

2016
Dicembre

PROVINCIA DI SIENA
COMUNE DI RADDA IN CHIANTI

Fattoria S. G. Castiglioni srl
Programma aziendale pluriennale
di miglioramento agricolo ambientale
(PAPMAA)

Piano attuativo

PAPMAA
**Domanda di approvazione programma di miglioramento agricolo
ambientale e relazioni tecnico programmatiche**

RIFERIMENTO **ELABORATO AGR.1_REV01_2016**

Soggetto PROPONENTE

Fattoria S. G. Castiglioni srl
Radda in Chianti

Tecnico

Dott. Agronomo Monica Coletta

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
di Coletta M. - Frassinetti A. - Sarrico M.
AGOSTOLI

CONSULENZA TECNICO AMMINISTRATIVA
AGRICOLTURA - FORESTE - AMBIENTE

Via Pietro Menotti n. 82 Loc. Badesse 53035 Montepogliese - Siena
Tel. 0577 309453 - 1915282 Fax 0577 1645173 - 309453
E-MAIL: fragnini@ms@tnk.it PEC studioagostoli@pec.it
WEB www.studioagostoli.com - Cod. Fisc./P.IVA 00991350521



PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

(LR 64/2014 art. 74)

La sottoscritta **EGGER KRISTINE** nata il **02/07/1966** a **LINZ (AUSTRIA)**, residente nel Comune di **LINZ MERIANWEG 20 AUSTRIA**, nella sua qualità di (1) **AMMINISTRATORE** della Ditta (2) **FATTORIA CARLEONE DI CASTIGLIONI SRL SOCIETA' AGRICOLA** (oggi denominata **FATTORIA CARLEONE DI CASTIGLIONI SRL SOCIETA' AGRICO**) che in forza di (3) **diritto di proprietà** ha la disponibilità dei terreni dell'azienda denominata **FATTORIA CARLEONE DI CASTIGLIONI SRL SOCIETA' AGRICOLA** (oggi denominata **FATTORIA CARLEONE DI CASTIGLIONI SRL SOCIETA' AGRICOLA** ubicata nel Comune di **RADDA IN CHIANTI, LOC. CASTIGLIONI**, C.F. **00291660520** e Part. I.V.A. **00291660520**

CHIEDE

l'approvazione dell'allegato Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) ai termini L. R. 65/2014 art. 74, per la realizzazione dei seguenti interventi: (4)

- **Interventi colturali**, realizzazione di tre ettari di nuovo vigneto, impianto di ulivi e rimessa a coltura di terreni aziendali.
- **Interventi sul patrimonio edilizio esistente**, comune di Radda in Chianti presso località Castiglioni e Pianvecchio, ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola, residenziale e agrituristica.
- **Nuova edificazione:**
 - *località strada per Selvole* realizzazione di una cantina di vinificazione,
 - *località Castiglioni*
 - ricostruzione della torre diruta destinata a locali di rappresentanza aziendale, uffici, sala riunioni e degustazione, costruzione di una serra solare e realizzazione di una piscina,
 - *località Pianvecchio* realizzazione di una piscina per agriturismo.
- **Interventi di miglioramento ambientale:** *ricostituzione del paesaggio storico* con realizzazione di terrazzamenti con impianto di vite e olivo in coltura promiscua.
Sistemazioni a verde delle aree di pertinenza, piantumazione di alberi e arbusti autoctoni lungo la viabilità e nelle aree collegate alle zone agricole e sistemazione del verde nelle pertinenze.
- **Cessione/divisione azienda:** non previsto

Allo scopo dichiara:

- che la ditta richiedente (5) è in possesso della qualifica di IAP in base all L.R. 45/2007
- che l'azienda agricola, a cui fa riferimento la partita I.V.A. sopra indicata, è estesa ad oggi per ha 81.67.89 di cui proprietà 81.67.89 è stata (5) non è stata interessata da trasferimenti parziali di proprietà dopo il 6-5-95;
- che i dati aziendali di seguito riportati rispondono al vero e possono essere controllati.

Data Radda in Chianti li 21.12.2016

FIRMA

NOTE:

- 1 - Titolare, Contitolare, Legale Rappresentante ecc.;
- 2 - Cognome, Nome, Ragione Sociale;
- 3 - Diritto di proprietà, usufrutto generale, contratto di affitto, ecc.;
- 4 - Descrizione sintetica degli interventi programmati;
- 5 - Depennare opportunamente

INDICE

1. PREMESSA	5
2. GENERALITÀ	6
2.1 Finalità del programma	6
2.2 Caratteristiche aziendali: ubicazione dell'azienda, altitudine, giacitura, viabilità interna, collegamenti viari	6
2.3 Cronologia degli acquisti e delle vendite dal 06/05/1995	6
2.4 Qualità agronomica dei terreni, emergenze ambientali, situazioni di degrado.....	6
2.5 Elaborati costitutivi del PAPMAA rev01_2016.....	7
3. SITUAZIONE AZIENDALE	8
3.1 SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA	8
3.2 DESCRIZIONI FABBRICATI ESISTENTI	11
4. RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA	12
4.1 Modello organizzativo gestionale attuale, con particolare riferimento alle colture, ai processi di trasformazione dei prodotti e alle modalità e tipologie di vendita degli stessi; linee di sviluppo e fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità.	12
4.1.1. MODELLO ORGANIZZATIVO GESTIONE ATTUALE	15
4.1.2. RIEPILOGO INTERVENTI	18
4.2 interventi sull'assetto colturale, in attuazione delle linee di sviluppo programmate, compresi gli interventi per la tutela e la valorizzazione delle emergenze paesistico - ambientali e per rimuovere eventuali situazioni di degrado.....	20
4.2.1. INTERVENTI SULL'ASSETTO COLTURALE	20
4.2.2. VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE PAESISTICO-AMBIENTALI	21
4.3 Interventi urbanistico-edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture, tenuto conto prioritariamente dei fabbricati esistenti, della loro utilizzazione ed utilizzabilità in coerenza con le linee di sviluppo programmate.	22
4.4 Collegamento tra le varie necessità derivanti dalle coltivazioni e dalla trasformazione e vendita dei prodotti con i fabbricati esistenti e da costruire, onde consentire una specifica definizione degli obblighi derivanti dalla convenzione o atto unilaterale d'obbligo	24
4.5 Fabbricati presenti in azienda (superfici, volumetrie e utilizzazioni per categoria) ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte.	28
4.6 Valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio.	28
4.7 Cronologia di attuazione degli interventi programmati e tempi necessari al completamento di ciascun intervento.	28

1. PREMESSA

Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) della Fattoria Carleone di Castiglioni è stato presentato il 31.7.2015, data in cui è stato avviato l'iter istruttorio che ha visto diverse richieste preliminari dell'UTC (Integrazione della Relazione Paesaggistica e delimitazione del bosco) ed ha ottenuto il parere favorevole del competente ufficio regionale per l'Agricoltura nonché il parere dell'Ufficio Assetto del Territorio della Provincia di Siena.

Tale parere espresso in data 4.2.2016 dalla commissione di "Valutazione degli interventi all'interno delle Aree di Pertinenza dei BSA (art. 13.14 – Disciplina PTCP)" dell'Amministrazione provinciale di Siena relativo al PAPMAA in oggetto , che valuta favorevolmente gli altri interventi, esprime riserve sulla localizzazione della rimessa mezzi agricoli e della piscina e recita:

"...NON FAVOREVOLE per i seguenti interventi: Piscina, rimessa mezzi agricoli, sistemazione esterna del complesso insediativo.

Si chiede di modificare le localizzazioni di piscina e rimessa attrezzi agricoli, in quanto l'ubicazione della prima ha determinato un'alterazione delle sistemazioni di terrazzi e gradoni non organica con il contesto, mentre l'ubicazione della seconda risulta non pertinente con la destinazione agrituristica che dovrà assumere il contesto architettonico nonché con le necessità di tutela dell'area (considerato che può trovare utilmente collocazione altrove). Pertanto, si prescrive di collocare il ricovero attrezzi comunque fuori dall'area di pertinenza sarà invece facoltà del proponente valutare il suggerimento di edificare l'annesso in continuità della nuova cantina ed eventualmente utilizzare questo sito per la realizzazione della piscina.

Per quanto riguarda le sistemazioni esterne dovranno essere definite in coerenza con i caratteri tipologici strutturali e architettonici del contesto rurale del complesso insediativo. "

L'azienda ha riproposto in data 14/06/2016 prot. n 1434 una nuova e diversa localizzazione della rimessa mezzi agricoli la cui resede è soggetta a vincolo paesaggistico d. Lgs 42/2004 art.142, comma c. Anche per la Piscina, intervento che di per se non necessita di PAPMAA ma che era stato inserito per completezza di rappresentazione, è stata riproposta una localizzazione ritenuta più consona.

Seppur l'intervento sia stato valutato favorevolmente dall'Ufficio Agricoltura e ritenuto compatibile ai sensi della prescrizione lettera g dell'elaborato 8B "Disciplina dei Beni Paesaggistici" la Conferenza dei Servizi ha chiesto una integrazione circa la sua precisa ubicazione. Considerando il lungo tempo trascorso e al fine di accelerare l'iter procedurale, **si è ritenuto necessario rinunciare alla rimessa attrezzi.**

Su questa base vengono integrati e sostituiti alcuni degli elaborati costitutivi del PAPMAA che riporteranno l'indicazione REV01_Dicembre2016. Si fa presente che nel frattempo sono proseguiti gli interventi edilizi ed agronomici assentibili senza PAPMAA ma in coerenza con questo.

Si fa presente che la sola denominazione della società agricola Fattoria San Giovanni di Castiglioni srl è stata variata in Fattoria Carleone di Castiglioni società agricola ma, non essendoci alcuna altra variazione della ragione sociale né alcun altro elemento societario, per continuità nei frontespizi delle tavole e degli elaborati si farà riferimento alla ragione sociale così come individuata nelle tavole depositate il 31.7.2015.

2. GENERALITÀ

2.1 FINALITÀ DEL PROGRAMMA

La Fattoria Carleone di Castiglioni S.R.L. Società Agricola è amministrata da Karl e Kristine Egger dal 26-05-2011, data di acquisizione delle quote societarie da parte di Ke Kelit Kunststoffwerk Gesellschaft, con l'intento di avviare un processo di riqualificazione delle aree agricole e del patrimonio edilizio esistente che all'epoca versava in totale abbandono.

