

COMUNE DI SORSO

Piazza Giuseppe Garibaldi, 1, 07037 Sorso SS

LOC. PEDRAS DE FOGU – COMUNE DI SORSO (SS)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 4 del D.A.2266/U del 20.12.1983

per opere di realizzazione di un immobile da destinare a cantina vitivinicola
con volumetria superiore a 3000 mc.

DICEMBRE 2023

Firmato
digitalmente da
**Alessandro
Framingheddu**

CN = Framingheddu
Alessandro
C = IT
Data e ora della firma:
04/12/2023 10:55:44

INDICE

PREMESSE	3
1. Intenti progettuali	3
2. Conformità con gli strumenti vigenti	6
Elementi di valutazione	7
1. Ipotesi di ampliamento ed utilizzo	7
1.a Principi generali della proposta	7
1.a.1. Concept e obiettivi generali	7
1.a.2. Coerenza dei principi generali del progetto con le ipotesi di sviluppo legate alla tutela e valorizzazione dell'ambiente.	10
1.a.3. Coerenza e continuità con la destinazione d'uso del bene.	11
1.b. Coerenza degli interventi con gli strumenti vigenti di tutela e di pianificazione territoriale e urbana	11
1.b.1. Coerenza dei materiali e delle tecniche utilizzati	11
1.b.2. Coerenza dei caratteri architettonici con le prescrizioni di tutela	12
2. Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene.	13
3. Fruibilità pubblica e attività di networking.	14
4. Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica.	16
5. Impatto sociale delle opere.	17
6. Sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico.	17
6.a Criteri caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica	18
6.a.1. Filosofia generale del progetto in relazione agli elementi di efficienza energetica	18
6.a.2. Specifiche azioni di miglioramento dell'efficienza energetica	18
6.b. Criteri specifici di efficienza energetica	19
6.b.1. Utilizzo di dispositivi a basso consumo	19
6.b.2. Utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente	19
SOTTOSCRIZIONE	19

PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO D'OPERA CON AMPLIAMENTO AL PROVVEDIMENTO N. 39 DEL 30.03.2021 PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE AD USO CANTINA VINICOLA

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PREMESSE

1. INTENTI PROGETTUALI

Al fine di individuare le caratteristiche generali della proposta progettuale e la gamma di funzioni che si intende sviluppare in coerenza con i principi e le linee guida riguardanti gli interventi di variante in corso d'opera al Provvedimento n. 39 del 30.03.2021, che prevede l'ampliamento della cantina vitivinicola della Società Agricola Tenute Mereu.

Ciò al fine di rispondere al meglio a quelle che sono le esigenze sorte negli ultimi anni, dovute a una crescita dei volumi di uva prodotti a seguito di nuovi terreni acquistati e conseguentemente all'aumento in termini percentuali del prodotto finito.

A fronte di ciò, il soggetto proponente Società Agricola Tenute Mereu S.r.l., con Sede Legale Località Pedras de Fogu SNC 07037 Sorso (SS), dichiara quanto segue:

La sottoscritta Società Agricola Tenute Mereu S.r.l., intende sviluppare una proposta progettuale con le seguenti caratteristiche.

La proposta progettuale prevede interventi di ampliamento motivati dall'avvenuto aumento dei terreni vitati, l'Azienda si è trovata – quindi – nella necessità, di aumentare gli spazi esistenti; inoltre la medesima ha iniziato un processo di recupero del patrimonio vitivinicolo di Sorso con la lavorazione di vigneti autoctoni di oltre 50 anni, tra i più antichi della zona, e questo richiede nella fase di vinificazione maggior spazio per poter gestire al meglio le masse uva e mosto, divise per ogni tipologia e lotto distinte per età delle vigne, quindi maggiori spazi e maggiori serbatoi per la capienza distinta.

Inoltre, si sono anche impiantati nuovi vigneti con la prospettiva di ampliare ancora la superficie vitivinicola soprattutto nella zona dove emerge la nuova cantina.

Va infatti rimarcato un dato importante: negli ultimi anni l'Azienda ha percepito tra i più ambiziosi premi internazionali, divenendo realtà fortemente emergente nel territorio; questo ha creato un posizionamento del brand nel mondo enologico e del vino in un segmento medio alto, creando delle referenze e bottiglie con affinamenti più lunghi, affinamenti in legno ecc. da qui la necessità di ampliare la parte della cantina legno barrique.

I piani aziendali prevedono, inoltre, un ulteriore incremento della produzione, grazie all'aumento della superficie vitata di proprietà e quella dei terreni presi in locazione, in virtù della sempre maggior richiesta del prodotto.

Si prevede, nel corso dei prossimi 3/5 anni, il raddoppio della produzione che attualmente si attesta sulle 80.000/90.000. mila bottiglie.

