

RELAZIONE AGRONOMICA AZIENDALE

La presente relazione è rivolta ad analizzare la consistenza immobiliare dell'azienda "Società Agricola del Bambù S.S." in merito al Progetto Unitario Convenzionato presentato P.E. 108/2020 prot. 10866; più nel dettaglio sarà focalizzata la consistenza degli immobili (terreni e fabbricati), evidenziando il loro utilizzo in merito a quali sono attualmente utili alla produzione agricola e quali non ne sono attualmente parte.

Sarà inoltre esposto in dettaglio l'utilizzo del fondo agricolo e dei fabbricati, secondo le attività agricole attualmente in atto ed in corso di impianto e la dimostrazione della principalità dell'Azienda agricola rispetto all'attività Agrituristica facendo riferimento alle consistenze conformate su ARTEA ed evidenziate nella Dichiarazione Unica Aziendale caricata allegata alla presente.

Cognome e Nome del Titolare		BOCCHIOLA GIORGIO ELIO				
Nato a	Capriate San Gervasio	BG	il	07.08.1968		
Residente nel Comune di	San Giuliano Terme			PI	CAP 56017	
Via/Fraz./Loc.	Via San Francesco PONTASSERCHIO			n°	11	
Codice Fiscale	BCCGGL68M07B703S					
Recapito telefonico		3484412900				
Indirizzo e-mail		studio.bocchiola@gmail.com				
Ragione Sociale		SOCIETA' AGRICOLA DEL BAMBU' S.S.				
Sede nel Comune di	SAN GIULIANO TERME			PI	CAP 56017	
Via/Fraz./Loc.	Via San Francesco PONTASSERCHIO			n°	11	
Codice Fiscale	02207070505	Partita IVA	02207070505			
Indirizzo PEC	BAMBUSS@LEGALMAIL.IT					
UTE nel Comune di	SAN GIULIANO TERME			PI	CAP 56017	
Via/Fraz./Loc.	VIA CARLO MARX SAN MARTINO ULMIANO					
Natura Azienda	Società Agricola Semplice					
Numero REA	PI-189412					

STRUTTURA AZIENDALE			
Codice Fiscale	Ruolo	Cognome	Nome
BCCGGL68M07B703S	Rappresentante legale	BOCCHIOLA	GIORGIO ELIO
WLNYLN71C45Z112J	Rappresentante legale	WOLNY	YELENA

NOTIZIE SULL'AZIENDA E L'IMPRESA – dati del fascicolo aziendale ARTEA:

La consistenza è concentrata in unico corpo fondiario in località San Martino Ulmiano, delimitato a nord dalla via Carlo Marx con accesso dal civico n. 144, ad est dalla via della Casina e a sud ed ovest da altri appezzamenti agricoli privati.



Il corpo aziendale tra la via Marx e via della Casina

Centro aziendale nel Comune di	SAN GIULIANO TERME		Prov.	PI
Via/ Fraz./Località	SAN MARTINO ULMIANO			
Ampiezza aziendale	Ha		01.93.48	
Giacitura	PIANEGGIANTE			
Corpi fondiari		N°	1	

Rapporto Impresa/Lavoro			
Condizione diretta	Ha	01.93.48	
Altro	Ha	00.00.00	
TOTALE	Ha	01.93.48	

Disponibilità Manodopera			
Titolare e/o soci	N°	2	

Titolo di possesso dei terreni			
Proprietà	Ha	01.93.48	
Totale	Ha	01.93.48	

DOTAZIONE TERRENI E FABBRICATI – CONSISTENZE

La consistenza sotto descritta fa riferimento alla situazione aggiornata e reale degli immobili, tenendo conto anche dell'ultima SCIA presentata (del 28/05/2020) ed in corso di realizzazione, che segue un processo di semplificazione e smantellamento delle serre ereditate dalla precedente proprietà e gestione.

Il territorio considerato è situato in pianura, di seguito l'identificazione catastale e le relative consistenze dei vari manufatti facenti parte dell'Azienda agricola, che corrispondono a tutta la proprietà aziendale:

- Foglio 39 P.IIa 354 Ente Urbano Superficie catastale	Ha	00.24.54
- Foglio 39 P.IIa 354 Sub 4 capannone ad uso commerciale	mq	246
- Foglio 39 P.IIa 354 Sub 5 serra fissa	mq	306
- Foglio 39 P.IIa 721 Terreno Seminativo	Ha	01.28.86
- Foglio 39 P.IIa 722 Serra fissa	mq	266
- Foglio 39 P.IIa 723 Serra fissa	mq	824
- Foglio 39 P.IIa 724 (a) Serra fissa residua	mq	880
- Foglio 39 P.IIa 724 (b) Residuo serra smontata	mq	1.760

La particella 354 corrisponde al Comparto Urbanistico 6 dell'UTOE 11 San Martino Ulmiano (rif. P.O.C. attualmente vigente) ed è quella oggetto del P.U.C. sopra menzionato.