Si è proceduto alla ristrutturazione del vigneto esistente ed è in corso il recupero del patrimonio edilizio esistente storico, difficilmente destinabile alle funzioni agricole principali. L'intervento prevede l'uso degli edifici a fini agrituristici e residenziali, ricavando anche alcuni spazi aziendali per funzioni compatibili. La fattoria ha già avviato l'attività di produzione e commercializzazione del proprio vino.

Obiettivo del programma di miglioramento è la valorizzazione dell'intero patrimonio aziendale, con il potenziamento del comparto viticolo e parallelamente la realizzazione di un nuovo polo aziendale, comprensivo di cantina e spazi accessori. Si verranno a realizzare pertanto tre poli quello di San Giovanni a Castiglioni dove saranno localizzati la residenza, l'agriturismo ed alcuni spazi aziendali, quello di Pianvecchio, da adibire interamente ad agriturismo e quello lungo la strada per Selvole, dove sorgerà la nuova cantina con le sue pertinenze.

2.2 CARATTERISTICHE AZIENDALI: UBICAZIONE DELL'AZIENDA, ALTITUDINE, GIACITURA, VIABILITÀ INTERNA, COLLEGAMENTI VIARI

La Fattoria Carleone di Castiglioni S.R.L. Società Agricola è ubicata nel comune di Radda in Chianti nella omonima località sita a pochi chilometri dal capoluogo, ed è costituita da un unico corpo aziendale che comprende due poderi, San Giovanni a Castiglioni e Pian Vecchio. Si raggiunge Pianvecchio percorrendo la strada che dalla Villa porta verso la Loc. Albola, svoltando a destra per una campereccia, proseguendo ancora si prende la strada comunale per Selvole e svoltando nuovamente a destra attraversando il torrente Pesa, si giunge alla località di San Giovanni a Castiglioni.

L'azienda, i cui terreni sono prevalentemente boscati, ricade in area a giacitura collinare con pendenze piuttosto accentuate con un'escursione altimetrica che va da circa 370 a 530 m s.l.m.

2.3 CRONOLOGIA DEGLI ACQUISTI E DELLE VENDITE DAL 06/05/1995

La Fattoria Carleone di Castiglioni S.R.L. Società Agricola, si è costituita prima del 06-05-1995 e non ha mai subito frazionamenti proprietari. Come già accennato nel 2011 le quote societarie sono state interamente cedute a Ke Kelit.

In data 1-08-2012 la La Fattoria Carleone di Castiglioni S.R.L. Società Agricola ha acquisito da Marcella Tognazzi un appezzamento di terreno a varia coltura, confinante, dell'estensione di 2.07.58 ettari.

2.4 QUALITÀ AGRONOMICA DEI TERRENI, EMERGENZE AMBIENTALI, SITUAZIONI DI DEGRADO.

La proprietà aziendale è caratterizzata dai substrati geologici tipici di quest'area chiantigiana e in particolare, nelle aree collinari, dalla formazione di Monte Morello, dalla formazione di Sillano e dalla formazione della Pietraforte. I terreni sono di medio impasto, molto ricchi di scheletro con pendenze particolarmente pronunciate nelle aree boscate. Le aree di fondovalle presentano terreni più profondi, permeabili e dotati di poco scheletro. L'intera proprietà aziendale, è localizzata in un'area dotata di alti valori naturalistici e paesaggistici che il programma aziendale intende valorizzare. In particolare l'area ricade interamente nel SIR Monti del Chianti e in larga parte nella fascia di 150 m dal torrente Pesa mentre il Borgo di San Giovanni a Castiglioni è censito dal PTCP come aggregato di interesse storico con propria area di pertinenza.

2.5 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PAPMAA REV01_2016

Elaborati Studio Agostoli

AGR.1_REV01_2016 Domanda di approvazione programma di miglioramento agricolo ambientale e relazioni tecnico programmatiche

AGR.2_REV01_2016 Carta dell'uso del suolo attuale e programmato

AGR.3_REV01_2016 Carta delle emergenze e dei miglioramenti ambientali

AGR.4_REV01_2016 Verifica di coerenza PIT e analisi paesaggistica, coerenza PTCP e strumenti della pianificazione territoriale e tavole allegate

PAE.1a_REV01_2016 I caratteri ecosistemici del paesaggio

PAE.1b_REV01_2016 Il sistema delle connessioni

PAE.2a_REV01_2016 La struttura degli insediamenti rurali e delle connessioni viarie

PAE.2b_REV01_2016 Indagine fotografica

PAE.2c_REV01_2016 Le visuali

PAE.3_REV01_2016 Morfotipi rurali

AGR.5_REV01_2016 Relazione opere di miglioramento e computi metrici

AGR.6_REV01_2016 Rapporto ambientale VAS

AGR.6B_REV01_2016 Sintesi non Tecnica

Elenco elaborati geologici Studio Georicerche

GEO. 1 Indagini geologiche, geotecniche e geofisiche di supporto al piano attuativo

GEO. 2 Tavola pericolosità geomorfologica

GEO. 3 Tavola pericolosità idraulica

GEO. 4 Tavola fattibilità geologica

GEO. 5 Tavola fattibilità idraulica

Elenco elaborati di progetto Studio CJA Calabri Jakusconek Associati

RP_REV 01 Relazione paesaggistica e tecnico-illustrativa

RS Relazione tecnica serra bioclimatica

SR Smaltimento reflui

TAV.U_REV_01 Corografia Fattoria San Giovanni a Castiglioni

TAV. 1.01_REV_01 Castiglioni. Fabbricati 1.A, 1.B, 1.B2, 1.C, 1.D, 1.E, 1.F Piante stato di progetto

TAV. 1.02_REV_01 Rilievo fotografico Pianvecchio e Castiglioni

TAV. 1.03_REV_01 Castiglioni. Fabbricati 1.G, 1.P e 1.S Piante, prospetti e sezioni

TAV. 1.04 Castiglioni. Fabbricato 1.H Piante, prospetti, sezioni (eliminazione rimessa)

TAV. 1.05 Castiglioni. Fabbricato 1.H Conteggio del volume terre di scavo e di riporto (eliminazione rimessa)

TAV. 1.06_REV_01 Castiglioni. Fabbricato 1.G, 1.H, 1.P, 1.S Calcolo volumetrico

TAV. 1.07_REV_01 Castiglioni. Fabbricato 1.P Conteggio del volume terre di scavo e di riporto

TAV. 2.01 Pianvecchio. Fabbricato 2.A, 2.B, 2.C, 2.P Stato di progetto

TAV. 3.01 Fabbricato 3.A Inserimento planovolumetrico

TAV. 3.02 Fabbricato 3.A Rilievo fotografico

TAV. 3.03 Fabbricato 3.A Piante e viste assonometriche

TAV. 3.04 Fabbricato 3.A Prospetti, sezioni, simulazioni tridimensionali

TAV. 3.05 Fabbricato 3.A Calcolo volumetrico, S.U.L., S.U.A.

TAV. 3.06 Fabbricato 3.A Conteggio volume del terreno di scavo e di riporto

TAV_VINCOLO_142 BUFFER VINCOLO PAESAGGISTICO D.lg 42/ 2004 art 142, comma c

Allegati

ALL. 1 __REV_01 Norme tecniche di attuazione

ALL. 2 Bozza di atto unilaterale d'obbligo

ALL. 3 Visura camerale

ALL. 4 Visura catastale

3. SITUAZIONE AZIENDALE

3.1 SITUAZIONE ATTUALE E PROGRAMMATA DELL'AZIENDA

TIPO DI DATO		ATTUALE			PROGRAMMATA		
- Superficie agricola utilizzata				15.70			15.83
- Superficie improduttiva				65.98			65.85
- Superficie totale catastale				81.68			81.68
RIPARTIZIONE COLTURALE EFFETTIVA		Ha.	Totale Ha.	Ore ¹	Ha.	Totale Ha.	Ore
A	Colture orto florovivaistiche				0.38.00		80
	di cui protette in serra						
B	Vigneto specializzato	2.21.51		1110	5.20.00		2600
	Frutteto specializzato						
C	Oliveto specializzato	1.60.47		570	2.70.50		950
	Oliveto vigneto						
D	Seminativo irriguo						
	Seminativo semplice asciutto				1.13.30		80
	Seminativo arborato (pres. di piante)						
	Seminativi (cotico erboso spontaneo cod.1700)	0.42.00		30			
	Prato pascolo	11.46.30		180	6.41.17		100
E	Pascolo						
	Bosco alto fusto e vegetazione ripariale	1.76.89		20	1.76.89		20
	Impianti di latifoglie o resinose						
	Castagneto o noceto da frutto						
F	Pascolo cespugliato/Arborato	5.09.46		80	3.32.97		50
	Bosco ceduo	58.06.08		590	58.06.08		590
G	Tare, incolti, resedi, fabbricati	1.05.18			2.68.98		
TOTALE GENERALE		81.67.89		2580	81.67.89		4470
SOMMA DEI QUOZIENTI COLTURALI			3.76			4.98	

¹ Ore lavorative annue necessarie per le diverse colture

Prodotto	Superficie Ha.		Prod. media ultimi tre anni ql.	Produzioni previste ql.
	Attuale	Prevista		
Uva	2.21.51	5.20.00	70	570
Vino			50	399
Olio	1.60.47	2.70.50	6	15
VALORE ATTUALE DELLA PRODUZIONE EURO				

Descrizione del parco mezzi meccanici	
Attuale	Programmata
	Trattrice gommata
	Trattrice cingolata
	Carello per trasporto trattore
	Carello raccolta uva
	Carello a sponde
	Erpice a dischi
	Spandiletame/compost
	Seminatrice
	Lametta sarchiante
	Ripper 3 ancore
	Scavallatrice
	Tiller o ripper 5 ancore
	Falciatrice o trinciatutto
	Atomizzatore
	Forbici elettroniche
	Motosega a catena
	Decespugliatore
	Rastrelli pneumatici raccolta olive
	Cassette raccolta uva e olive

Utilizzo di ore lavorative – fabbisogno		
Tipo di impiego	Attuale	Programmata
Per coltivazioni	2580	4470
Per l'attività agrituristica		1680
Per l'accudimento del bestiame		
Per le manutenzioni (macchine, impianti, fabbricati, ecc.)		200
Per la trasformazione e vendita dei prodotti		1000
Per l'attività imprenditoriale	150	250
TOTALE ORE	2730	7600
QUOZIENTE FORZA LAVORO (TOTALE ORE/1728)	1.58	4.40

Utilizzo di ore lavorative – disponibilità		
Fornitore	Attuale	Programmata
Imprenditore agricolo richiedente	200	800
Familiari o soci		800
Dipendenti a tempo indeterminato		2100
Salariati a tempo determinato		3900
Altre unità	2530	
TOTALE ORE	2730	7600