Questo comporterà, non solo l'aumento di tutti quei prodotti enologici necessari all'imbottigliamento del prodotto finito come: bottiglie, cartoni, tappi, capsule etc., ma soprattutto alla sistemazione di tutte le attrezzature necessarie alla vinificazione; non solo per rispondere alle maturate esigenze aziendali, ma anche perché le tecniche di vinificazione hanno visto, negli ultimi decenni, uno sviluppo continuo, improntato all'ottenimento di cicli produttivi sempre più razionalizzati, e votati all'ottenimento di prodotti di alta qualità.

Rispetto al precedente progetto, la nuova variante è stata studiata per un rinnovato processo produttivo: dagli impianti di ricevimento e lavorazione uva, alla pressatura, pulizia mosti, refrigerazione, stabilizzazione, filtrazione, stoccaggio, riempimento e confezionamento, inoltre la cantina sarà dotata di una parte, attualmente indispensabile di ricezione dei clienti, per degustazioni dei vini, piccoli meeting tra sommelier associazioni e altre istituzioni, presentazioni prodotti vinicoli, ecc.

Nello specifico il progetto prevede quanto segue. Attraverso la variante in corso d'opera si prevede l'ampliamento della cantina vinicola, in corso di realizzazione, attraverso una nuova soluzione che interviene principalmente:

- A) nell' ampliamento dei locali di stoccaggio;*
- B) nell' ampliamento dei locali riservati alla conservazione del vino;*
- C) realizzazione di un nuovo livello completamente interrato ad una quota più bassa;*
- D) realizzazione di una zona da dedicare al posizionamento dei silos in acciaio che avranno altezze superiori ai 5 metri;*
- E) il nuovo studio propone una cantina moderna attraverso lo studio di una copertura green;*
- F) collocazione di un rivestimento delle facciate principali con la messa in opera di doghe in legno ombreggianti;*
- G) nuova forma della struttura che riprende l'andamento delle colline della zona.*

H) copertura eseguita con la collocazione di travi in lamellare di adeguata dimensione che legate tra loro formeranno un andamento curvilineo.

Ciò porterà alla realizzazione di una struttura moderna che si inserisce nell'ambiente che la circonda utilizzando materiali innovativi e ampie vetrate per poter osservare attraverso la zona dedicata alla degustazione i meravigliosi vigneti della Società agricola Tenute Mereu. Con la nuova variante si renderà necessario trasferire la superficie residenziale a servizio del personale in un altro lato della struttura senza che ciò comporti aumenti del volume precedentemente autorizzato.

Gamma di nuove funzioni

la gamma delle nuove funzioni in cui rientra la proposta presentata, è la seguente:

- Sviluppo di una nuova economia al passo con i tempi;
- Recupero degli antichi saperi in ambito agricolo e loro attualizzazione;
- Recupero e valorizzazione ambientale;
- Miglioramento della qualità del vivere, attraverso la realizzazione di strutture peculiari in grado di reggere il confronto con altre attività simili della penisola;
- Attività e manifestazioni sociali e culturali;
- Promozione del turismo enologico;
- Promozione di attività ed eventi legate circuito enogastronomico, realizzate anche con il coinvolgimento del Comune e di altri Enti;
- Promozione di attività ed eventi legate alla tutela della natura;
- Didattica delle attività legate al mondo del vino (sia ad uso turistico che locale).

2. CONFORMITÀ CON GLI STRUMENTI VIGENTI

L'area di intervento, dal punto di vista paesaggistico, ricade nel sistema territoriale del Golfo dell'Asinara nella Sardegna nord occidentale ed è individuato nell' AMBITO 14 – Golfo dell'Asinara.

La Fascia costiera del litorale di Sorso si colloca nella Sardegna Nord Occidentale, si sviluppa per circa 15 km parallelamente alla fascia costiera. L'area risulta delimitata a nord dal Mare del Golfo dell'Asinara e ad est da una serie di altipiani di modesta quota separati da un reticolo di piccole valli. A sud si estende la Piana di Sorso, caratterizzata da un mosaico di coltivazioni orticole, foraggiere e numerosi vigneti, mentre a sud un sistema di piccoli altipiani. Ad ovest l'area è caratterizzata dalla presenza dell'abitato di Porto Torres ed è chiusa da una serie di piccoli colli.

Secondo il PUC vigente l'area interessata dal progetto di riqualificazione, ricade in zona "E", in particolare esso è contraddistinto in "Sottozona E2" (Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni).

L'area oggetto di intervento, infine, non risulta soggetta a vincolo idrogeologico PAI. Essa viene tutelata ai sensi della legge 29 Giugno 1947, e dal successivo regolamento di attuazione del 3 Giugno 1940 n° 1357, sulla protezione delle bellezze naturali, e successive modifiche e integrazioni. L'area è stata tutelata con Decreto Ministeriale del 07.01.1966 (G.U. n. 73 del 24.03.1966) Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona litoranea del comune di Porto Torres.