La realizzazione di tutto il compendio immobiliare venne eseguita giusto Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 245 del 30 Giugno 1998 e successiva Convenzione del 23 Ottobre 1998; le unità immobiliari sono state realizzate con Concessione Edilizia n. C98/0409 del 10 Novembre 1998 (serre fisse); la consistenza iniziale delle serre all'Ottobre 2016, data di acquisizione dell'attuale proprietà mediante vendita giudiziaria, è stata mano a mano diminuita, concordemente con gli obiettivi aziendali.

Nell'ultima istanza sopra citata (28/05/2020) si prevede un ulteriore smantellamento del manufatto P.IIa 724 (quella più grande e più lontana dal Centro Aziendale sulla via Carlo Marx) dove rimarrà solo il tunnel centrale ed il recupero/ristrutturazione della serra P.IIa 722, per gli scopi di seguito descritti nell'analisi dettagliata di ogni singolo

immobile. Contestualmente alla Comunicazione di Fine Lavori saranno aggiornate le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico.

Identificativi catastali:							
Comune	Pr.	Cat	Foglio	Particella	sub	Superficie (consistenza)	Titolo di Possesso
SAN GIULIANO T.	PI	U	39	354	4	00.02.46	Proprietà
SAN GIULIANO T.	PI	U	39	354	5	00.03.06	Proprietà
SAN GIULIANO T.	PI	U	39	354	6	00.19.02	Proprietà
SAN GIULIANO T.	PI	T	39	721		01.28.86	Proprietà
SAN GIULIANO T.	PI	U	39	722		00.02.66	Proprietà
SAN GIULIANO T.	PI	U	39	723		00.08.54	Proprietà
SAN GIULIANO T.	PI	U	39	724	(a)	00.08.80	Proprietà
					(b)	00.17.60	

Coltivazioni in atto - dati ARTEA		
Occupazione Suolo		Mq
1	Bambù gigante	2.606
2	Coltivazioni arboree promiscue (più specie arboree)	3.532
3	Superfici ritirate alla produzione	3.430
4	Vivai - Altri	2.074
5	Erbaio	2.148
6	Ortive pieno campo	1.266

Inquadramento territoriale			
1	B - Aree rurali ad agricoltura intensiva PSR 2014-2020	1.93.48	100,00
2	Zone Vulnerabili ai Nitrati (ZVN)	0,0	0.00

DETTAGLIO UTILIZZO IMMOBILI

U.I. a destinazione Commerciale – Foglio 39 Particella 359 Sub 4

Il fabbricato sub 4, quello destinato alla maggiore trasformazione in seguito alla presentazione del P.U.C., è un fabbricato a destinazione mista Commerciale e agricola, per il quale venne rilasciata Autorizzazione Edilizia n. A2001/0106 del 17/07/2000 per "*Cambio destinazione d'uso in attività commerciale di porzione di fabbricato rurale*". Trattasi del fabbricato visibile dal fronte stradale della via Carlo Marx che venne trasformato in Commerciale, con pagamento di Oneri per Urbanizzazione Primaria e Secondaria calcolati per un totale Contributo per il Rilascio di Lire 7.717.897.

L'obiettivo era di trasformare l'utilizzo di parte della serra fissa in fondo commerciale per la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda, con una parte di magazzino legato alla destinazione agricola.

Negli obiettivi del P.U.C. presentato il suddetto fabbricato, essendo all'interno del "*Comparto 6 UTOE 11 – Zone Agricole speciali*", è stato richiesto di trasformarlo secondo le indicazioni della Scheda Norma e NON sarà più utile per la produzione agricola e la sua consistenza NON è stata calcolata ai fini delle ore lavoro agricole; è il manufatto edilizio maggiormente oggetto di Trasformazione secondo il progetto presentato e la sua trasformazione è dettagliatamente esposta nelle tavole grafiche e relazioni allegate al P.U.C.