3.2 DESCRIZIONI FABBRICATI ESISTENTI

DESCRIZIONI FABBRICATI ESISTENTI – ABITAZIONI*

Toponimo e numero riferimento planimetria catastale	Uso attuale	Mq S.U.L.	Condizioni Statiche/manutentorie ²		Utilizzato ³	Interventi previsti ⁴	Previsione d'uso programmata ⁵
Loc. Pianvecchio Fg.46 pc.3 Edificio 2.A	agriturismo	783.03	In fase di restauro	In fase di restauro	No	Si	agriturismo
Loc. Pianvecchio Fg.46 pc.3 Edificio 2.C	agriturismo	92.94	In fase di restauro	In fase di restauro	Si	Si	agriturismo
Loc. Castiglioni Fg.46 pc.19 Edificio 1.A	abitazione	409.59	In fase di restauro	In fase di restauro	No	Si	abitazione
Loc. Castiglioni Fg.46 pc.19 Edificio 1. B	agriturismo	294.97	In fase di restauro	In fase di restauro	No	Si	agriturismo
Loc. Castiglioni Fg.46 pc.19 Edificio 1.C	abitazione	61.80	In fase di restauro	In fase di restauro	No	Si	abitazione
Loc. Castiglioni Fg.46 pc.19 Edificio 1. D	abitazione	12.88	In fase di restauro	In fase di restauro	No	Si	abitazione
Loc. Castiglioni Fg.46 pc.19 Edificio 1.E	agriturismo	29.53	In fase di restauro	In fase di restauro	No	Si	agriturismo

DESCRIZIONI FABBRICATI ESISTENTI – ANNESSI AGRICOLI* (comprese porzioni di fabbricati)

Toponimo e numero riferimento planimetria catastale	Uso attuale	Condizioni Statiche/manutentorie		Utilizzato	Mq SUL	Mc	Interventi previsti	Previsione d'uso programmata
Loc. Pianvecchio Fg.46 pc.19 Edificio 2.B	magazzino	In fase di restauro	In fase di restauro	no	34.50	93.15	si	magazzino
Loc. Castiglioni Fg.46 pc.14 Edificio 1. F	Chiesa edificio riscattata dalla proprietà	S	S	no	40.19	206.58	si	chiesa

*dati forniti dallo studio di progettazione CJ

² S = Scadente, N = normale, B = buono

³ SI/NO

⁴ Demolizione, alienazione, ecc.

⁵ Agriturismo, abitazione imprenditore o salariati, ecc.

4. RELAZIONE TECNICO – PROGRAMMATICA

4.1 MODELLO ORGANIZZATIVO GESTIONALE ATTUALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLE COLTURE, AI PROCESSI DI TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI E ALLE MODALITÀ E TIPOLOGIE DI VENDITA DEGLI STESSI; LINEE DI SVILUPPO E FABBISOGNO DI VOLUMI SECONDO SPECIFICHE E DISTINTE NECESSITÀ.

La Fattoria Carleone di Castiglioni S.R.L. società agricola è un compendio immobiliare acquisito dalla presente compagine sociale nell'anno 2011. All'epoca l'intera proprietà, con la sola esclusione di un vigneto di impianto recente, era in totale abbandono: sia per quanto riguarda i terreni agrari sia per quanto concerne i fabbricati.

I terreni

Tutti i terreni condotti sono di proprietà e rientrano nel Comune di Radda in Chianti. Sono rappresentati ai fogli di mappa:

Fg. 34 particelle n°: 21, 22, 23, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 89, 92, 93, 94, 95, 96, 133, 135, 138, 139, 140, 142, 161, 204, 206, 208, 212, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222.

Fg. 45 particella n°: 93.

Fg. 46 particelle n°: 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 25, 29, 30, 31, 43, 44, 45, 47, 59, 60, 67, 68, 69, 70, 86, 88, 89, 90, 92, 372, 374, 377, 378, 379, 388, 390.

Fg. 62 particelle n°: 19, 20, 41.

La superficie aziendale complessiva è catastalmente di ha 81.67.89.

I terreni, escludendo i vigneti già recuperati, sono prevalentemente in stato di abbandono come evidenzia anche lo studio sequenziale delle foto aeree disponibili. L'abbandono è stato progressivo ed ha interessato, dapprima le zone più impervie e terrazzate, difficilmente accessibili con mezzi meccanici, e successivamente anche le aree pianeggianti, soprattutto in seguito alla estirpazione di un grande vigneto avvenuta nei primi anni 2000.

La ricolonizzazione è stata altrettanto progressiva, e oggi alcune aree presentano vegetazione arbustiva a chiazze, molte hanno una vegetazione arbustiva estesa e densa, infine in alcune aree rileviamo la diffusa presenza di specie arboree tipicamente forestali. Sono presenti ancora piccole aree periodicamente ripulite e seminate con colture a perdere per alimentare la fauna selvatica.

Lo studio dell'uso del suolo, di supporto alla stesura del piano colturale aziendale, permette un'analisi approfondita dello stato attuale, evidenzia le aree di pregio naturalistico, consente di orientare le scelte colturali programmatiche.

L'uso del suolo rappresentato alla AGR.2_REV01_2016 riproduce le reali qualità delle colture in atto e non quelle catastali, spesso non coerenti con lo stato dei luoghi. La tavola, è stata redatta in scala 1:4000 mediante fotointerpretazione e sopralluoghi effettuati in azienda. L'aggiornamento catastale sarà fatto a recupero dei terreni avvenuto.

Per rappresentare l'uso del suolo attuale e programmato abbiamo quindi fatto riferimento alle seguenti qualità colturali:

Vigneti: superficie vitata al netto delle aree di pertinenza

Aree di pertinenza dei vigneti e capezzagne: rappresentano le aree di accesso all'appezzamento che circondano principalmente i vigneti.

Oliveti: superfici piantate ad olivo di impianto specializzato.

Promiscuo vite e olivo: superfici a coltura mista di olivo e vite.

Seminativi: superfici in aree irrigue e/o non irrigue, destinate a colture erbacee, arabili e regolarmente coltivate.

Prati pascolo: aree con vegetazione erbacea spontanea, pascolabili, non interessate da fenomeni di ricolonizzazione arbustiva rilevanti, recuperabili alla produzione agraria con interventi di ripulitura di semplice esecuzione.

Pascoli arborati: aree incolte da lungo tempo su cui si è insediata vegetazione spontanea arborea ed arbustiva densa. Su queste aree gli interventi sono di più complessa realizzazione, si procederà ad una prima ripulitura per valutarne le vocazioni produttive.

Boschi cedui e misti: si tratta di boschi a prevalenza di cerro e roverella, coniferati in alcune porzioni, sottoposti a periodico taglio selvicolturale.

Vegetazione ripariale: è la vegetazione arborea ed arbustiva prossima ai principali corsi d'acqua che assume particolare valore ambientale, per la funzione tampone, filtrante che opera nei confronti dei solidi sospesi trasportati dalle acque di lisciviazione e per l'alto valore ecosistemico dovuto a ricchezza di habitat e specie vegetali ed animali che spesso ospita.

Corpi idrici: nel nostro caso il torrente Pesa. I corsi d'acqua che non definiscono una propria area non sono rappresentati in mappa.

Viabilità poderale: viene rappresentata la principale viabilità poderale esistente e di programma.

Resedi, pertinenze e tare: i resedi e le pertinenze tendono a definire uno spazio che si pone in relazione diretta con il costruito sia sotto il profilo funzionale che paesaggistico. Nei resede dovranno essere mantenuti spazi naturali di valore paesaggistico, e potranno essere inserite aree verdi di progetto, piscine ed attrezzature per la residenza, parcheggi etc.

Allo stato attuale l'ordinamento colturale come rappresentato all'elaborato AGR.2_REV01_2016 il seguente:

Coltura	Superficie ha
Oliveto (in coltura promiscua)	1.60.47
Vigneto (di cui 0,2151 ha in coltura promiscua)	2.21.51
Seminativo	0.42.00
Prato pascolo	11.46.30
Pascolo arborato	5.09.46
Bosco	58.06.08
Vegetazione ripariale	3.52.48
Tare/incolti e viabilità	0.17.80
Resedi e fabbricati	0.87.38
Totale	81.67.89

Viabilità e infrastrutture

Attualmente l'infrastrutturazione e la viabilità sono limitate alle aree di cantiere relative agli interventi in corso.

In fase programmatica si dovrà provvedere al recupero e ripristino della viabilità storica oltre al completamento delle infrastrutture funzionali allo svolgimento delle attività produttive.

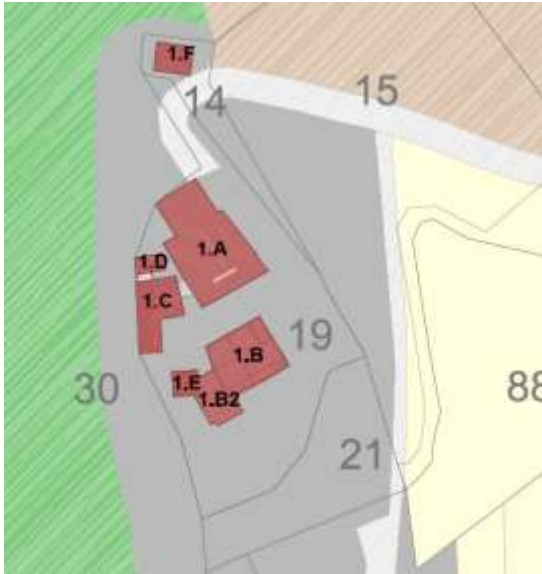
I Fabbricati

Il patrimonio edilizio esistente è rappresentato dall'antico aggregato di San Giovanni a Castiglioni e dal complesso colonico posto in località Pianvecchio. Entrambe versavano in gravi condizioni di degrado e, per contrastare il processo, sono stati intrapresi gli interventi ammissibili ai sensi delle norme vigenti.