A tal proposito il soggetto proponente Società Agricola Tenute Mereu, dichiara quanto segue:
La sottoscritta Società Agricola Tenute Mereu,

A. intende sviluppare una proposta progettuale:

- in linea con i principi di tutela e salvaguardia, ovvero che tenga in considerazione i principi di:
 - tutela e valorizzazione del valore culturale dei luoghi;
 - tutela e valorizzazione del valore economico dei luoghi;
 - unitarietà e coerenza con il contesto ambientale e suoi elementi costitutivi;
 - compatibilità, minimo impatto ed eco-sostenibilità;
 - contingentamento delle superfici di intervento, limitando il consumo di territorio, nel rispetto dell'organicità dell'intervento;

- salvaguardia e valorizzazione del contesto naturale in cui il bene è inserito e delle caratteristiche originarie che lo connotano.
-
- nel rispetto dei vincoli di interesse paesaggistico – ambientale, delle prescrizioni e condizioni e degli strumenti vigenti in materia di tutela, di pianificazione urbana e territoriale ed edilizia, dichiarando di conoscere le indicazioni e prescrizioni ivi contenute relative ai nuovi usi e modalità di intervento.
-
- B. **è consapevole** che, con riferimento ad oneri e standard di urbanizzazione, il concessionario dovrà verificare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE

1. IPOTESI DI AMPLIAMENTO ED UTILIZZO

Di seguito si descrive l'ipotesi progettuale che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del territorio. La proposta si pone in termini di coerenza con i principi generali del progetto di valorizzazione dell'area agricola aziendale, e dunque su aree di proprietà aziendale, e in relazione alle specifiche azioni che il proponente intende intraprendere ai fini della tutela e conservazione dei luoghi, in coerenza con i principi di minimo impatto ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri antropologici, paesaggistici, funzionali, distributivi e percettivi dello stesso.

1.a Principi generali della proposta

1.a.1. Concept e obiettivi generali

Come precedentemente specificato, il progetto mira ad inserirsi in un più ampio contesto che preveda la realizzazione di strutture dedicate all'attività vinicola al passo con i tempi, al fine di creare una vera e propria attività integrata, che permetta la degustazione dei prodotti, l'attività didattica e, in ultima analisi, una loro fruizione completa ed articolata da parte della comunità e dei turisti.

Dovendo, quindi, descrivere la struttura nelle sue articolazioni (locali interrati, seminterrati e fuori terra), troviamo quanto segue.

Livello a quota 17,90 (locale completamente interrato): rispetto al progetto autorizzato, il nuovo studio prevede un livello ad un piano più basso da destinare a locale barricaia e locale

di deposito, situato in una zona nuova completamente interrata, raggiungibile attraverso una scala e una piattaforma elevatrice che collega gli altri livelli fino alla quota al piano della stradale. La piattaforma elevatrice consentirà il carico e scarico delle pedane dalle zone di stoccaggio fino alle zone di carico.

La nuova superficie coperta in variante risulta di mq 349,85 è prevista un'altezza utile interna dei locali di mt. 3,00

Tale struttura si eleverà per mezzo di una serie di muri e pilastri in c.a., dove verrà posato un nuovo solaio tipo predalles.

Le tamponature dopo l'intercapedine verranno realizzate in blocchi di c.l.s., mentre le tamponature divisorie saranno realizzate in forati. I muri della nuova scala, così come quelli della piattaforma elevatrice saranno realizzati in c.a.

I nuovi locali interni saranno dotati di un impianto di climatizzazione per mantenere una temperatura costante per mezzo di canalizzazione e ricambio dell'aria. Il pavimento previsto con mattonelle antisdrucchiolo sarà dotato di griglie di scolo a pavimento, mediante pozzetti di raccolta per le pulizie e sanificazioni degli ambienti.

Livello a quota 21,50 (seminterrato): i locali esistenti già realizzati a questa quota, verranno collegati ai nuovi locali realizzati in ampliamento (sopra i locali barriaca e locali di deposito) a quota +17,90 mt. In tutta questa superficie (quella esistente e quella in ampliamento), i locali verranno adibiti a magazzino e area di fermentazione dove verranno collocati i nuovi silos in acciaio.

Detti silos sono collocati all'interno della struttura per ovvie esigenze di protezione dagli sbalzi termici e dagli agenti atmosferici; ciò comporterà la realizzazione di un doppio volume con funzione tecnica, destinato proprio per l'alloggiamento degli stessi, anche se la forma ondulata della copertura servirà a dissimularne la presenza. Tale scelta si è resa necessaria, soprattutto al fine di evitare la collocazione dei silos all'esterno della struttura, cosa questa che avrebbe contribuito ad influenzare negativamente la vista del paesaggio collinare circostante.

Alla medesima quota rimarrà invariata la zona della vecchia cantina, la quale verrà valorizzata attraverso l'esposizione di vecchie attrezzature di lavoro utilizzate nella cantina originale. Nel nuovo studio si è ampliato anche il portale d'ingresso, per poter accedere con i mezzi meccanici, sia durante la vendemmia e sia per il trasporto delle attrezzature e dei materiali di stoccaggio.

La nuova superficie coperta in variante, complessiva della parte esistente, risulta di mq 1.092,21.

