. COMPATIBILITA' AMBIENTALE

5.1 Compatibilità dell'intervento con il R.U. – Piano Operativo

Il Regolamento Urbanistico approvato e il Piano Operativo adottato si configurano quale documento di carattere conoscitivo, normativo e tecnico-operativo attraverso il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, difesa e valorizzazione del suolo ed anche alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale ha le seguenti finalità:

- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico agrari compatibili con i criteri di recupero naturalistico;
- la difesa ed il consolidamento dei versanti, nonché la difesa dei fabbricati e delle infrastrutture contro i movimenti franosi e gli altri fenomeni di dissesto;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei ruscellamenti d'acqua;

Le finalità richiamate sono perseguite mediante:

- la definizione del quadro del rischio in relazione ed eventuali fenomeni di dissesto;
- l'adeguamento agli strumenti urbanistico-territoriali;
- l'individuazione di interventi finalizzati al recupero naturalistico ed ambientale, nonché alla tutela ed al recupero dei valori monumentali ed ambientali presenti;
- l'individuazione di interventi su infrastrutture e manufatti di ogni tipo, anche edilizi, che determinino rischi idrogeologici, anche con finalità di rilocalizzazione;
- la sistemazione dei versanti e delle aree instabili a protezione degli abitanti e delle infrastrutture con modalità d'intervento che privilegiano la conservazione ed il recupero delle caratteristiche naturali del terreno;
- la difesa e la regolazione dei corsi d'acqua, con specifica attenzione alla valorizzazione della naturalità dei bacini idrografici;

- il monitoraggio dello stato dei dissesti.

Le previsioni e le prescrizioni del Piano hanno valore a tempo indeterminato. Esse sono verificate in relazione allo stato di realizzazione delle opere programmate ed al variare della situazione morfologica, ecologica e territoriale dei luoghi ed all'approfondimento degli studi conoscitivi.

Per l'autorizzazione dell'intervento è stata prodotta un apposita relazione di compatibilità geologica ed idraulica che analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico a monte e a valle dell'area interessata. Inoltre, l'intervento dovrà essere tale da non aumentare il livello di pericolosità nelle aree adiacenti e in fase di realizzazione dovranno essere predisposti gli strumenti per la misurazione periodica del livello piezometrico di falda a monte e a valle dell'area di progetto, al fine di rilevare eventuali variazioni della stessa che possano indurre condizioni di pericolosità sia sull'opera in progetto che sugli edifici circostanti, attese anche le dimensioni della struttura e la posizione rispetto al pelo libero della falda.

6. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

6.1 Capacità di sostegno dei costi di realizzazione

In occasione della predisposizione del P.M.A.A. è già stata effettuata una prima valutazione economica in funzione degli approfondimenti effettuati, è stato possibile definire un po' più puntualmente i costi di realizzazione, anche in considerazione della tipologia strutturale che sarà adottata (tradizionale o acciaio)

Riguardo ai costi di realizzazione, alla incidenza di superfici nuove produttive non corrisponde la maggiore incidenza degli impianti di meccanizzazione in quanto a livello impiantistico non sono previste opere speciali per produzioni speciali.

I finanziamenti saranno interamente privati e naturalmente dall'Azienda è stato predisposto un idoneo piano di finanziamento al fine di rendere l'iniziativa sostenibile sul piano economico-finanziario.

Le ipotesi di massima, alla base delle valutazioni effettuate, dovranno essere approfondite e verificate in sede di predisposizione dei successivi livelli di progettazione e degli atti economico-finanziari connessi.

7. VERIFICA PROCEDURALE

7.1 Attivazione dell'iniziativa

L'operazione proposta corrisponde ad una tipica procedura approvativa di uno strumento attuativo dove l'A.C. provvederà all'adozione e all'approvazione del Piano sulle aree oggetto di intervento.

L'operatore economico, secondo le procedure di evidenza pubblica, per parte sua, dovrà impegnarsi con apposito atto d'obbligo a rispettare gli obblighi assunti in convenzione con il Comune.

Gli interventi potranno pertanto essere articolati secondo una cadenza temporale definita in 10 anni salvo successive varianti

I tempi complessivamente previsti per l'esecuzione dell'intervento sono stimati in circa 50 mesi.

- Redazione approvazione e pubblicazione del bando n° 20 mesi;
- Redazione progetto definitivo e acquisizione P.D.C n° 8 mesi;
- Movimenti terra n° 3 mesi
- Realizzazione 1° intervento – cantina n° 8 mesi;
- Realizzazione 2° intervento – capannone n° 8 mesi;
- Collaudi n° 3 mesi.

8. CONCLUSIONI

In conclusione; considerato che:

1. L'Azienda Agricola Tenute del Cerro S.p.a. occupa circa 20 persone continuativamente e ad oggi viste le prospettive di mercato vi è la necessità di un ampliamento produttivo .
2. In Azienda c'è una caotica situazione organizzativa e logistica
3. Sarà necessario far fronte all'ampliamento di nuovi vigneti attualmente in fase di impianto
4. L'intervento di realizzazione dell'ampliamento e del nuovo capannone è fattibile dal punto di vista tecnico e finanziario

Possiamo considerare che le previsioni di progetto siano realizzabili a condizione che venga posta attenzione su alcuni aspetti strutturali:

- Siano previsti e messi in opera tutti gli accorgimenti tecnici atti ad assicurare che non aumenti il livello di pericolosità geomorfologica dell'ambito oggetto di intervento e che non vengano indotte condizioni di pericolosità sia per l'opera in progetto che per gli edifici circostanti;
- Siano effettuati interventi di mitigazione paesaggistica con particolare riguardo ai materiali e ai colori delle nuove proprietà.

Montepulciano, li 25 Ottobre 2018

Il Tecnico Incaricato

Dott. Arch. Dorianò Della Giovampàola Dorianò