I Fabbricati sono individuati con un proprio identificativo alfanumerico in cui la prima cifra individua il nucleo (1: San Giovanni a Castiglioni, 2: Pianvecchio, 3: Area nuova cantina) e la lettera individua lo specifico fabbricato nel nucleo di riferimento (A, B, C etc)

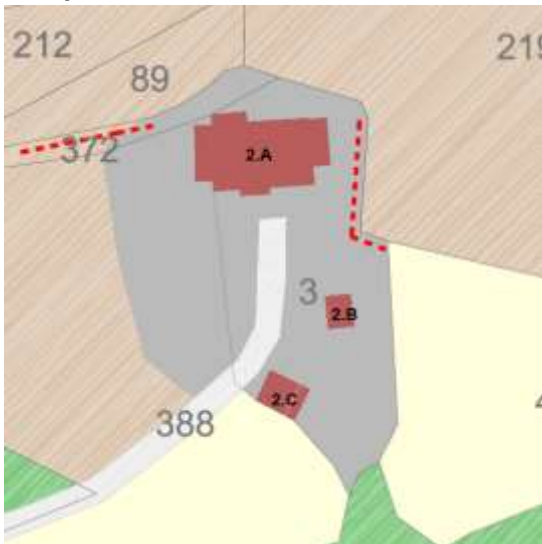
Per una migliore individuazione in mappa e sugli elaborati progettuali i fabbricati sono stati individuati come segue:

Complesso San Giovanni a Castiglioni



- 1.A - Ex colonica
- 1.B - Ex colonica
- 1.B2 - Ex colonica /fienile
- 1.C - Annessi minori
- 1.D - Annessi minori
- 1.E - Ex colonica
- 1.F - Oratorio San Giovanni

Complesso Pianvecchio



- 2.A - Ex colonica e fondi in ristrutturazione per agriturismo
- 2.B - Ex porcilaia e accessori in ristrutturazione per agriturismo
- 2.C - Ex fienile in fase di ristrutturazione per agriturismo

I fabbricati del nucleo di San Giovanni a Castiglioni sono censiti al catasto fabbricati al Foglio 46 mappali 23 sub 2 e 3 (unità collabenti) e mappale 19 sub. 2,3,4,5,6,e7.

I fabbricati di Pianvecchio sono censiti al Foglio 46 mappale 3, subalterni 2 e 3.⁶

Le caratteristiche intrinseche degli edifici li rendono idonei alla residenza, all'agriturismo e a funzioni di rappresentanza mentre le funzioni strettamente produttive non risultano compatibili con il patrimonio edilizio esistente. La progettazione di un polo produttivo in aderenza ai due nuclei è stata esclusa, per la posizione particolarmente esposta e l'alto valore paesaggistico, particolarmente elevato per San Giovanni a Castiglioni, e per la presenza di un sistema di accessi e di viabilità non indicato al traffico di mezzi pesanti per entrambe i poderi, ~~solo la rimessa attrezzature di dimensioni più contenute può essere convenientemente collocata in prossimità di Castiglioni.~~ Si fa presente che gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, coerenti con le destinazioni

⁶ Gli aggiornamenti catastali saranno presentati ad interventi ultimati.

sopra espresse, sono in corso in quanto assentibili al di fuori dei PAPMAA. Pertanto le planimetrie “di programma” depositate sono indicative facendo fede gli elaborati progettuali di maggiore dettaglio.

La attività agrituristiche prevedono la ricettività in camere. In particolare sono previsti 9 posti letto a San Giovanni a Castiglioni e 12 posti letto a Pianvecchio.

4.1.1. MODELLO ORGANIZZATIVO GESTIONE ATTUALE

Caratteristiche colturali – processi di trasformazione e modalità di vendita dei prodotti

La Fattoria Sam Giovanni di Castiglioni S.R.L. società agricola, in assenza di strutture utili, non dispone di mezzi ed attrezzature agricole proprie per la conduzione diretta come negli obiettivi degli imprenditori.

L'azienda viene oggi condotta tramite contoterzisti che provvedono alla gestione del vigneto e dell'oliveto ma è già stata avviata una attività di vinificazione delle proprie uve con imbottigliamento e commercializzazione nei mercati di riferimento. In assenza di strutture proprie la vinificazione è limitata, viene effettuata presso terzi e raggiunge oggi le 5.000 bottiglie.

Fabbisogno di volumi secondo specifiche e distinte necessità

Sulla base della programmazione indicata al paragrafo 3.2, l'azienda necessita di una cantina di vinificazione.

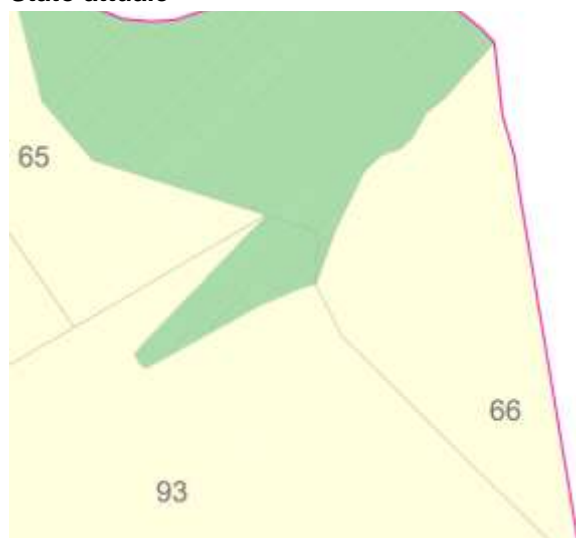
La Cantina

Per la realizzazione della nuova cantina è stata individuata un'area di facile accessibilità e limitata visibilità come evidenziano l'analisi e la relazione paesaggistica AGR.4_REV01_2016.

La cantina di elaborazione sarà collocata lungo la strada comunale e localizzata catastalmente al Foglio 34 mappale 66. L'azienda, visto il potenziamento del settore vitivinicolo, attività produttiva centrale nel progetto di recupero complessivo, necessita infatti di una cantina. Per il dimensionamento della struttura ci siamo riferiti alla produttività dei 5 ha di vigneto. I parametri dimensionali sono la superficie utile lorda (S.U.L.), e la superficie utile agibile (S.U.A.) che da la misura degli effettivi spazi utili. Sono state indicate anche le altezze interne e le volumetrie che sono indicative e potranno variare limitatamente in fase di progettazione esecutiva.

Cantina – Fabbricato 3°

Stato attuale



Stato programmato



Il progetto prevede lo sviluppo di una struttura su due livelli per una S.U.L. totale di 644.80 mq, una superficie agibile di 565.93 mq ed una volumetria calcolata sulla S.U.L. pari a 2900.73 mc. Il livello inferiore, destinato alle lavorazioni, occupa una S.U.L. di 526.76 mq ed una superficie utile agibile pari a complessivi mq 468,49. Il livello superiore è occupato dagli uffici, dal magazzino e dal locale per la vendita diretta, con una SUL di 118.04 mq, ed una superficie agibile di 97.44 mq.

La cantina è stata dimensionata rispetto alle produzioni previste a regime con l'impianto di ulteriori 3 ettari di vigneto nell'ottica di realizzare un edificio compatto e di impatto limitato.

Le produzioni in dettaglio vengono riportate nella tabella sottostante:

	ha	Prod/ha	Prod. tot uva (q)	Prod. tot vino(hl)	bottiglie	Volume di fermentazione
IGT ROSSO	2,5	120	300	210	28000	360
IGT ROSSO tot			315	221	29000	378
IGT BIANCO	1,5	120	180	126	16800	216
CHIANTI CLASSICO	1	75	75	53	7000	90
SUPERO CHIANTI (IGT ROSSO)	1	15	15	11	1400	18
TOTALE	5		570	399	52800	684

La produzione di uva si stabilizzerà intorno ai 570 quintali, per 400 hl di vino con oltre 50.000 bottiglie prodotte ogni anno. Il volume dei fermentini è quantificato in 684 hl circa.

Il livello inferiore sarà organizzato nelle seguenti zone:

- **zona di fermentazione** che si sviluppa su un doppio volume con un'altezza di 6 m, dotata di 10 fermentini da 50 hl oltre a serbatoi più piccoli necessari per i travasi, con una S.U.A di 157 mq, adeguata alla movimentazione delle attrezzature e per le operazioni di cantina. A tale struttura si affiancherà un'area esterna adibita allo scarico delle uve che servirà anche all'alloggiamento del nastro per vinaccia, pressa vaslin e tutta l'attrezzatura necessaria alla prima lavorazione delle uve. La fermentazione delle uve bianche potrà richiedere una separazione dalle uve rosse per le diverse temperature richieste. In questo caso sarà realizzato uno spazio specifico ed isolato per i vini bianchi, limitando al massimo il rischio di ossidazioni. L'altezza del locale è motivata sia dall'altezza dei fermentini che dalla necessità di svolgere in sicurezza le operazioni enologiche di travaso e controllo.
- **zona di stoccaggio-invecchiamento** avrà una superficie agibile di 141 mq con un'altezza di 5,50 m nell'area di stoccaggio in acciaio e di 3 m nell'area barriques. Nella zona di stoccaggio il vino rimarrà per 12 mesi in 8 tini di acciaio da 50 hl e 2 da 30 hl. L' invecchiamento sarà effettuato in barrique da 2.25 hl, e per 221 hl di vino ROSSO IGT sarà di 12 mesi, mentre per 53 hl di Chianti Classico sarà di 18 mesi. A tal fine necessiteranno complessivamente 133 barriques che, sono posizionate su più piani.
- **zona di stoccaggio e affinamento** in bottiglia sarà realizzata in un'area di 78 mq di superficie agibile con altezza 5,50 m. A regime si prevede un affinamento di 30.000 bottiglie per 6 mesi su pancali da 480-500 bottiglie impilate su 2-3 piani e uno stoccaggio di altrettante bottiglie cartonate e pronte per le spedizioni su pancali da 450 bottiglie l'uno impilate su 2 piani. L'altezza del locale sarà di 5.50 m.
- **zona di imbottigliamento** comprensiva di linea di imbottigliamento da 1,000 bottiglie/ora, con riempitrice, capsulatrice, tappatrice, etichettatrice, lavatrice bottiglie, spazio per un serbatoio per la realizzazione dei tagli e per lo stoccaggio di prodotto cartonato. La superficie agibile sarà di 57 mq con una altezza di 3 m e comprende lo spazio per un piccolo laboratorio d'analisi.
- **corridoio distributivo** di 18.88 mq di S.U.A. svolgerà la funzione di filtro e perno tra i diversi ambienti consentendo di mantenere l'adeguato isolamento termoclimatico dei locali e adeguati spazi di movimentazione delle attrezzature e dei carichi necessari per lo svolgimento del ciclo produttivo.
- **zona spogliatoio/servizio igienico** di 7.23 mq.