Livello a quota 25,00 (piano terra): rispetto alla precedente soluzione, questo livello sarà completamente dedicato alla zona accoglienza, alla zona vendita con i relativi uffici, ai servizi, alla zona dedicata alla degustazione, alla zona dedicata all'esposizione e alla sala conferenze per la presentazione dei nuovi prodotti e agli eventi.

La sala conferenze, infatti, sarà utilizzata a seguito della visita alle aree dello stabilimento, a completamento di un percorso didattico – esperienziale, e non disgiuntamente dalle stesse. In questa nuova soluzione sarà anche possibile osservare, attraverso una passerella, la zona di lavorazione al piano sottostante che verrà in parte lasciata a vista e a tutt'altezza.

L'area di degustazione rimarrà pressoché invariata così come la terrazza coperta che si affaccia sui vigneti di proprietà. La nuova superficie coperta in variante, complessiva della parte esistente, risulta di mq 887.22.

I servizi igienici del piano terra saranno completamente rivisitati e adeguati anche per le persone diversamente abili con ingressi in piano, dotati di ascensori per raggiungere tutti i livelli. Verranno anche realizzate delle rampe per superare eventuali gradini esterni, in modo da abbattere le poche barriere architettoniche presenti nella zona struttura.

Livello a quota 28,30: la zona residenziale dedicata totalmente al personale, è stata trasferita alla quota più alta rispetto alla precedente situazione concessionata che, al contrario proponeva una zona del personale collocata alla stessa quota della zona di lavorazione.

La zona strategica della zona residenziale è stata pensata per avere un maggior controllo dell'azienda.

Ai locali si accede attraverso un vano scala e un ascensore che è rimasto invariato rispetto alla precedente soluzione in corso d'opera. Visto l'andamento curvo della copertura, nella zona più bassa dove le altezze utili non sono sufficienti, verranno collocati i locali tecnici e i vari passaggi degli impianti.

I locali interni dedicati al personale verranno distribuiti diversamente rispetto al precedente autorizzato ma non subiranno aumenti di volume.

VOLUMI DISPONIBILI

SUPERFICIE TERRENI CONTIGUI RICADENTI ALL'INTERNO DELLA SOTTOZONA E2

Superficie dei lotti contigui

Mq 86652x0.20 Indice per attività agricola Mc 17330.40

Mq 86652x0.03 Indice residenziale Mc 2599.56

VOLUMI CONCESSIONATI

PROVVEDIMENTO N. 39 DEL 30.03.2021 (Inizio lavori del 21.03.2022)

A - VOLUMI CONCESSIONATI Provvedimento n. 39 del 30.03.2021

• Volume aziendale	Mc 2246.43
• Volume residenziale	Mc 320.47
Volume Totale	Mc 2566.90

B - VOLUMI IN PROGETTO + VOLUMI CONCESSIONATI

• Volume aziendale piano interrato q. 17.90 (nuovo)	Mc 1224.48
• Volume aziendale piano interrato q. 21.50 (nuovo + concessionato)	Mc 3822.75
• Volume aziendale piano terra q. 25.00 (nuovo + concessionato)	Mc 3276.69
• Volume aziendale piano primo q. 28.30 (nuovo)	Mc 82.90
Volume Totale	Mc 8406.82

VOLUMI IN PROGETTO

C - VOLUMI IN PROGETTO

Nuovo volume aziendale (8406.82 – 2246.43 volume concessionato)	Mc 6160.39
• Volume residenziale rimasto invariato	Mc 320.33

RIEPILOGO

VOLUME IN PROGETTO Mc 6160.39 + VOLUME CONCESSIONATO Mc 2246.43 +
VOLUME RESIDENZIALE INVARIATO Mc 320.33 = TOTALE VOLUME Mc 8727.15

VOLUME COMPLESSIVO **Mc 8727.15 / Mq 410178**

= Mc/Mq 0.0212 < 0.03

PRECISAZIONI SUI VOLUMI

Si vuole precisare che la maggior parte dei volumi in progetto sono interrati o parzialmente seminterrati.

Considerato che le altezze interne dei locali, per esigenze delle attrezzature che servono per l'attività, sono di mt. 3.00, tutte le parti entro terra vengono incluse nel calcolo dei volumi.

Di conseguenza abbiamo:

il livello interrato a quota 17.90 con un volume mc 1224.48

il livello seminterrato a quota 21.50 con un volume mc 3822.75

per un totale di volume entro terra pari a **mc 5047.23**

1.a.2. Coerenza dei principi generali del progetto con le ipotesi di sviluppo legate alla tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Coerentemente con le ipotesi di sviluppo legate alla tutela e valorizzazione dell'ambiente, così come previste nei vigenti strumenti urbanistici (siano essi comunali, regionali o nazionali), e di pianificazione urbana, il progetto si propone la valorizzazione dei luoghi nell'ottica di uno

sviluppo sostenibile legato alla cultura del vino e al recupero dell'ambiente agrario, coerentemente con i principi di tutela del paesaggio e dell'ambiente. Il tutto nel rispetto dei beni naturalistici, che definiscono da sempre la storia dei luoghi e di intere comunità.

