

COMUNE DI GALLIPOLI

PROVINCIA DI LECCE

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DELLE STALLE CON ANNESSO FIENILE E CASA COLONICA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA **PIATTAFORMA LOGISTICA VITIVINICOLA** con locali da destinare a Stoccaggio e Confezionamento, Punto Vendita Aziendale e Show room per l'Esposizione e Degustazione del vino, presso l'Azienda Agricola "Niccolò Coppola S.r.l." in Gallipoli alla Via Lecce,173 (già S.S.101 al Km. 34,50).-

RICHIEDENTE: *NICCOLO' COPPOLA* S.r.l.

Via Lecce, 173
73014 Gallipoli (LE)
P.Iva: 01155600750

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Arch. Cosimo Giungato, iscritto regolarmente all'Albo degli Architetti della Provincia di Lecce al N°619, C.F. : GNG CSM 60P05 D883H, nella sua qualità di tecnico progettista incaricato, redige la presente relazione tecnica onde meglio specificare e dichiarare quanto indicato negli elaborati grafici di progetto di cui la presente relazione è parte integrante e sostanziale.-

PREMESSA

La società "*Azienda Agricola Niccolò Coppola S.r.l.*", costituita il 28 dicembre 1980, è iscritta sia alla sezione ordinaria del registro imprese per l'esercizio dell'attività turistica e commerciale, sia al registro speciale delle imprese agricole per lo svolgimento della attività di trasformazione dei prodotti della terra con particolare riferimento alla trasformazione delle uve e delle olive.

Relativamente al settore turistico, la "*Niccolò Coppola S.r.l.*" è proprietaria in Gallipoli del complesso turistico ricettivo all'aria aperta denominato "*Campeggio La Masseria*" insistente all'interno della "*Tenuta Patitari Torre Sabea*" di proprietà dell'Azienda Agricola Niccolò Coppola su una superficie complessiva di Ha. 20.00.00 circa. -

Relativamente al settore agricolo, la *Niccolò Coppola S.r.l.*, oltre alla tenuta "*Tenuta Patitari Torre Sabea*" di proprietà dell'Azienda ed estesa complessivamente Ha. 28.00.00 circa su cui insistono i fabbricati oggetto della presente, è proprietaria dei seguenti fondi rustici ubicati in altri diversi Comuni della Provincia di Lecce e precisamente:

"Tenuta Santo Stefano Tre Pozzi" in agro di Alezio estesa complessivamente Ha.14.60.00;

"Tenuta Li Cuti" in agro di Sannicola estesa complessivamente Ha. 3.63.42;

Per una estensione complessiva di Ha.66.23.42

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili interessati dal progetto di *ristrutturazione per la realizzazione di una PIATTAFORMA LOGISTICA VITIVINICOLA con locali da destinare a Stoccaggio e Confezionamento, Punto Vendita Aziendale e Show room per l'Esposizione e Degustazione del vino, presso l'Azienda Agricola "Niccolò Coppola S.r.l."* di cui la presente, sono costituiti da n.3 fabbricati e precisamente n.2 stalle con annesso fienile e una casa colonica ubicati in Agro di Gallipoli in Località "Torre Sabea" individuati nel **N.C.E.U.** del Comune di Gallipoli al **Fg.4; P.Ila 62; Sub.1 e 2.**- Tali fabbricati sono stati realizzati in virtù di Concessione Edilizia n°2656 del 16/06/1979, P. di C. n°36/2013 del 03/04/2013 e Agibilità del 29/04/2013.- Il lotto agricolo su cui sorgono i fabbricati, ricade all'interno della "**Tenuta Patitari Torre Sabea**" di proprietà dell'Azienda Agricola Niccolò Coppola ed estesa complessivamente Ha. 28.00.00 circa. Nel vigente Strumento Urbanistico è individuato come zona a tipologia agricola **E/2 - agricola con prevalenti colture arboree** - (i.f.f.= 0,02 Mc. / Mq.) ed è sottoposto a vincolo paesaggistico.-

Trattasi di fabbricati a piano terra, di vecchia costruzione e costituenti n.2 unità immobiliari, di cui la prima rappresentata dalla Casa colonica realizzata giusta C.E. n°2656 del 16/06/1979 e la seconda dalla stalla grande con annesso fienile, anch'essa realizzata giusta C.E. n°2656 del 16/06/1979 alla quale successivamente è stata addossata la costruzione di una stalla più piccola oggetto di C.E. in Sanatoria del 21/09/2001; Nel NCEU del Comune di Gallipoli tali costruzioni risultano individuate nel foglio 4 dalla particella 62 con il Sub.1 la Casa Colonica e il Sub. 2 l'insieme delle due stalle.- Originariamente utilizzata allo scopo di cui al progetto, "**stalla razionale con annesso fienile per bovini da ingrasso**" attualmente detto immobile è utilizzato dalla Niccolò Coppola s.r.l. come deposito delle attrezzature agricole, trattori e macchine per la raccolta delle olive; parte di esso è utilizzato ed attrezzato quale officina aziendale per la manutenzione dei mezzi agricoli.