- **magazzino materie prime** le materie prime saranno in parte alloggiate in uno spazio al piano terreno (bottiglie vuote in pancali) ed in parte al primo piano dove sarà stoccato il prodotto cartonato necessario alla vendita diretta. Il magazzino al piano inferiore misura 8,44 mq di S.U.A. La movimentazione dei carichi sarà consentita dal montacarichi.
- **locali tecnici** sono stati dimensionati per ospitare tutto il sistema di riscaldamento e refrigerazione di 90 mq S.N.R.
- scala e montacarichi 18 mq di S.U.L.

Tutte le aree saranno accessibili agli addetti e ai visitatori attraverso le scale ed un montacarichi.

La cantina al livello superiore sarà organizzata nelle seguenti zone tutte dotate di altezza interna pari a 3 metri e le superficie (espresse in S.U.A.) sono:

- **locale adibito alla vendita diretta** di 33.26 mq
- **magazzino vendita diretta e magazzino materie secche** per confezioni (etichette, capsule, cartoni, cassette) di 19.50 mq
- **ufficio** di 18.85 mq e **archivio ufficio** 10.16 mq
- **zona spogliatoio** per operatori di vendita di 10.77 mq
- **servizio igienico** per pubblico di 4,90 mq

LOCALI LIVELLO INFERIORE	S.U.L. mq	S.U.A. mq	VOLUME S.U.L.
Zona di fermentazione+disimpegno	187.18	175.88	1060
Zona di stoccaggio-invecchiamento	152.28	141.11	648
Zona di stoccaggio e affinamento in bottiglia	85.36	78.68	470
Zona di imbottigliamento	65.50	57.15	196.5
Zona spogliatoio/servizio igienico	8.84	7.23	27
Zona di magazzino	9.6	8.44	28.8
Scala e montacarichi	18	-	116.4
Totale	526.76	468.49	2546.7
LOCALI LIVELLO SUPERIORE	S.U.L. mq	S.U.A. mq	VOLUME S.U.L.
Locale adibito alla vendita diretta	41.05	33.26	123.15
Magazzino materie secche	22.42	19.50	67.27
Archivio	12	10.16	36
Ufficio	22.62	18.85	67.86
Zona spogliatoio	14.25	10.77	42.75
Servizio igienico pubblico	5.7	4.9	17
Totale	118.04	97.44	354.03

La rimessa macchine

Per la lavorazione e la gestione del fondo, sarà necessaria una dotazione completa di macchinari che includono trattrici, carrelli, attrezzi multifunzionali per la lavorazione del terreno e altri specifici per la cura del vigneto e dell'oliveto. La dimensione della rimessa, è stata calcolata stimando lo spazio occupato da ciascun attrezzo includendo una zona adibita ad uso officina, per un totale di circa 108.5 mq di S.U.A. Il locale sarà seminterrato e accessibile da un'area caratterizzata da bassa intervisibilità.

Rimessa macchine	Mq S.U.A.
Trattrice cingolata	45
Trattrice gommata	45

Carello a sponde	10
Carello per trasporto trattrice	10
Carello raccolta uva	10
Erpice a dischi	4
Spandiletame/compost	10
Seminatrice	5
Atomizzatore	7
Trinciatutto	4
Ripper 3 ancore	4
Piccoli attrezzi	14.5
Totale	108.5

Altri interventi edilizi

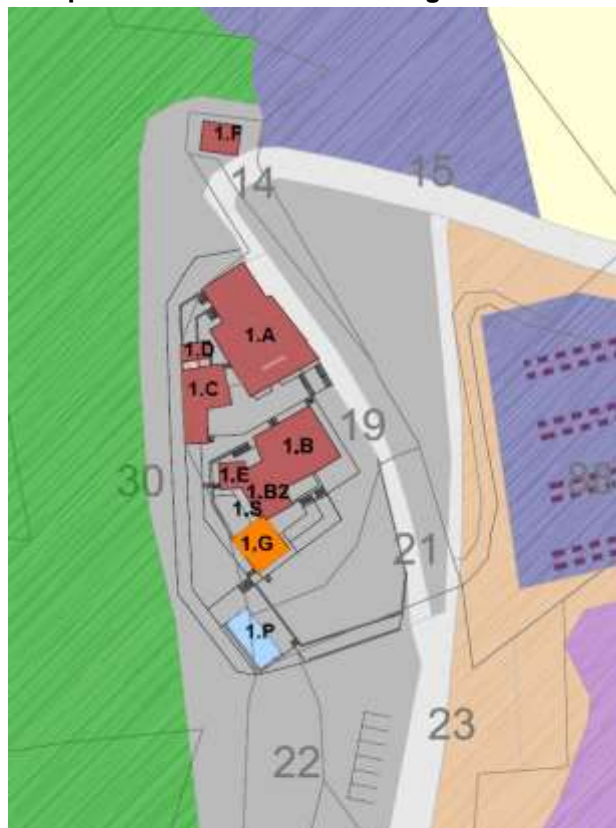
Le altre aree di intervento sono in località San Giovanni a Castiglioni e Pianvecchio. A Pianvecchio gli interventi sono in avanzata fase di esecuzione. A San Giovanni a Castiglioni si prevede l'inserimento di una serra solare, la ricostruzione di una antica torre oggi diruta, la piscina agrituristica. Questi interventi interessano le particelle descritte al foglio 46 numero 19, 21, 22, 23 mentre saranno marginalmente interessate dagli interventi di sistemazione le particelle 30, 86, 88.

4.1.2. RIEPILOGO INTERVENTI

Complessivamente gli interventi previsti sono quantificati come segue:

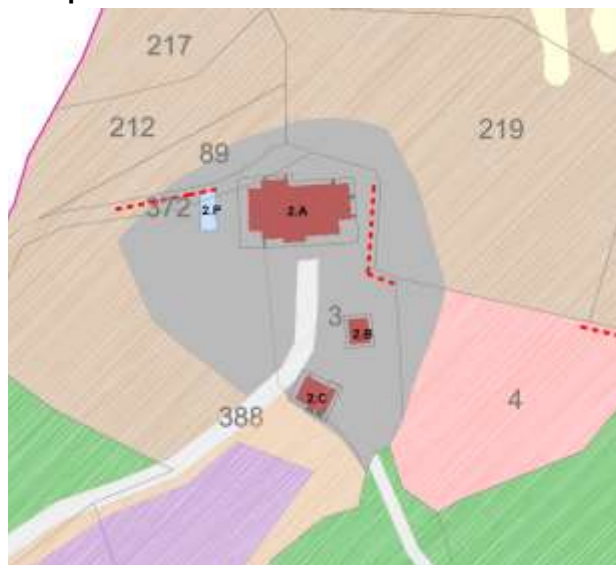
NUOVA EDIFICAZIONE	Tipologia	s.u.l.	volume s.u.l.	s.u.a.	volume s.u.a.	altre superfici
FABBRICATO 1G	Ricostruzione torre	133,25	394,93	109,20	324,74	
FABBRICATO 1H	Nuova Rimessa mezzi	122,52	428,82	108,50	380,00	-
SERRA SOLARE 1S	Nuova Serra solare					15,00
PISCINA 1P	Piscina					56,67
PISCINA 2P	Piscina					65,00
FABBRICATO 3A	Nuova Cantina	644,80	2900,73	565,93	2607,93	
FABBRICATO 3A	Altre superfici non s.u.a.					200,00
TOTALE	-	900,57 778,05	3724,48 3295,66	783,63 675,13	3312,67 2932,67	336,67

Complesso San Giovanni a Castiglioni



- 1.G - Ricostruzione torre
- 1.H - Rimessa macchinari
- 1.P - Piscina agrituristica
- 1.S - Serra solare

Complesso Pianvecchio



- 2.P - Piscina agrituristica

4.2 INTERVENTI SULL'ASSETTO CULTURALE, IN ATTUAZIONE DELLE LINEE DI SVILUPPO PROGRAMMATE, COMPRESI GLI INTERVENTI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE PAESISTICO - AMBIENTALI E PER RIMUOVERE EVENTUALI SITUAZIONI DI DEGRADO.

4.2.1. INTERVENTI SULL'ASSETTO CULTURALE

Gli interventi agronomici proposti con il PAPMAA, sono finalizzati a ricostituire una maglia in abbandono con il recupero della viabilità podereale storica, un vigneto oliveto promiscuo, il ripristino di aree aperte.

Per quanto attiene gli interventi di miglioramento fondiario, la società ha provveduto a presentare istanza di autorizzazione per la rimessa a coltura dei terreni abbandonati e le ripuliture saranno eseguite negli anni 2015-2016.

Il computo metrico degli interventi agronomici programmati è inserito nell'Elaborato AGR.5_REV01_2016.

L'azienda ha appena avviato la conversione al biologico e tutte le superfici produttive saranno condotte con i metodi di agricoltura biologica fin dall'annualità in corso.

L'obiettivo programmatico degli imprenditori come evidenziato nella tavola dell'uso del suolo programmato AGR. 2 è di condurre l'azienda direttamente con salariati prevedendo oltre alla ristrutturazione e l'impianto dei vigneti, la realizzazione un vigneto oliveto terrazzato ad alto valore paesaggistico e produttivo, di un orto aziendale, prevalentemente destinato al reimpiego in agriturismo, la rimessa a coltura di alcuni seminativi nei quali coltivare piccoli appezzamenti per produzioni di alta qualità (grani antichi, legumi etc). L'orientamento sarà prevalentemente vitivinicolo ed olivicolo e le altre produzioni saranno reimpiegate nell'agriturismo o vendute in negozi specializzati.

Per raggiungere gli scopi fissati l'azienda prevede di dotarsi di tutte le necessarie attrezzature di campagna, enologiche, per il confezionamento dell'olio e delle piccole produzioni.

L'ordinamento colturale di programma è il seguente:

Coltura	Superficie ha
Oliveto (di cui 0.8852 in coltura promiscua)	2.70.50
Vigneto (di cui 0.2220 in coltura promiscua)	5.20.00
Seminativo	1.13.30
Prato pascolo	6.41.17
Pascolo arborato	3.32.97
Bosco	58.06.08
Vegetazione ripariale	1.76.89
Orto	0.38.00
Tare/incolti e viabilità	1.59.60
Resedi e fabbricati	1.09.38
Totale	81.67.89

In coerenza con gli sviluppi programmati si prevedono i seguenti interventi colturali:

Vigneti

La progettazione dei nuovi vigneti sarà ispirata alle buone pratiche agronomiche e ai principi di corretta funzionalità idraulica e contenimento dell'erosione superficiale. Particolare cura sarà prestata alla preparazione di fondo e alle sistemazioni idraulico agrarie di corredo oltre alla selezione del materiale vivaistico.