Si intende, dunque, perseguire e sviluppare un sistema di offerta che affianca ai tradizionali servizi turistici già presenti nel comune, una parallela ed ampia gamma di servizi aggiuntivi e qualificanti, di tipo enogastronomico, culturale e di riscoperta del territorio.

Ciò verrà realizzato attraverso la presenza di strutture ad impatto ambientale quasi nullo normalmente aperte al pubblico durante tutto l'anno, così come descritte al punto precedente.

1.a.3. Coerenza e continuità con la destinazione d'uso del bene.

Nella progettazione degli interventi si è partiti, come ovvio, dai luoghi e dai manufatti esistenti e da quelli necessari per ampliare la rosa delle attività e renderle, nel contempo, più rispondenti alle necessità attuali; pertanto si è cercato di raggiungere gli obiettivi volti alla loro evoluzione produttiva, senza stravolgerne le funzioni base. Pur non essendo gli immobili esistenti più adatti alle loro funzioni originarie, si è cercato di preservarne l'area di impianto al fine di consentire comunque un limitato consumo del suolo.

Tutti gli interventi progettati sono all'insegna della pulizia stilistica e dell'uso di materiali altamente performanti, combinando l'uso del legno con il cemento armato ed altri materiali tecnologici attualmente utilizzati per strutture di questo tipo.

1.b. Coerenza degli interventi con gli strumenti vigenti di tutela e di pianificazione territoriale e urbana

1.b.1. Coerenza dei materiali e delle tecniche utilizzati

Nel corso della definizione del presente "intervento di ampliamento", sono emersi alcuni concetti guida, che possiamo chiamare principi-guida. Il primo concetto, è quello del minimo intervento. Le preesistenze ambientali nella loro autenticità vanno rispettate il più possibile in quanto portatrici di valori, informazioni, stimoli di qualunque genere. Quindi l'ideale è studiare molto per fare poco, esprimendosi solo attraverso pochi "segni" (come la copertura ondulata che si sovrappone al profilo collinare), e questo si può realmente attuare nel campo delle strutture al fine di ridurre la pesantezza dell'intervento, senza scadere in inutili manierismi o – peggio – in goffi tentativi di replicare le architetture del passato.

Il secondo ed ultimo concetto, emerso più recentemente, quando sono entrati in gioco tecniche e materiali moderni, è quello della compatibilità: quanto si fa deve convivere bene con il contesto (costruito o naturale), senza correre il rischio di danneggiarlo.

In tal senso si è cercato di rispettare, quanto più possibile, i luoghi oggetto di intervento – pur se già compromessi – non stravolgendone l'aspetto con interventi dissonanti, da un lato, e scegliendo comunque materiali moderni ma idonei ad inserirsi nel contesto, dall'altro.

Naturalmente tutti gli interventi devono essere inseriti nella logica di un uso produttivo, culturale e di valorizzazione dei beni; pertanto la progettazione si è mossa in tale senso, cercando di valorizzare un sito importante per la storia agraria di Sorso, operando con continuità ed in coerenza, rispetto alla funzione originale dei luoghi e dandone, parallelamente, la possibilità di fruizione da parte della collettività.

Il luogo di impianto delle opere è perfettamente coincidente con quello originario, in modo da rispettare la coerenza progettuale del medesimo con le funzioni originarie del sito di intervento.

Dal punto di vista dei materiali utilizzati, poi, l'uso del cemento armato, dell'acciaio, del vetro e del legno lamellare è finalizzato al raggiungimento di una unitarietà strutturale e formale tra contenitore e contenuto; pertanto tutti gli interventi, saranno effettuati con materiali e tecniche a basso impatto ambientale.

1.b.2. Coerenza dei caratteri architettonici con le prescrizioni di tutela

Nel rispetto dell'assetto dei luoghi, la progettazione ha previsto interventi mini-invasivi dal punto di vista percettivo, al fine di poter attuare le opere di ampliamento senza compromettere il paesaggio ed il contesto ambientale circostante.

In primo luogo occorre sottolineare che, come detto, *“attraverso la variante in corso d'opera si chiede di poter ampliare la cantina vinicola, in corso di realizzazione, attraverso una nuova soluzione che interviene principalmente nell' ampliamento dei locali di stoccaggio e nei locali riservati alla conservazione del vino, con la realizzazione di un nuovo livello completamente interrato ad una quota più bassa e una zona da dedicare al posizionamento dei silos in acciaio che avranno altezze superiori ai 5 metri”*. Pertanto, come è possibile notare, gli ampliamenti hanno un carattere puramente tecnico e finalizzato allo svolgimento delle attività vinicole.

Più in generale, gli interventi previsti non genereranno nessuna modifica morfologica irreversibile o profonda, tale da compromettere la lettura e la decodifica dei luoghi oggetto di intervento.

