



Montepulciano, li 31 gennaio 2019

## **P.A.P.M.A.A. – P.U.A. – TENUTE DEL CERRO s.p.a.**

### Relazione sulle opere di miglioramento di fabbricati accessori

Il presente programma, oltre alla necessità di realizzazione di importanti ampliamenti della esistente cantina e di un magazzino, prevede anche il miglioramento ambientale di alcuni annessi minori di proprietà aziendale.

Visto lo sviluppo produttivo aziendale avuto negli ultimi anni, l'esigenza aziendale temporale è quella di dare priorità agli edifici produttivi. Tuttavia nella programmazione è prevista anche la sistemazione di una serie di altri edifici secondari che di seguito si elencano, con tipologie di interventi, utilizzazioni e previsioni temporali.

#### 1. Podere Grazianella 1 e accessori

E' il complesso (podere e accessori) che, per ubicazione in rapporto con il vero centro logistico-operativo, e posizione ambientale e paesaggistica, sarà oggetto di interventi di manutenzione, restauro e nuova utilizzazione per agriturismo nel medio periodo di circa 5 anni. I fabbricati sono, oggi, tutti in un discreto stato di manutenzione ma da rifinire. Fermo restando che sarà il progetto architettonico a dire la precisione degli interventi, sicuramente oggi è possibile dire che il tutto sarà fatto nel rispetto della classificazione prevista dal superiore Piano Operativo.

#### 2. Podere Grazianella 2 e accessori

Per importanza logistica è il secondo complesso posto all'ingresso del centro logistico-operativo. Lo stato di manutenzione generale è buono sia per il fabbricato principale che per gli accessori. Le facciate intonacate dovranno essere ritinteggiate, mentre gli accessori

in muratura di mattoni saranno ripresi a faccia vista. Gli interventi sono previsti nel medio termine di circa 5 anni.

### 3. Podere S. Ilario ed accessori

Sono in una posizione altimetrica piuttosto bassa. L'accessorio ad uso magazzino è in ottimo stato anche estetico con intonaco e tinteggiatura recenti. Il fabbricato principale necessita di una manutenzione strutturale ed estetico – ambientale. Intervento di notevole importanza economica per cui il periodo sarà lungo ovvero 9-10 anni.

### 4. Fontellelera ed accessori

Il complesso è costituito dalla villa principale, dall'abitazione poderale plurifamiliare destinata ad agriturismo, dalla chiesina consacrata e da una rimessa attrezzi. La chiesina e l'abitazione poderale sono state restaurate solo pochi anni orsono e risultano in ottime condizioni manutentive. La Villa è oggetto di valutazione aziendale per il suo restauro in un medio termine di circa 4-6 anni. La rimessa attrezzi, struttura completamente in muratura di mattoni, risulta ancora in discreto stato e sarà oggetto di interventi manutentivi in concomitanza con quelli dell'edificio madre.

### 5. Podere Carbonaina ed accessori

E' un complesso isolato ormai quasi totalmente immerso nel verde del bosco ed in stato vetusto. Tra le varie previsioni di interventi aziendali, al momento non ve ne è nessuna diretta ad un suo recupero. Vista la localizzazione potrebbe essere valutata la sua completa demolizione.

### 6. Podere Manotorta

E' un fabbricato isolato pressoché ai margini della proprietà per il quale ad oggi la proprietà non ha in previsione nessun tipo di intervento nemmeno a lungo termine.

### 7. Podere San Giuseppe ed accessori

Il complesso costituisce il centro aziendale operativo per rimesse macchine e attrezzature agricole. Il fabbricato abitativo è stato costruito negli anni '30-'40 in mattoni a faccia vista ed è in buone condizioni di manutenzione. Non necessita di nessun tipo di intervento. Gli accessori sono costituiti da due capannoni prefabbricati in calcestruzzo e circa 3 anni orsono sono stati oggetto di miglioramento ambientale mediante sostituzione di copertura in cemento amianto con struttura in lamiera di acciaio tipo "sandwich". Le attuali pareti sono in pannelli prefabbricati di cemento e, vista la posizione nonché l'importanza dovuta all'utilizzazione, la committenza ha intenzione di incrementare la piantumazione di essenze di cipressi americani come gli esistenti onde mascherare sostanzialmente tutto il perimetro ed, in un periodo di circa 3-4 anni tinteggiare comunque tutte le facciate esterne.

### Podere Le Cappelle ed accessori

Lo stato di conservazione generale è pessimo e l'investimento necessario al completo recupero è notevole. Essendo quindi l'azienda impegnata in altri interventi importantissimi per il suo sviluppo, al momento non rientra tra le previsioni di recupero e di investimento.

#### 8. Podere Pucinale ed accessori

Anche per questo podere lo stato di conservazione generale è pessimo e l'investimento necessario al completo recupero è notevole. Essendo quindi l'azienda impegnata in altri interventi importantissimi per il suo sviluppo, al momento non rientra tra le previsioni di recupero e di investimento.