Si prevede l'impianto di ha 2.98.49 di vigneto specializzato passando da una superficie vitata di ha 2.21.51 a oltre 5 ha, ripartiti per destinazione produttiva come segue:

- 1 ettaro coltivato a Chianti classico con una produzione di 75 q di uva destinata a Chianti classico e di 15 q destinati a vino rosso IGT
- 2,5 ettari coltivati a Rosso IGT con una produzione massima di 300 q di uva
- 1,5 ettari coltivati a Bianco IGT con una produzione massima di 180 q di uva.

Con una produzione complessiva di vino di circa 400 ettolitri di vino e di oltre 50.000 bottiglie.

La realizzazione del vigneto specializzato è prevista in un terreno attualmente impiegato a prato pascolo. È previsto l'inserimento di interruzioni per contenere la lunghezza dei filari e assecondare la morfologia del terreno.

Gli interventi agronomici previsti sono:

- l'estirpazione delle piante erbacee esistenti
- lo scasso del terreno
- lo sminuzzamento del terreno attraverso un intervento di erpicatura
- la concimazione organica
- la realizzazione dell'impianto con un sesto di 2.5 x 0,8 (distanza di 2.5 m tra le file e 0.8 m tra le viti sulla stessa fila).
- l'inerbimento atto a contrastare l'erosione.

Inoltre sarà realizzato un vigneto promiscuo con funzione paesaggistica e produttiva proposto come intervento di sistemazione e miglioramento ambientale.

Oliveti

La superficie ad olivo, includendo anche i promiscui, prevede un incremento di ha 1.10.03 arrivando a ha 2.70.50. Gli oliveti saranno allevati a vaso policonico e saranno utilizzate cultivar tradizionali quali Frantoio, Moraiolo e Leccino. Le olive saranno destinate alla frangitura e alla produzione dell'olio extra vergine d'oliva. La produzione prevista è pari a 15 quintali di olio.

4.2.2. VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE PAESISTICO-AMBIENTALI

Gli interventi di valorizzazione riguardano sia il recupero delle sistemazioni del paesaggio agrario storico sia interventi sulle aree di pertinenza degli edifici, quantificati nell'Elaborato AGR.5_REV01_2016.

Ricostituzione del paesaggio agrario storico

Tra le principali opere di sistemazioni ambientali è prevista la realizzazione di una zona terrazzata a vigneto-oliveto in coltura promiscua. Il recupero delle sistemazioni tradizionali ha un'elevata funzione paesaggistico-ambientale in quanto valorizza la maglia agraria limitando anche i fenomeni erosivi. Il terrazzamento è previsto nei pressi di Castiglioni nell'appezzamento in prossimità della viabilità di accesso al complesso. I ciglioni avranno un'altezza media di 1,5 metri e i terrazzamenti una larghezza indicativa di 5-6 metri. Su ciascun terrazzamento saranno alternati filari di vite e olivo per rendere agevoli le lavorazioni meccaniche.

A titolo indicativo e al fine di elaborare il computo metrico nell'Elaborato AGR.5_REV01_2016, abbiamo ipotizzato viti disposte a distanza di 0,80 m su filare e olivi disposti a 5-6 m.

Sistemazioni a verde delle aree di pertinenza

Nelle aree collegate alle zone agricole è previsto un incremento delle formazioni arboree e arbustive per mitigare l'impatto delle strutture e per rafforzare le connessioni ecologiche. Tra le piantumazioni previste rientrano le specie tipiche del paesaggio toscano e rustiche, tra cui: acero campestre, carpino, castagno, leccio, roverella, olivo, cipresso e arbusti come rosa canina, ginestra, sanguinella, corniolo, erica.

A valle dell'area terrazzata è previsto l'inserimento di specie arbustive, rustiche, autoctone e tappezzanti quali ginepro e piracanta con lo scopo di ridurre l'erosione e consolidare la scarpata.

Nelle aree di stretta pertinenza si potrà prevedere anche l'inserimento di specie ornamentali integrate con il contesto circostante anche avendo a mente la tradizione storica degli orti e dei contesti rurali storici. Tra le specie erbacee e arbustive che potrebbero essere inserite ci sono: lavanda, iperico, verbena, senecio, iris, rosmarino, salvia, viburno, ibisco.

Tra le specie arboree tipiche degli ambienti rurali rammentiamo melograno, giuggiolo, corbezzolo, gelso, noce, ciliegio e specie ornamentali quali maggiociondolo, albero di giuda.

4.3 INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI NECESSARI A MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI VITA E DI LAVORO DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO NONCHÉ AL POTENZIAMENTO DELLE STRUTTURE, TENUTO CONTO PRIORITARIAMENTE DEI FABBRICATI ESISTENTI, DELLA LORO UTILIZZAZIONE ED UTILIZZABILITÀ IN COERENZA CON LE LINEE DI SVILUPPO PROGRAMMATE.

Dati generali

La Fattoria di San Giovanni di Castiglioni S.R.L. Società Agricola si trova nel versante Nord nelle colline che da Radda in Chianti degradano verso la valle della Pesa e verso Selvole. Il patrimonio edilizio attuale è costituito dal borgo di Castiglioni (1.A-1.B-1. B2-1.C-1.D-1.E), che comprende anche i resti di una piccola chiesa denominata Oratorio San Giovanni (1.F) e dal podere di Pianvecchio (2.A-2.B-2.C). Attualmente questi due complessi sono in fase di ristrutturazione per interventi assentibili al di fuori del PAPMAA. Anche la realizzazione di Piscine e serre solari non risulta vincolata al PAPMAA e viene proposta per completezza di rappresentazione.

Gli interventi edilizi proposti dal presente PAPMAA interessano tre aree:

- 1) San Giovanni a Castiglioni:
 - ~~costruzione di una rimessa per le attrezzature agricole (1.H)~~
 - ricostruzione di una torre diruta destinata a locali di rappresentanza aziendale (1.G)
 - costruzione di una serra solare (1.S) e di una piscina (1.P)
- 2) Pianvecchio
 - costruzione di una piscina (2.P)
- 3) Strada per Selvole
 - costruzione della cantina vitivinicola (3.A)

Nuova edificazione	Tipologia	s.u.l.	volume s.u.l.	s.u.a.	volume s.u.a.	altre superfici
FABBRICATO 1G	Ricostruzione torre	133,25	394,93	109,20	324,74	
FABBRICATO 1H	Nuova Rimessa mezzi	122,52	428,82	108,50	380,00	
SERRA SOLARE 1S	Nuova Serra solare					15,00
PISCINA 1P	Piscina					56,67
PISCINA 2P	Piscina					65,00
FABBRICATO 3A	Nuova Cantina	644,80	2900,73	565,93	2607,93	
FABBRICATO 3A	Altre superfici non s.u.a.					200,00
TOTALE	-	900,57	3724,48	783,63	3312,67	
		778,05	3295,66	675,13	2932,67	336,67

Cantina 3A

L'area individuata per la realizzazione della cantina si trova fra il torrente Pesa e la strada comunale di Selvole, in un'area pianeggiante. L'ingombro volumetrico verrà sviluppato sfruttando la differenza di quota che caratterizza il lotto, limitando gli sbancamenti e quindi la modifica altimetrica del territorio, non sarà visibile dalla quota strada, ad eccezione del tetto giardino. Sarà costituita da due livelli: quello inferiore dedicato alle fasi lavorative e quello

superiore adibito alle fasi amministrative e di vendita al dettaglio. L'accesso veicolare alla cantina è previsto ripristinando le strade rurali preesistenti come evidenziato nelle tavole generali.

Il flusso lavorativo si sviluppa partendo dall'arrivo della materia prima e sfruttando il principio della gravità per sottoporre l'uva al minimo stress e ottenere prodotti di alta qualità.

Le scelte progettuali, tenendo conto delle esigenze di climatizzazione dei diversi ambienti di lavoro, utilizzano il più possibile la ventilazione naturale anche grazie alla presenza di uno scannafosso che funge da intercapedine ventilata. Questo sistema consentirà di ridurre al minimo il ricorso a sistemi di climatizzazione meccanica.

La cantina sarà ubicata in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare; gli spazi pertinenziali organizzati saranno convenientemente sistemati a verde. L'edificio sarà rivestito esternamente da materiale naturale. È prevista una copertura piana e leggera, con un tetto giardino, che consente un inserimento paesaggistico di ridotto impatto ambientale svolgendo funzioni di miglioramento del microclima grazie alla massa termica che permette un risparmio energetico nonché il potenziamento dell'isolamento acustico. Inserito nella copertura piana è un pergolato tipico toscano che scherma la loggia di collegamento fra l'area esterna e l'area di vendita diretta. Le zone parcheggio verranno illuminate con elementi integrati nella vegetazione. La scelta delle specie da introdurre nella sistemazione del verde si ispirerà a quelle tipiche della zona.

Rimessa mezzi agricoli 1H

~~Si propone la realizzazione di una rimessa per il ricovero degli attrezzi e dei mezzi agricoli. L'area individuata è posta a sud del borgo di Castiglioni, in prossimità del vigneto, sul versante ovest che affaccia sull'area boscata. L'intervento risulterà poco visibile proprio in virtù della morfologia del terreno e sarà in parte seminterrato, in modo da limitarne l'impatto visivo. L'edificio di forma rettangolare, composto da un unico ambiente, sarà realizzato in cemento armato antisismico, il muro controterra a monte sarà idoneamente isolato ed impermeabilizzato per evitare fenomeni di degrado da parte dell'umidità. Le pareti dell'edificio avranno un paramento esterno in pietra locale, in modo da uniformarsi alle sistemazioni esterne presenti nella zona antica del borgo di Castiglioni, e si inseriranno armonicamente con il contesto. Sulla copertura sarà presente un parcheggio per limitare al massimo l'impegno di nuovo suolo. Lo strato di finitura della copertura verrà realizzato con brecciolino, per ridurre ulteriormente l'impatto paesaggistico. Gli infissi saranno costituiti da pannelli in legno inseriti in un telaio in acciaio.~~

Ricostruzione della torre diruta 1G

Nel borgo di Castiglioni è presente la parte basamentale (2 livelli) dell'antica torre medioevale (edificio H). Si propone la ricostruzione del terzo livello della torre diruta. L'intervento di ricostruzione è finalizzato alla localizzazione all'interno dell'edificio di locali di rappresentanza dell'azienda, in modo da legare i prodotti del territorio alla costruzione storica, rimettendo in relazione le due identità e rafforzando l'immagine dell'azienda. I locali comprendono al piano terra una zona degustazione-polifunzionale con servizi per il pubblico ed una piccola area di stoccaggio del vino storico. Al primo piano sarà presente un ufficio amministrativo, al piano secondo una sala riunioni. La ricostruzione avverrà riutilizzando i materiali provenienti dal crollo della vecchia torre ancora presenti in loco, integrandoli eventualmente con materiali dello stesso tipo. Le parti ricostruite della torre saranno dello stesso materiale di quelle esistenti in pietra locale. Una differenza nella lavorazione permetterà da vicino l'identificazione dei due interventi, mentre da lontano l'uniformità del materiale darà un'immagine unitaria dell'intervento. Il manto di copertura sarà in tegole e coppi laterizi, come quello degli altri edifici del borgo, in modo da minimizzare l'impatto paesaggistico.