La novità principale si incentra, come detto, sulla realizzazione delle nuove strutture coperte a servizio dell'attività; tuttavia tali interventi non snaturano in alcun modo l'assetto dei luoghi, consentendo viceversa il recupero e la valorizzazione ambientale degli stessi.

Gli interventi proposti si concentrano soprattutto sulla riqualificazione generale del sito in oggetto; la nuova linea di sviluppo del fabbricato si esprime attraverso una dialettica diretta con il territorio che lo circonda, il sistema collinare che forma la quinta di sfondo e articola

l'orografia complessiva del sito è elemento fondamentale che ha generato la soluzione compositiva che viene proposta. La volontà di definire un volume edilizio che si integri completamente con il territorio è il punto di partenza della proposta progettuale, in cui l'andamento sinuoso curvilineo che l'assetto collinare suggerisce per sviluppare il nuovo elemento compositivo previsto, quindi un inserimento che si adatta allo stato dei luoghi diventandone parte integrante.

2. MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE E MONITORAGGIO DEL BENE.

Indicazione del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) e del piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) delle strutture, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

Il piano di manutenzione è il documento complementare al progetto esecutivo che prevede, pianifica e programma, tenendo conto degli elaborati progettuali esecutivi o di effettiva realizzazione, l'attività di manutenzione dell'intervento al fine di mantenere nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.

Il piano di manutenzione sarà costituito dai seguenti documenti operativi:

- Manuale d'uso;
- Manuale di manutenzione;
- Programma di manutenzione.

In particolare tutte le operazioni manutentive potranno essere idoneamente modificate, integrate e completate, per quanto riguarda le caratteristiche specifiche di dettaglio degli interventi, la loro sequenza e la periodicità di esecuzione, secondo le precisazioni, le indicazioni ed i suggerimenti che verranno fornite dalle Ditte costruttrici, e che saranno riportate nei manuali a corredo.

In generale si prevedono le seguenti tempistiche:

- manutenzioni a carico delle strutture murarie ed edilizie post-intervento, degli intonaci, degli infissi e delle tinteggiature, da effettuarsi con cadenza semestrale. Il risultato atteso è quello del mantenimento in perfette condizioni delle strutture edilizie nel loro insieme e di ciò che ad esse è strutturalmente e strettamente connesso;
- manutenzioni e verifiche funzionali a carico degli impianti idrici, elettrici, di climatizzazione, di trasmissione dati e di impianti dedicati alla produzione, da

effettuarsi con cadenza mensile. Il risultato atteso è quello del mantenimento in perfette condizioni di funzionalità degli impianti tecnologici che verranno installati, nonché il loro periodico aggiornamento tecnologico;

- manutenzioni e pulizie degli spazi esterni, dei parcheggi e delle aree a verde, da effettuarsi con cadenza settimanale. Il risultato atteso è quello del mantenimento in perfette condizioni degli spazi esterni (aree verdi, aree trattate con ghiaie drenanti ecc.), al fine di garantire idonee condizioni di decoro dei luoghi e la sopravvivenza delle specie vegetali da utilizzarsi;

Il piano di monitoraggio tratta il tema, sempre più critico e delicato, del controllo delle condizioni di conservazione di un organismo edilizio e delle sue componenti: strutturali e non strutturali. Il monitoraggio sarà esteso all'intera zona di intervento.

Occorre considerare che si renderà necessario, a lavori ultimati, procedere con un costante monitoraggio della struttura (fabbricati, murature in elevazione, coperture, aree esterne a verde e di parcheggio, ecc.), al fine di prevenire l'insorgere di fenomeni di degrado e di lesioni potenzialmente pericolose o di dissesti strutturali. In tal senso si ricorrerà al costante monitoraggio di tecnici incaricati da parte della committenza, al fine di:

- determinare lo stato conservativo delle strutture, rilevando l'insorgere di lesioni o deformazioni;
- individuare eventuali cedimenti di terreni e rocce di fondazione anche mediante speciali apparecchiature;

Si realizzerà, inoltre, una rete di telecamere a circuito chiuso che riprenderanno i vari punti della struttura in modo di rilevare in remoto, anche in assenza del personale ivi operante, eventuali danni derivanti da fattori ambientali e non quali:

- vento forte;
- pioggia forte e intensa;
- scariche atmosferiche;
- atti vandalici.

3. FRUIBILITÀ PUBBLICA E ATTIVITÀ DI NETWORKING.

Di seguito si fornisce l'indicazione del tipo di apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per garantire la fruizione collettiva del bene e delle aree esterne di pertinenza.

Fruibilità pubblica:

Il fine è favorire a tutte le persone che lo desiderano di "vivere" il bene, indipendentemente dalla sua dimensione privata.

Per raggiungere questo fine verrà fissato un calendario di eventi enogastronomici e degustazioni aperte al pubblico in alcune specifiche date a cui si affiancheranno gli eventi di promozione nell'area della sala conferenze: il tema di queste ultime sarà focalizzato sulla valorizzazione delle risorse culturali e enologiche del territorio che faranno da traino alla promozione delle bellezze naturali, storico - archeologiche e artistiche locali e sulla sensibilizzazione in merito alla protezione ambientale.