TOTALE MQ: 246 (attuale)

U.I. serra fissa – Foglio 39 Particella 359 Sub 5

Il manufatto agricolo attualmente a serra fissa sopra individuato e situato anch'esso all'interno del Comparto 6 sopramenzionato, è un residuo di una più ampia serra e nelle intenzioni sarà un manufatto da recuperare come serra per la produzione agricola e la sua consistenza, che in progetto verrà comunque diminuita, attualmente NON è stata calcolata ai fini delle ore lavoro agricole. Urbanisticamente si trova all'interno del Comparto 6 UTOE 11.

TOTALE MQ: 306

U.I. serra fissa – Foglio 39 Particella 722

La serra identificata con la Particella 722 si trova all'interno della "*Zona E2 – Aree di Frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati*"; anch'essa è un piccolo residuo di più ampia consistenza di serra fissa, nelle intenzioni

NON sarà più utilizzata ai fini agricoli diretti ma quale fabbricato strumentale come deposito per mezzi tecnici, scorte e macchine agricole.

TOTALE MQ: 266

U.I. serra fissa – Foglio 39 Particella 723

La serra identificata con la Particella 723 si trova all'interno della "Zona E2 – Aree di Frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati"; la sopradetta unità sarà destinata a serra fissa, è attualmente in fase di ristrutturazione e recupero funzionale, è rientrata all'interno di un Gruppo Operativo denominato FERTIBIO, finanziata dalla Regione Toscana per la produzione di funghi micorrizici arbuscolari, adatti all'implementazione e sperimentazione di fertilizzanti biologici. Sarà quindi, anche in futuro e nelle intenzioni, un manufatto utile alla produzione agricola e la cui consistenza è stata calcolata ai fini delle ore lavoro agricole.

TOTALE MQ: 854

U.I. serra fissa – Foglio 39 Particella 724

La serra identificata con la Particella 724 si trova all'interno della "Zona E2 – Aree di Frangia a prevalente funzione agricola interagenti con gli insediamenti consolidati"; come sopra accennato è in corso una diminuzione della consistenza della stessa e verrà lasciato solo il tunnel centrale, nelle intenzioni sarà in seguito utilizzata agli stessi scopi della Particella 723 se il progetto FERTIBIO andrà avanti e necessiterà di ulteriori sviluppi, altrimenti verrà smontata e demolita. Al momento la sua consistenza è stata solo parzialmente calcolata ai fini delle ore lavoro agricole e considerata come "in pieno campo" (vedi Ortive in pieno campo alla voce 6 della tabella soprariportata e relativa alle *ore dedicate alle coltivazioni*). La planimetria catastale sarà aggiornata prima della Comunicazione di Fine Lavori, vedi allegato Elaborato Planimetrico.

TOTALE Serra residua MQ: a) 880

TOTALE residua superficie MQ: b) 1.760

TERRENO AGRICOLO - Foglio 39 Particella 721

Il terreno agricolo come sopra identificato è il terreno agricolo vero e proprio dove vengono svolte le coltivazioni su suolo, attualmente identificato catastalmente come Seminativo e con una consistenza catastale totale di HA 1.28.86.

Il terreno della particella 721 è stato ricavato, per la maggior parte, dalla demolizione e smontaggio delle vecchie serre esistenti e facenti capo alla precedente gestione agricola.

Attualmente il terreno agricolo della Particella 721 è suddiviso secondo le seguenti utilizzazioni agricole:

- Mq 3.532 è destinato a Coltivazioni Arboree promiscue; più nel dettaglio sono stati impiantate varie qualità di frutta, peschi, susine, peri, meli, agrumi ed olivi. Quasi tutto il comparto è irriguo.
- Mq 2.606 è destinato al Bambù *Phyllostachis Edulis*, comunemente denominato Bambù Gigante, tutto di nuovo impianto ed irriguo.
- Mq 1.220 è destinato a Vivaio in pieno campo mediante l'impianto di apposite guaine ferma-rizomi nel terreno e formanti delle grandi vasche che impediscono la propagazione nel terreno stesso; all'interno delle vasche sono state messe a dimora varie tipologie e famiglie di bambù per la loro riproduzione: *Phyllostachys Nigra*, *Phyllostachys Glauca*, *Pseudosasa Japonica*, *Phyllostachys aureosulcata Spectabilis*, *Phyllostachys Aureocalis*, *Pleiblastus Argenteostriatus*, *Qionzhuea tumidinoda*.