Piscine 1P E 2P

Le piscine avranno forma rettangolare, si adatteranno il più possibile alla morfologia del terreno, allineandosi alle sistemazioni idraulico-agrarie presenti, limitando al massimo opere di scavo e rinterro. Il colore del rivestimento interno della vasca sarà nella tonalità del grigio, simile a quello della pietra locale. Sui lati intorno alla piscina sarà presente una fascia di pavimentazione in pietra locale preferibilmente in continuità alla pavimentazione esterna degli edifici con eventuale bordo a sfioro. Nell'agriturismo di Pianvecchio, la piscina sarà posta di fronte al loggiato

ad ovest dell'edificio principale, e il lato più lungo si allineerà alla loggia esistente, all'edificio e all'andamento del terreno. Presso Castiglioni sarà posta nell'area pianeggiante a sud dell'edificato. Entrambi gli interventi non saranno visibili dalla viabilità e dai punti panoramici, in quanto schermati dalla vegetazione.

Serra Solare 1S

Nel complesso di Castiglioni verrà costruita una serra solare (edificio S) così come definita dalla normativa regionale vigente e dal regolamento edilizio intercomunale. La serra sarà costituita da un telaio leggero in ferro e da superfici in vetro trasparente che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento della temperatura interna e ridurre i consumi energetici per il riscaldamento invernale. Gli infissi saranno apribili, in modo da evitare il surriscaldamento nella stagione estiva. La quantificazione degli apporti solari e del conseguente risparmio energetico sono certificati dalla specifica documentazione tecnica allegata. La serra solare è equiparata a volume tecnico.

4.4 COLLEGAMENTO TRA LE VARIE NECESSITÀ DERIVANTI DALLE COLTIVAZIONI E DALLA TRASFORMAZIONE E VENDITA DEI PRODOTTI CON I FABBRICATI ESISTENTI E DA COSTRUIRE, ONDE CONSENTIRE UNA SPECIFICA DEFINIZIONE DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE O ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La durata del PAPMAA è decennale. I fabbricati esistenti e da realizzare si collegano funzionalmente all'intera proprietà per tanto dovranno essere inclusi nell'atto d'obbligo da stipulare le seguenti particelle:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
RADDA IN CHIANTI	34	21	2610
RADDA IN CHIANTI	34	22	3890
RADDA IN CHIANTI	34	23	15240
RADDA IN CHIANTI	34	61	2630
RADDA IN CHIANTI	34	62	2310
RADDA IN CHIANTI	34	63	14200
RADDA IN CHIANTI	34	64	10050
RADDA IN CHIANTI	34	65	4380
RADDA IN CHIANTI	34	66	5510
RADDA IN CHIANTI	34	89	830
RADDA IN CHIANTI	34	92	2990
RADDA IN CHIANTI	34	93	23590
RADDA IN CHIANTI	34	94	470
RADDA IN CHIANTI	34	95	1480
RADDA IN CHIANTI	34	96	400
RADDA IN CHIANTI	34	133	740
RADDA IN CHIANTI	34	135	270
RADDA IN CHIANTI	34	138	1460
RADDA IN CHIANTI	34	139	1310
RADDA IN CHIANTI	34	140	1080
RADDA IN CHIANTI	34	142	3330
RADDA IN CHIANTI	34	161	10460
RADDA IN CHIANTI	34	204	6051
RADDA IN CHIANTI	34	206	980
RADDA IN CHIANTI	34	208	2868
RADDA IN CHIANTI	34	212	1792
RADDA IN CHIANTI	34	216	10428
RADDA IN CHIANTI	34	217	1231
RADDA IN CHIANTI	34	218	1253
RADDA IN CHIANTI	34	219	7703
RADDA IN CHIANTI	34	220	5247
RADDA IN CHIANTI	34	221	2438

RADDA IN CHIANTI	34	222	22
RADDA IN CHIANTI	45	93	1820
RADDA IN CHIANTI	46	4	3800
RADDA IN CHIANTI	46	6	3560
RADDA IN CHIANTI	46	7	3760
RADDA IN CHIANTI	46	9	7070
RADDA IN CHIANTI	46	10	9450
RADDA IN CHIANTI	46	11	104180
RADDA IN CHIANTI	46	12	1070
RADDA IN CHIANTI	46	13	3890
RADDA IN CHIANTI	46	15	4390
RADDA IN CHIANTI	46	16	7150
RADDA IN CHIANTI	46	17	3820
RADDA IN CHIANTI	46	20	34280
RADDA IN CHIANTI	46	21	650
RADDA IN CHIANTI	46	22	650
RADDA IN CHIANTI	46	25	14150
RADDA IN CHIANTI	46	29	7210
RADDA IN CHIANTI	46	30	10330
RADDA IN CHIANTI	46	31	1590
RADDA IN CHIANTI	46	43	67230
RADDA IN CHIANTI	46	44	330
RADDA IN CHIANTI	46	45	13970
RADDA IN CHIANTI	46	47	174572
RADDA IN CHIANTI	46	59	2260
RADDA IN CHIANTI	46	60	5200
RADDA IN CHIANTI	46	67	2160
RADDA IN CHIANTI	46	68	2150
RADDA IN CHIANTI	46	69	9510
RADDA IN CHIANTI	46	70	4998
RADDA IN CHIANTI	46	86	39330
RADDA IN CHIANTI	46	88	5680
RADDA IN CHIANTI	46	89	8910
RADDA IN CHIANTI	46	90	1940
RADDA IN CHIANTI	46	92	4710
RADDA IN CHIANTI	46	372	780
RADDA IN CHIANTI	46	374	16824
RADDA IN CHIANTI	46	377	12643
RADDA IN CHIANTI	46	378	857
RADDA IN CHIANTI	46	379	160
RADDA IN CHIANTI	46	388	9798
RADDA IN CHIANTI	46	390	10674
RADDA IN CHIANTI	62	19	20260
RADDA IN CHIANTI	62	20	28540
RADDA IN CHIANTI	62	41	1240

Sono collegati funzionalmente all'azienda i fabbricati esistenti di proprietà oggi descritti catastalmente come segue:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA
RADDA IN CHIANTI	46	3	2	A/4
RADDA IN CHIANTI	46	3	\	D/1
RADDA IN CHIANTI	46	14		
RADDA IN CHIANTI	46	19	2	A/4
RADDA IN CHIANTI	46	19	3	C/2
RADDA IN CHIANTI	46	19	4	C/2
RADDA IN CHIANTI	46	19	5	A/4
RADDA IN CHIANTI	46	19	7	
RADDA IN CHIANTI	46	19	6	Unità collabenti
RADDA IN CHIANTI	46	23	2	Unità collabenti
RADDA IN CHIANTI	46	23	3	Unità collabenti

Le eventuali modifiche catastali saranno comunicate al Comune e non comporteranno modifica del vincolo di indivisibilità e destinazione.

L'atto unilaterale d'obbligo riporterà il seguente articolato:

Art. 1 - Tempi, fasi e impegni

- 1. Tempi e fasi di realizzazione** a rispettare la cronologia degli interventi così come indicato nel cronoprogramma inserito nella relazione programmatica 3.7 del PAPMAA. Eventuali varianti al cronoprogramma dovranno essere giustificate e tempestivamente comunicate all'UTC.
- 2. Impegni relativi agli interventi** previsti dal PAPMAA, in relazione ai quali saranno chiesti i titoli abilitativi pertinenti anche per stralci funzionali.
- 3. Impegni relativi alle coltivazioni** a realizzare gli interventi colturali previsti e a mantenere in produzione le superfici fondiarie inserite nel PAPMAA che generano il diritto alle nuove volumetrie e agli interventi sui fabbricati. Si impegna altresì a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dalle norme di riferimento vigenti.

Art. 2 - Impegni relativi agli interventi edilizi

Si impegna a realizzare gli interventi edilizi previsti nel PAPMAA con riguardo al patrimonio edilizio esistente e alla nuova costruzione.

Art. 3 - Impegni sui fabbricati esistenti

Nel rispetto di quanto indicato nel PAPMAA approvato dal Comune di Radda in Chianti, la Fattoria di San Giovanni di Castiglioni S.R.L. Società Agricola, si impegna a utilizzare le costruzioni allo scopo ivi indicato.

In particolare il concessionario si obbliga, per le costruzioni esistenti e recuperate necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e connesse, a mantenerne la destinazione per il periodo di validità del PAPMAA, (precisamente 10 anni dalla data di sottoscrizione dell'atto d'obbligo, così come previsto dall'Art. 74 c.6 lettera d) della L.R.T. 65/14 *"a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale"*

Il Concessionario si impegna pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione delle costruzioni stesse.

Dell'inosservanza di tale obbligo è responsabile il Concessionario o i suoi aventi causa.

Art. 4 - Impegno al mantenimento della destinazione d'uso per i nuovi annessi

La Fattoria di San Giovanni di Castiglioni S.R.L. Società Agricola, si impegna per sé e per i suoi aventi causa, a non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso o degli annessi costruiti ai sensi dell'art.81 c. 1 L.R.T 65/14 *"Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R [...], non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 196"*.

Il Concessionario si impegna pertanto ad astenersi da utilizzazioni incompatibili con le suddette previsioni anche solo in parte o in via temporanea. Tale obbligo deve intendersi esteso anche ai soggetti che abbiano titolo alla utilizzazione delle costruzioni stesse.

Dell'inosservanza di tale obbligo è responsabile il Concessionario o i suoi aventi causa.

Art. 5 - Vincolo di inalienabilità

La Fattoria di San Giovanni di Castiglioni S.R.L. Società Agricola, si impegna ai sensi dell'Art. 74 c.6 lettera b) della LRT 65/14, per sé e per i propri aventi causa, a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti ed in particolare, come previsto dal PAPMAA, a mantenerli collegati alla nuova cantina in località Strada per Selvole e non alienare separatamente i seguenti terreni sopraindicati.