#### 9. Podere La Vigna ed accessorio

Anche io podere La Vigna è in uno stato di conservazione generale pessimo e l'investimento necessario al completo recupero è notevole. Essendo quindi l'azienda impegnata in altri interventi importantissimi per il suo sviluppo, al momento non rientra tra le previsioni di recupero e di investimento. Potrebbe essere valutata la possibilità di una integrale demolizione.

#### 10. Podere Argina Pesa

E' costituito dal podere principale e da due magazzini di cui uno più distaccato. Per il fabbricato principale e l'accessorio limitrofo ad oggi non vi è previsione di ulteriori investimenti. L'accessorio distaccato utilizzato come magazzino per rimessa attrezzature e macchine agricole è stato oggetto di recente sostituzione della copertura in eternit con quella in lamiera preverniciata tipo "sandwich". Nel breve - medio termine di 4-5 anni è prevista la ripresa degli intonaci esterni e relativa tinteggiatura dei prospetti.

#### 11. Podere Poggio Pagano ed accessorio

Il fabbricato principale è stato costruito in mattoni a faccia vista ed è in buone condizioni di manutenzione e non necessita di interventi a breve o medio termine. Ciò vale anche per l'accessorio in mattoni ubicato frontalmente al fabbricato principale.

#### 12. Podere Sant'Agnese ed accessori

Il fabbricato principale non necessita di interventi strutturali particolari, ma solo di finiture esterne per ripresa di intonaci e tinteggiatura della facciate. Per gli accessori: uno è stato ricostruito al grezzo e l'ipotesi di finitura è a medio termine; il secondo ad uso lavanderia è sostanzialmente stato finito e necessita di piccole riprese e finiture da eseguire insieme al primo, mentre il terzo è un rudere e, con valutazioni aziendali future, potrebbe essere messo in demolizione totale. Tempi di intervento previsti in 5-6 anni.

#### 13. Podere Marmo ed accessori

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è pessimo e l'investimento necessario al completo recupero è notevole. Essendo quindi l'azienda impegnata in altri interventi

importantissimi per il suo sviluppo, al momento non rientra tra le previsioni di recupero e di investimento.

#### 14. Podere Argiano di Sopra

Il fabbricato principale non ha necessità di interventi impellenti ma solo di sistemazioni esterne di facciate che saranno programmate a lungo termine ovvero 8-10 anni. L'accessorio è stato oggetto di recente intervento con sostituzione di copertura in eternit e nuova in pannello "Sandwich". I prospetti devono essere rifiniti con intonacatura e tinteggiatura da definire con l'Amministrazione comunale in concomitanza con quelli del fabbricato principale.

#### 15. Podere Argiano di Sotto

Lo stato di conservazione generale è pessimo e l'investimento necessario al completo recupero è notevole. Essendo quindi l'azienda impegnata in altri interventi importantissimi per il suo sviluppo, al momento non rientra tra le previsioni di recupero e di investimento.

#### 16. Podere Poggiolo

Lo stato di conservazione generale è pessimo e l'investimento necessario al completo recupero è notevole. Essendo quindi l'azienda impegnata in altri interventi importantissimi per il suo sviluppo, al momento non rientra tra le previsioni di recupero e di investimento.

#### 17. Podere Cerraie

Lo stato di conservazione generale è discreto, il fabbricato necessita di finiture esterne che saranno inserite nel programma di investimento aziendale al termine della realizzazione del nuovo magazzino previsto nelle vicinanze.

#### 18. Podere Tomba

Lo stato di conservazione generale è discreto, il fabbricato necessita di finiture esterne che saranno inserite nel programma di investimento aziendale al termine della realizzazione del nuovo magazzino previsto nelle vicinanze.

#### 19. Podere Sant'Angelo

Lo stato di conservazione generale è discreto, il fabbricato necessita di finiture esterne che saranno inserite nel programma di investimento aziendale al termine della realizzazione del nuovo magazzino previsto nelle vicinanze.

Al termine della presente relazione, vista la possibilità data dalle norme di legge in vigore di modifica del PAPMAA a cadenza annuale, vista la vastità dell'azienda in oggetto, vista l'importanza degli investimenti iniziali proposti, nonché i numerosi fabbricati che la costituiscono, le intenzioni della proprietà di effettuare continui investimenti nell'azienda stessa, la proprietà fa notare che la programmazione proposta potrebbe essere modificata nel tempo qualora gli sviluppi richiedessero modifiche o maggior dettagli.

Per tutti gli interventi sopra indicati e da ripartire nell'arco dei 10 anni - validità del PMAA – la proprietà stima di fare investimenti per i soli miglioramenti per un importo di circa € 300.000,00

#### I PROGETTISTI

(Dott. Arch. Federica Della Giovampaola)

(Dott. Arch. Dorianò Della Giovampaola)