Potranno essere, inoltre, ospitati eventi di educazione enologica per studenti tenuti da soggetti interni all'azienda, finalizzati anch'essi al raggiungimento dell'obiettivo della tutela ambientale e della valorizzazione dei prodotti e dei valori del territorio.

Dunque, in sintesi, si intende agire sulla leva della fruibilità pubblica, mediante:

- Apertura pubblica delle strutture aziendali: permanente durante tutto l'anno e, ovviamente, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio.
- Miglioramento dell'accessibilità ai beni oggetto di intervento, attraverso l'offerta di servizi dedicati e l'eliminazione delle barriere per coloro che hanno capacità motorie ridotte o impedita (es. disabili, bambini, anziani). I servizi dedicati prevedono la presenza di personale idoneamente formato e deputato all'assistenza per le categorie svantaggiate.
- Grande peso sarà dato allo sviluppo di proposte culturali e formative, che mirino al coinvolgimento delle scuole e dei soggetti che a vario titolo si occupano di formazione ed istruzione.

Networking per divenire "portavoce" del territorio:

Si illustrano di seguito le strategie e le azioni che verranno messe in atto al fine di contribuire alla formazione di una rete di soggetti radicati nel territorio, ossia un ecosistema turistico in grado di dare vita al luogo in cui vengono svolte le relative attività per assicurare anche al turista che sceglie Sorso, un'esperienza completa piuttosto che una semplice vacanza balneare.

Con lo strumento indispensabile della cooperazione/collaborazione si creeranno relazioni di complementarietà e sussidiarietà con:

- Agenzie di organizzazione di eventi (per l'inserimento del sito come tappa di un circuito di manifestazioni enogastronomiche), come degustazioni e conoscenza del

patrimonio vitivinicolo locale, anche per la valorizzazione e l'inserimento dell'azienda in un più ampio contesto finalizzato anche alla scoperta del territorio e le sue bellezze.

- Uffici turistici del Comune dove l'immobile sorge e dei comuni limitrofi.
- Collaborazione progettuale scolastica in ambito culturale, formativo e di sensibilizzazione delle nuove generazioni. L'obiettivo consiste nell'interazione delle strutture in questione con i giovani per favorire anche una maggiore consapevolezza dei valori culturali, storici, ambientali, lavorativi e di scoperta del territorio.
- Promozione e sensibilizzazione ambientale mediante campagne e/o eventi con l'obiettivo di tutelare la natura circostante e instaurare una piena integrazione fra paesaggio e struttura in loco. Proporre iniziative locali volte alla salvaguardia dell'ambiente. La società potrebbe organizzare periodicamente, secondo un programma prestabilito al fine della massimizzazione della partecipazione, incontri ed eventi il cui scopo preminente sarà la sensibilizzazione in merito alla problematica della tutela ambientale e alla prevenzione attiva delle conseguenze dovute all'inquinamento "antropologico", ovvero alla sottrazione di aree agricole per usi abitativi o residenziali.
- Formulazione del Network, generando una rete informativa sul web, per divulgare sulla realtà virtuale le meraviglie e le risorse del territorio, contribuendo notevolmente alla loro diffusione ed esposizione. Tramite tale rete divenire, quindi, mediatore tra turismo e imprenditoria agricola locale e favorire lo scambio interculturale.
- Attività prettamente vitivinicole. Nelle possibilità della struttura, proporsi come azienda leader, con possibilità concreta di crescita degli occupati, al fine di consolidare il tessuto sociale del territorio.

4. CONTRIBUTO ALLO SVILUPPO LOCALE E ALLA DESTAGIONALIZZAZIONE DELLA DOMANDA TURISTICA.

Al fine di contribuire ad un processo di sviluppo occupazionale locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio, la presente proposta intende puntare sui seguenti modelli, nella prospettiva di sviluppo di una offerta in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda (anche fuori stagione), e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale regionale e locale.

- Focalizzazione su eventi ad "alta capacità destagionalizzante", come eventi culturali, promozione delle eccellenze del territorio, eventi ad alta visibilità (conoscenza e valorizzazione dei prodotti vinicoli locali, ecc.).
- Concentrazione su un turismo attratto da eventi "esperienziali" e dalla contestuale scoperta del territorio circostante, che conduca alla scoperta delle emergenze culturali e delle eccellenze del territorio, siano esse agroalimentari, storico artistiche o culturali.
- Creazione e sviluppo di una filosofia e di strutture per un turismo incentrato sul "brand" del territorio. Il turismo enogastronomico è un in forte crescita ed offre la possibilità di completare l'offerta di mercato per un dato territorio andando a sottolineare e cogliere sfumature e ricchezze che si allontanano dall'essenza di un altro tipo di viaggio. E' inutile negare che nel nostro paese e nella nostra regione, il rapporto diretto tra turismo e cultura del vino sia diventato così tanto solido da trasformarsi in una vera e propria risorsa economica.