Art. 6 - Impegni e garanzie relativi alle sistemazioni ambientali

La Fattoria di San Giovanni di Castiglioni S.R.L. Società Agricola, si impegna a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici, ed in particolare saranno realizzate le sistemazioni a verde sotto elencate (AGR.3_REV01_2016)

- sistemazioni tipiche del contesto rurale toscano come l'impianto di olivi, aceri campestri, cipressi, lecci, cerri e tra le specie arbustive ginestra, lavanda, corbezzolo, rosmarino e salvia lungo la viabilità e in prossimità della cantina e dei nuclei di Castiglione e Pianvecchio;
- ricostituzione di un impianto di vite e olivo in coltura promiscua terrazzato, tipico degli agroecosistemi tradizionali;
- sistemazioni a verde delle aree destinate a parcheggio con impianto di specie arboree e arbustive autoctone

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti al presente articolo, il Concessionario presenta fidejussione (o polizza fidejussoria) di 134.291,28 € al valore degli interventi previsti sul fondo dal PAPMAA, calcolato per ogni singolo intervento, valore risultante dalla perizia asseverata redatta dalla Dott. Agr. Monica Coletta depositata agli atti del UTC.

Tale garanzia rimarrà in deposito presso la Tesoreria Comunale per tutta la durata prevista dall'Atto d'Obbligo; è facoltà dell'interessato chiedere la riduzione o lo svincolo della fideiussione sulla base degli interventi effettuati fermo restando al Comune ogni controllo in merito.

Art. 7 - Impegni agli interventi agronomici

La Fattoria di San Giovanni di Castiglioni S.R.L. Società Agricola, prima del rilascio del permesso a costruire, si impegna a impiantare vigneti specializzati fino a raggiungere circa 5 ettari (cinque) o, in alternativa a sottoscrivere specifica garanzia fidejussoria per il loro completamento. Il computo estimativo delle eventuali superfici vitate ancora da realizzare è stato effettuato utilizzando il vigente Prezzario della Regione Toscana ed è pari a 153.624,40€ (vedi relazione AGR.5). L'impegno potrà essere soddisfatto anche con l'acquisto di nuove superfici vitate.

Si impegna a mantenere gli andamenti, le quote, i dislivelli, salvaguardando e ripristinando le sistemazioni idraulico agrarie, le opere di sostegno esistenti con particolare attenzione al reimpiego dei materiali originari; con ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie, con opere di regimazione del terreno esistenti e manutenzione dei fossi ove se ne riscontri la necessità.

Art. 8 - Inadempimenti e sanzioni

1. Ove, da una verifica successiva, venisse riscontrata una inadempienza agli impegni contrattuali assunti all'Art 1.1 (tempi e delle fasi di realizzazione del PAPMAA salvo giustificate varianti previste), all'Art. 1.2 (impegni relativi agli interventi) e all'Art. 1.3 (impegni relativi alle coltivazioni), nonché all'Art. 2 (impegno a realizzare gli interventi edilizi), il Concessionario è tenuto a pagare a titolo di sanzione, una somma pari al più recente Valore Agricolo Medio (V.A.M.) stabilito dalla Regione Toscana per tipi colturali simili o assimilabili, o, se del caso, a sanzione pecuniaria determinata in misura pari al costo delle opere realizzate valutate al valore attuale a mc.
2. Nel caso sia accertato l'inadempimento degli obblighi assunti con l'Art. 3 del presente atto d'obbligo il concessionario e i suoi aventi causa sarà soggetto alle procedure sanzionatorie previste dalla L.R.T 65/14, titolo VII.
3. Nel caso in cui, per gli annessi agricoli di nuova costruzione di cui all'art. 4 del presente atto unilaterale d'obbligo, sia violato l'impegno di destinazione d'uso, come prescritto dall'art. 81 c. 1 L.R.T 65/14, si applicano le disposizioni di cui all'art. 196 della medesima Legge regionale;

Art.9 - Competenze comunali

Il Concessionario riconosce al Comune di Radda in Chianti la facoltà di esercitare in qualsiasi tempo, a mezzo dei propri tecnici, agenti e incaricati tutte le verifiche ed i controlli che riterrà del caso per accertare l'esatto e conforme rispetto degli obblighi qui assunti.

Art. 10 - Ulteriori Obblighi del Concessionario

Il Concessionario si impegna altresì a rendere edotti i futuri acquirenti dell'immobile di cui trattasi, del fabbricato o parti di esso, della sussistenza di vincoli di destinazione d'uso, impegnandosi altresì a richiamare il presente nei relativi contratti di compravendita, locazione, di affitto o comunque determinanti la trasformazione del diritto reale di proprietà.

Art. 11 - Durata

La durata del presente atto d'obbligo è di 10 anni (dieci) a partire dalla data odierna. Per tutta la durata dovranno comunque essere rispettati gli impegni assunti nel presente atto d'obbligo.

Art. 12 - Trascrizione dell'Atto

La parte sottoscrittente consente che il presente atto, dopo la sua registrazione, venga trascritto contro di essa ed a favore del Comune di Radda in Chianti, per tale fine esonerando il conservatore dell'ufficio del territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Radda in Chianti da ogni responsabilità al riguardo.

4.5 FABBRICATI PRESENTI IN AZIENDA (SUPERFICI, VOLUMETRIE E UTILIZZAZIONI PER CATEGORIA) RITENUTI NON PIÙ NECESSARI E COERENTI CON LE FINALITÀ ECONOMICHE E STRUTTURALI DESCRITTE.

Non sono presenti in azienda edifici non necessari o coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma.

4.6 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SULLE RISORSE AMBIENTALI E SUL PAESAGGIO.

Si veda elaborato AGR.4_REV01_2016 "Verifica di coerenza con il PIT e analisi paesaggistica, coerenza con PTCP e strumenti della pianificazione territoriale per gli aspetti agroambientali" e AGR.6_REV01_2016 "Rapporto ambientale VAS" e la Relazione Paesaggistica e tecnico illustrativa elaborato RP_Rev_01 redatta dallo studio CJA.

4.7 CRONOLOGIA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI E TEMPI NECESSARI AL COMPLETAMENTO DI CIASCUN INTERVENTO.

Il cronoprogramma complessivo tiene conto di tutti gli interventi previsti, in particolare quelli edilizi prevedono sia nuova edificazione che interventi di ristrutturazione già in corso.

Presso Castiglioni e Pianvecchio sono attualmente in fase di ristrutturazione i complessi immobiliari esistenti e pertanto per entrambi i cantieri si prevede una continuità nei lavori con la seguente successione temporale del costruito, in relazione ai nuovi volumi richiesti.

Il cronoprogramma viene pertanto sviluppato in funzione delle 3 aree di intervento:

- 1) Loc. Castiglioni (ad esclusione dell'intervento 7 gli interventi di nuova edificazione sono subordinati all'approvazione del PAPMAA, complessivamente i tempi di intervento di quantificano in 18 mesi dalla approvazione del PAPMAA):
 - a. Realizzazione della torre;
 - b. Creazione di serra solare di collegamento tra l'edificato esistente e la torre;
 - c. Realizzazione di nuova piscina esterna;
 - d. ~~Creazione della rimessa attrezzi;~~
 - e. Sistemazioni esterne nelle prossimità dell'edificato e ambientali;

- f. Sistemazione finale di viabilità (esistente) di accesso al complesso dalla strada pubblica;
 - g. Formazione e ripristino di viabilità poderale di servizio per la conduzione delle vigne.
- 2) Loc. Pianvecchio (4 mesi):
- a. Realizzazione di nuova piscina esterna;
 - b. Sistemazioni esterne nelle prossimità dell'edificio;
 - c. Sistemazione finale di viabilità (esistente) di accesso al complesso dalla strada pubblica;
 - d. Formazione e ripristino di viabilità poderale di servizio per la conduzione delle vigne.
 - e. Sistemazioni esterne e ambientali
- 3) Cantina (2 anni dall'approvazione del PAPMAA):
- a. Costruzione di nuovo edificio destinato a cantina;
 - b. Realizzazione di viabilità intera e parcheggi;
 - c. Realizzazione di viabilità poderale per collegamento della cantina alle vigne;
 - d. Sistemazioni esterne e ambientali

Interventi di miglioramento fondiario:

2015-2016 infittimento oliveti

2016-2017 interventi di ripulitura dei pascoli

2017-2020 impianto nuovi vigneti e/o acquisizione di nuovi vigneti

Interventi di miglioramento ambientale:

2018-2019 realizzazione di vigneto-oliveto terrazzato

FATTORIA DI CARLEONE DI CASTIGLIONI

CRONOLOGIA DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI CON IL PAPMAA

INTERVENTI PREVISTI	2015	2016	2017		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
			1° semestre	2° semestre								
APPROVAZIONE DEL PAPMAA			APPROVAZIONE E STIPULA CONVENZIONI									
INTERVENTI AGRICOLI												
Ripulitura terreni saldi		Intervento di ripulitura di terreni saldi						Ulteriore intervento di ripulitura di terreni saldi				
Impianto nuovi vigneti per 3 ettari				Impianto 3 ettari di vigneto e /o acquisizione di nuovi vigneti								
Potenziamento oliveto	Potenziamento olivo											
INTERVENTI EDILIZI												
Interventi edilizi San Giovanni a Castiglioni	Completamento interventi edilizi e di sistemazione esterna zona urbana	Completamento interventi edilizi e di sistemazione esterna zona urbana		Realizzazione rimessa -attrezzi, torre, serra solare, piscina esterna. Sistemazione viabilità di accesso e poderale, sistemazioni esterne								
Interventi nel complesso di Pianvecchio	Completamento interventi edilizi e di sistemazione esterna zona urbana	Realizzazione nuova piscina esterna e sistemazione esterne in prossimità edificato, sistemazione finale di viabilità di accesso al complesso										
Realizzazione nuova cantina						Realizzazione nuovo edificio, viabilità interna e parcheggi						
MIGLIORAMENTO AMBIENTALE												
San Giovanni a Castiglioni				Avvio interventi di sistemazione ambientale e formazione e ripristino della viabilità poderale	Sistemazioni del verde pertinenziale	Completamento interventi di sistemazione ambientale						
Pianvecchio		Formazione e ripristino viabilità poderale, sistemazioni ambientali										
Nuova cantina						Realizzazione viabilità poderale e sistemazione del verde						
Sistemazione terrazzamenti e impianto vigneto promiscuo				Interventi di sistemazione dei terrazzamenti	Impianto di vigneto-oliveto in coltura promiscua							