L'immobile misura mt. 17,30 di larghezza e mt. 56,95 di lunghezza per una superficie complessiva di Mq. 985,23 ed un volume di Mc. 5123,20.-

La struttura portante, come pure l'intero fabbricato, è stato realizzato interamente con sistema prefabbricato, con pilastri di forma quadrata delle dimensioni di cm 40x40 incastrati su plinti a bicchiere, ed una altezza sui lati di mt 4,40 e di mt. 6,00 in campata sia per la zona destinata ad ex stalla che per la zona destinata ad ex fienile. Su detti pilastri sono appoggiate a mezzo di apposito alloggiamento le travi di copertura con tetto a falda. **La copertura del tetto è stata realizzata con pannelli di cemento amianto (eternit), che ultimamente sono stati oggetto di rimozione ad opera di Impresa qualificata nel settore.- Infatti in data 25/02/2014 con prot. n°0009294 è stata inoltrata S.C.I.A. presso lo S.U.E. del Comune di Gallipoli per un intervento di ristrutturazione limitato ad**

una parte della stalla per trasformarla in un locale da destinare all'esposizione del vino (Show room-cantina).- In particolare erano previsti i seguenti lavori: 1) rimozione copertura in eternit ad opera di azienda specializzata; 2) rifacimento del tetto con copertura in legno lamellare; 3) realizzazione della pavimentazione; 4) sostituzione degli infissi esistenti; 5) realizzazione di servizi igienici; 6) opere di finitura e arredamento.-

Dopo la prima fase, della rimozione delle coperture in eternit, facendo un controllo accurato della struttura in c.l.s. prefabbricato si è constatato, oltre alla vetustà dei materiali risalenti al 1979, la incompatibilità della stessa con le normative vigenti in tema di edilizia sismica che ha portato la proprietà ad orientarsi verso un progetto complessivo di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione, di cui la presente relazione ne è parte integrante e sostanziale.-

Successivamente alla costruzione del capannone prefabbricato della stalla e fienile, probabilmente dettata da una necessità di ulteriori spazi, è stata realizzata una stalla più piccola adiacente a quella esistente senza il prescritto titolo autorizzativo per la quale poi è stata rilasciata C.E. in Sanatoria n°600 del 21/09/2001.- Tale fabbricato misura mt. 6,85 di larghezza e mt. 22,30 di lunghezza per una superficie complessiva di Mq. 152,75 ed un volume di Mc. 450,61.- La struttura portante è costituita da muratura in conci di tufo delle locali cave e copertura piana con solaio latero-cementizio di cm. 20+5 di caldana.- Con la medesima Concessione edilizia n° 2656 del 16 giugno 1979 è stata anche realizzata la casa colonica come da progetto del 15 gennaio 1978.

Trattasi di un appartamento destinato ad alloggio custode delle dimensioni di mt. 11,30 x 12,00 ed una altezza di mt.3,25 oltre solaio di mt. 0,25 e coronamento di mt 0,50 per una superficie complessiva di Mq. 135,00 ed un volume di Mc. 472,50.

La struttura è composta da un corridoio centrale della larghezza di mt. 1.50 dal quale si accede a 4 stanze delle dimensioni di mt. 5 x 4.50. Alla fine del corridoio si trova un bagno delle dimensioni di mt. 1.50 x 2.50. Le pareti esterne della struttura sono state realizzate con muratura portante a cassetta dello spessore di cm.50 in conci di tufo delle locali cave e della stessa natura le pareti interne dello spessore di cm.25.

Tutti gli immobili precedentemente descritti e oggetto dell'intervento di ristrutturazione di cui alla presente, sono stati inclusi nel P. di C. n°36/2013 del 03/04/2013 e resi agibili in data 29/04/2013.- Il tutto per un volume complessivo tra la stalla grande con il fienile, la stalla piccola e la casa colonica di circa Mc. 6046,31.-

Nonostante la vetustà ed il pessimo stato di manutenzione, gli immobili risultano forniti degli impianti: elettrico, idrico, fognate e termico ancora funzionanti. L'impianto elettrico è

allacciato alla rete pubblica cittadina, così pure l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami.