Sovrapposizione Google-Maps e utilizzazioni fondiari azienda.

DIMOSTRAZIONE PRINCIPALITA' LAVORO AGRICOLO

ORE DEDICATE ALLE COLTIVAZIONI

UTE : SOCIETA' AGRICOLA DEL BAMBU' S.S. [599381]					
Dettaglio ore per la coltivazione					
	Coltura	Sup. (mq)	Trasforma	Commercia	Ore standard
1	Bambù gigante	2.606			78
2	Coltivazioni arboree promiscue (più specie arboree)	3.532			177
3	Superfici ritirate alla produzione	3.430			2

4	Ortive pieno campo	1.266			76
5	Erbaio	2.148			15
6	Vivai - Altri	2.331			435
7	Attività gestionale	//			54
Riepiloghi		15.056			837

ORE DEDICATE ALL'AGRITURISMO

UTE : SOCIETA' AGRICOLA DEL BAMBU' S.S. [599381]				
Dettaglio ore per agriturismo				
	Tipologia di attività	Quantità	Ore standard	Giorni di apertura (1-365, facoltativo)
1	Attività didattiche etc. art.14 L.R.30/03, giorni/attività	0	0	
2	Degustazione, giorno/degustazione	0	0	
3	Enoturismo Degustazione, giorno/degustazione	0	0	
4	Eventi promozionali art.16 L.R.30/03, giorno/evento	0	0	
5	Solo pernottamento in camere e unità abitative, posti letto	7	560	365
Riepiloghi			560	

Pontasserchio, 25 Agosto 2020

Dott. Agr. Luigi Parrinelli

*Per Soc. Agricola del Bambù S.S.
Giorgio Elio Bocchiola*

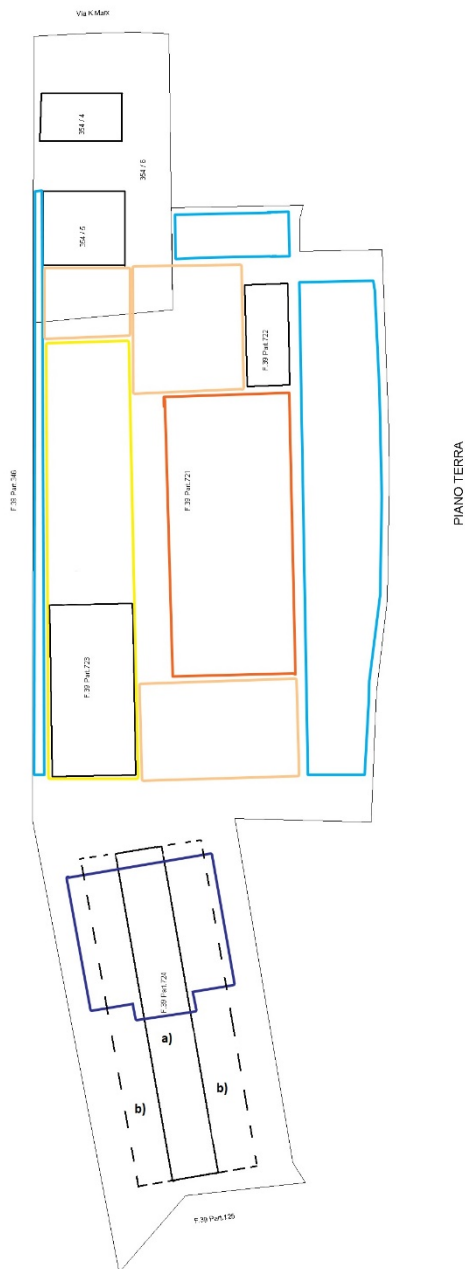
.....

.....

ELABORATO PLANIMETRICO		Compilato da: Bocchiola Giorgio Ello	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Pisa	N. 647
Comune di San Giuliano Terme		Sezione:	Foglio: 39	Particella: 354	Protocollo n. P10041231 del 13/06/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 31864 del 05/05/2017 Scala 1 : 1000			

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Pisa

Data: 11/09/2018 - n. T314419 - Richiedente: Telematico
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2018 - Comune di SAN GIULIANO TERME (A562) - < Foglio: 39 - Particella: 354 - Elaborato planimetrico >

Elaborato planimetrico e sovrapposizione delle colture attualmente presenti in azienda con terreni e fabbricati esistenti