5. IMPATTO SOCIALE DELLE OPERE.

Uno dei fattori di maggior rilevanza che ci permette di ipotizzare un buon impatto sociale dell'iniziativa, deriva dalla constatazione di mettere in campo un intervento di recupero e valorizzazione ambientale che avrà sicuro successo tra la comunità del territorio. Quindi, la possibilità della struttura, è di proporsi come azienda leader nella produzione di vini di qualità, con possibilità concreta di crescita degli occupati nel settore, al fine di consolidare le ricadute sul territorio locale.

6. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO.

Di seguito si riporta la descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che la Società Agricola Tenute Mereu, intende mettere in campo in termini di ottenimento della performance energetica del bene, conseguito attraverso contenimento/riduzione dei consumi, con riferimento al DM 26 giugno 2015, "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ed alle altre Norme vigenti in materia.

6.a Criteri caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica

6.a.1. Filosofia generale del progetto in relazione agli elementi di efficienza energetica

Si provvederà a realizzare una “progettazione energetica” dell'edificio, ossia a operare una realizzazione di tali strutture, che porti ad ottenere edifici ad energia quasi zero (NZEB).

Tali azioni saranno contemporaneamente relative alle seguenti tipologie:

- interventi edilizi;
- interventi impiantistici;
- impiego di apparecchiature a basso consumo energetico;
- adozione di applicazioni informatiche ed elettroniche alla gestione (“intelligente”) dell'edificio;
- adozione di specifiche strategie d'installazione.

Tetto, muri perimetrali, serramenti e pavimenti saranno isolati dagli sbalzi di temperatura.

6.a.2. Specifiche azioni di miglioramento dell'efficienza energetica

L'efficientamento energetico sarà rappresentato dalle seguenti azioni:

1) in tema di realizzazione edilizia:

- realizzazione di un efficace isolamento termico, mediante coibentazione delle pareti esterne;
- posa in opera di infissi isolati (termicamente), di materiali (anche misti) aventi bassa conducibilità termica;
- installazione di finestrature con sistema di vetri a camere ed eventuale interposizione di gas nobili;

2) in tema di apparecchiature a basso consumo:

- apparecchiature di classe non minore di “A+”;
- corpi illuminanti con lampade LED;
- dispositivi a basso consumo;

3) in tema di gestione “intelligente” del complesso:

- sistemi per la gestione coordinata dei diversi impianti tecnologici e l'integrazione delle differenti funzioni;

4) in tema di strategie installative:

- miglior posizionamento dei corpi illuminanti esterni in punti idonei in funzione delle proprie caratteristiche e delle attività da svolgersi.

6.b. Criteri specifici di efficienza energetica

6.b.1. Utilizzo di dispositivi a basso consumo

Tutti i corpi illuminanti risulteranno equipaggiati con lampade LED, al fine di garantire il livello di illuminamento previsto dalla normativa tecnica di riferimento (UNI 12665) in presenza di un basso consumo di energia elettrica.

Tutti gli apparecchi saranno di classe non inferiore a "A+".

La climatizzazione estiva nei locali chiusi sarà realizzata mediante condizionatore di classe energetica non inferiore a "A+", al fine di ridurre il consumo elettrico e emissioni di CO2.

Il sistema intelligente permetterà di controllare e gestire:

- illuminazione spazi interni ed esterni;
- apparecchiature elettriche;
- termoregolazione degli ambienti chiusi.

Tramite l'integrazione con gli altri impianti e l'utilizzo di sensori di presenza e luminosità, al fine di attuare il risparmio energetico, evitando consumi irrazionali e accrescendo il comfort ambientale; l'impiego di sonde di temperatura, umidità e termostati permetteranno di controllare gli impianti di climatizzazione nei luoghi chiusi, regolando automaticamente la temperatura desiderata.

Inoltre, il sistema intelligente consentirà di utilizzare in modo efficiente le fonti di energia primaria che saranno costantemente monitorate, fornendo informazioni in tempo reale sui consumi di energia elettrica giornalieri, settimanali e mensili.

6.b.2. Utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente

L'impiego dei sistemi e degli impianti di cui alla descrizione che precede permetterà di ottenere un incremento delle prestazioni globali relativamente alle strutture, agli elementi edilizi e all'impiantistica tecnologica rispetto alle previsioni della normativa di riferimento.

Tale incremento prestazionale sarà documentato e attestato tramite la rassegna della documentazione espressamente prevista dai contenuti del Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 e degli Allegati al medesimo testo annessi, debitamente timbrata e firmata da tecnico in possesso degli idonei requisiti tecnico professionali e iscritto nell'Albo di competenza.

SOTTOSCRIZIONE

Sorso lì dicembre 2023

FIRMA

(tecnico incaricato)
Firmato digitalmente da

**Alessandro
Framingheddu** —

CN = Framingheddu
Alessandro
C = IT
Data e ora della firma:
04/12/2023 10:56:10