DESCRIZIONE DELLE OPERE

Trattasi di intervento in ristrutturazione che scaturisce principalmente dalla necessità di rettificare in corso d'opera un progetto già finanziato che prevedeva la riconversione di una parte della stalla utilizzando la struttura esistente del fabbricato originario.- Infatti in data 25/02/2014 con prot. n°0009294 è stata inoltrata S.C.I.A. presso lo S.U.E. del Comune di Gallipoli per un intervento di ristrutturazione limitato ad una parte della stalla per trasformarla in un locale da destinare all'esposizione e degustazione del vino (Show room-cantina).- Durante il corso dei lavori, come già anticipato nel paragrafo precedente, a causa dell'elevato grado di vetustà della struttura esistente, e alla mancata rispondenza della stessa a quelli che sono i requisiti minimi necessari alle norme antisismiche vigenti, si è reso necessario sospendere i lavori previsti e predisporre un progetto generale che, a questo punto, dovendo prevedere l'abbattimento dell'intero fabbricato, potesse riqualificare l'area di sedime degli immobili "stalle e fienile" . Pertanto oltre al locale da destinare a Show room per l'esposizione e degustazione del vino nel progetto è stata prevista la costruzione di una **PIATTAFORMA LOGISTICA VITIVINICOLA** con locali da destinare a *Stoccaggio e Confezionamento, Punto Vendita Aziendale e Show room per l'Esposizione e Degustazione del vino, per l'Azienda Agricola "Niccolò Coppola S.r.l."* e nel contempo anche e soprattutto la dislocazione dei vigneti esistenti per accostare la produzione a contatto diretto della materia prima.- Tale decisione, di realizzare ex novo una piattaforma logistica vitivinicola nonostante l'Azienda Agraria fosse già dotata di una Cantina Vinicola Aziendale frutto di una recente ristrutturazione di un altro edificio, trovava conforto nell'attuale orientamento italiano ed europeo delle Cantine Vitivinicole che considera i processi produttivi e il marketing, insieme alla sostenibilità ambientale, le leve strategiche per la competitività delle imprese vitivinicole sul mercato.

Nel corso della fase preliminare del progetto, si è ritenuto opportuno staccarsi dal confine dove insisteva l'attuale sagoma del fabbricato e di dover includere nel progetto anche il volume della casa colonica esistente che, a causa dello spostamento del fabbricato dal confine verso l'interno della proprietà, avrebbe intralciato la nuova sagoma del fabbricato "ristrutturato" e soprattutto la riqualificazione degli spazi esterni .-

Procedendo ora alla fase descrittiva del progetto, l'idea di partenza è stata quella di voler passare da una forma longilinea di una "stecca" a quella di una corte aperta sull'asse Nord-Sud dove verranno allocati i filari dei vigneti. Tale "Corte" è stata ottenuta dalla traslazione graduale di tre edifici

collegati tra loro e da una “quinta” in muratura che contiene il varco di accesso dei visitatori all’intera struttura e racchiude su tre lati un ampio spazio aperto.- La scelta progettuale di caratterizzare tale varco con un arco a tutto sesto su un alto ed esteso muro di recinzione, deriva dall’emulazione degli accessi, presenti in molti casi, sulle alte recinzioni a difesa degli antichi complessi masserizi Salentini.- Nei tre edifici, che gradualmente traslati e ruotati, sono collegati tra loro da un percorso di attraversamento, sono state individuate quattro zone, definite blocchi, all’interno della piattaforma logistica ed in particolare:

Blocco 1: Show room con Esposizione e Degustazione;

Blocco 2: Punto Vendita Aziendale;

Blocco 3: Stoccaggio e Distribuzione strategica;

Blocco 4: Stoccaggio e Confezionamento;

Il Blocco 1, che è rappresentato da un ampio locale di circa Mq. 215,00 definito Show room, dove verranno esposti i vini e i visitatori potranno degustare comodamente il prodotto, è composto da un ampia sala degustazione con annessi cucina, accessori e servizi igienici, preceduta da un porticato affacciante sul grande cortile, e presenta due lati interamente vetriati;

Il Blocco 2, anch’esso preceduto dallo stesso porticato, è costituito dal punto Vendita Aziendale, Direzione, sala riunioni e servizi per una superficie complessiva di circa Mq. 265,00;

Il Blocco 3, Stoccaggio e distribuzione strategica è composto dalla sala ricevimento con scale e ascensore che conducono al piano primo e piano coperture, un ampio deposito con annessa bottaia che viene attraversata da un percorso orizzontale vetrato sia al piano terra che al piano primo, da dove è possibile mirare con lo sguardo, attraverso ampie vetrate, la suggestiva sala delle botti per una superficie complessiva di circa Mq. 670,00;

Il Blocco 4, Stoccaggio e Confezionamento rappresenta il cuore tecnico dominante della piattaforma con l’ampia superficie di stoccaggio di circa Mq. 375 ed un’altezza di circa ml. 5,30 per ospitare l’arrivo delle uve e le attività legate alla produzione e ai controlli e i serbatoi per la vinificazione in acciaio inox rosettato;

La disposizione degli ambienti garantisce un’adeguata indipendenza delle varie funzioni, ma le aperture, sia verso l’esterno che verso l’interno, formano dei corridoi visivi che permettono la percezione contemporanea di più spazi. I lavoratori possono scorgere i locali destinati alla vendita e degustazione del vino, mentre i visitatori dagli ambienti più intimi disposti attorno al cortile vengono a tratti incuriositi dagli scorci che si aprono verso le zone di lavoro.- Il cortile, un ampio spazio, affacciato sui vigneti e racchiuso su tre lati dalla Cantina, dedicato alla degustazione dei vini, alla loro vendita, alla promozione di incontri, convegni ed eventi culturali. Così, un luogo di

produzione diventa anche luogo di accoglienza e rappresentanza con una propria identità e riconoscibilità.

La struttura portante sarà realizzata con pilastri e travi in c.a. e solai latero-cementizi e travetti prefabbricati dello spessore di cm. 20 +5 cm. di caldana.-

Nelle strutture orizzontali di copertura ed in quelle di collegamento con le fondazioni si useranno materiali isolanti per garantire quanto previsto dalle normative vigenti.-

Le murature di tamponamento saranno del tipo a cassetta con mattoni di porothon dello spessore di cm.20 all'esterno, intercapedine da cm.5 e fetta di tufo interna da cm.10 per uno spessore complessivo di cm.35; le tramezzature interne , in conci di tufo delle locali cave, avranno uno spessore di cm.10 e cm.20;

Gli intonaci, sia interni che esterni, sono del tipo civile a tre passate con rivestimento esterno del tipo silossanico.-

L'intervento sarà basato sui principi dell'architettura ecosostenibile con esecuzione di opere finalizzate al contenimento energetico degli edifici secondo le vigenti normative in materia (L.10/91 e DLgs 19.08.05 n. 192) come l'utilizzo di particolari materiali di costruzione per le pareti perimetrali dell'edificio o il rivestimento a cappotto dell'intera superficie delle stesse, rifinita a sua volta con pitture a base di calce nei colori tenui in stile mediterraneo; l'utilizzo di fonti energetiche alternative per la produzione di energia e acqua calda sanitaria che, trattandosi di intervento in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, contribuiranno non poco a mitigare l'impatto sull'ambiente circostante nel rispetto delle regole che caratterizzano gli interventi sul paesaggio.-

Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami, la struttura esistente risulta già allacciata alla pubblica rete dell' AQP e così pure per la rete elettrica.- Il tutto, come meglio evidenziato negli allegati elaborati grafici, a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle vigenti normative di sicurezza e igienico-sanitarie.-

DICHIARAZIONE SUL RISPETTO DELLA LEGGE N°10 DEL 09.01.91

Il tecnico ed la proprietà, unitamente e ciascuno per quanto li riguarda , con la firma della presente dichiarano che durante il corso dei lavori oggetto della presente, saranno rispettate tutte le norme previste dalla Legge n.10 del 09 gennaio 1991 e dal regolamento di attuazione D.P.R.del 28 giugno 1977 n°1052, nonché delle loro successive modifiche ed integrazioni.-

DICHIARAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE N°13 DEL 09.01.1989

Ai sensi e per effetto di quanto stabilito nella Legge n°13 del 09.01.89, nel D.M. n°236 del 14.06.89, nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°1669/U.L. del 22.06.89 e delle successive modifiche ed integrazioni che riguardano l'adattabilità degli edifici di nuova costruzione, i firmatari dichiarano che il progetto di cui sopra è conforme alle norme previste nelle disposizioni suddette. L'immobile può essere considerato adatto alle necessità di persone con ridotta o impedita capacità motoria. Gli infissi e gli impianti saranno realizzati, quasi nella loro totalità, nel rispetto delle norme anzidette, sarà quindi lavorazione del tutto esigua adeguare quelle parti che non dovessero soddisfare tali norme.-

DICHIARAZIONE SUL RISPETTO DELLA LEGGE N° 46 DEL 05.03.90

I firmatari dichiarano, con la firma della presente, che per la realizzazione degli impianti idrico-fognanti, elettrici e termici da installare nell'edificio oggetto della presente saranno rispettate tutte le norme previste nella L.46/90 e nel relativo regolamento di attuazione (D.P.R. n°447 del 06.12.91. Il proprietario si impegna altresì a presentare la necessaria documentazione (progetto degli impianti e relazioni tecniche) prima dell'inizio dei lavori.-

DICHIARAZIONE DI IMPEGNO PROPRIA DELL'INTESTATARIO

L'intestatario, con la firma della presente, dichiara e si impegna formalmente a :

- osservare le norme del Regolamento Edilizio e delle leggi presenti ;
- comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente, nonché di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti.

Gallipoli lì, 04 marzo 2015

Il Richiedente

Il Progettista

Arch. Cosimo GIUNGATO