

Indice

Premessa

Il presente documento contiene un primo studio volto a verificare la fattibilità di riqualificare e riutilizzare a fini turistico ricettivi il complesso denominato Villa il Pino, sito in località Marciano a Siena.

La relazione è organizzata in più parti secondo il seguente schema logico. Nella prima parte si sono analizzati i beni patrimoniali costituenti il complesso in questione ed oggetto dello studio, verificandone le principali caratteristiche funzionali, dimensionali e distributive. Nella seconda parte si sono riportate ed analizzate le principali norme cui il progetto dovrà sottostare.

Nella terza parte, dopo alcune considerazioni generali in merito alla attuale situazione di mercato nella quale presumibilmente dovrà collocarsi la nuova struttura, si ipotizzano le linee guida del possibile intervento e si forniscono alcune prime coordinate per la definizione del/i prodotto/i turistici suggeriti per questo determinato contesto.

Nella quarta ed ultima parte infine, sono state analizzate le dimensioni progettuali della proposta sia in termini fisici (volumetrie, superfici e destinazioni specifiche) che di possibile risultato economico.

Resta al momento esclusa dal presente studio la valutazione economico finanziaria del costo complessivo dell'intervento che sarà invece la prima parte della successiva fase di approfondimento progettuale.

1 Dimensioni del patrimonio

I beni patrimoniali, oggetto dello studio di fattibilità in questione, comprendono gli immobili raggruppati sotto il toponimo “Casone”. Alcuni sono censiti al Catasto Fabbricati, come la villa a pianta quadrata denominata “il Pino” con il bel viale di ingresso, il blocco a “ferro di cavallo” adiacente ad essa, diviso in quattro unità abitative, due magazzini ed una autorimessa e la porzione di fabbricato rurale sul lato ovest, adibita a limonaia. Altri (due fabbricati rurali adibiti a stalle, magazzini, rimessaggio per macchine agricole, e casa del fattore, ora disabitata) sono censiti al Catasto Terreni insieme ai molti ettari ancora oggi coltivati a seminativo, a vigneto ed oliveti. Questo patrimonio costituisce l’azienda agricola di famiglia.

Gli immobili sopraccitati sono collegati tra loro attraverso notevoli spazi verdi, in parte disegnati, con numerose emergenze architettoniche di pregio artistico e storico, come i ninfei, i due pozzi uno dei quali, forse, collegato al ramo di Marciano dei bottini di Siena, le aiuole ed i luoghi di sosta e meditazione.

Infine, lungo il confine con la proprietà adiacente, verso sud, si trova un’area, in parte pavimentata, dalla quale è possibile scorgere un notevole panorama della città. Nei pressi è ubicato un fabbricato di ridotte dimensioni, che, forse, a causa della rigogliosa vegetazione circostante, non è stato riportato nella cartografia digitale. In seguito, per essere parte integrante di un potenziale progetto di sistemazione dell’intera area, tale immobile dovrà essere regolarizzato comprovandone la sua esistenza prima del 1967 o tramite adeguata documentazione fotografica o con dichiarazione legalmente valida.

Il dimensionamento dei suddetti beni immobili, che potrebbero essere utilizzati in un intervento complessivo di riqualificazione architettonica e funzionale degli spazi esterni ed interni della proprietà, si basa, in parte, sul materiale cartaceo attualmente a disposizione ed in parte, sulla consultazione ed acquisizione di mappe e visure catastali, reperite presso gli uffici di competenza.

E’ doveroso, quindi, sottolineare che le quantità indicate nella scheda che segue, essendo state ricavate dalle misurazioni delle planimetrie catastali¹, potrebbero subire variazioni, anche notevoli, in sede di verifica dimensionale basata su rilievi effettivi.

¹ La metodologia informatica utilizzata per l’individuazione dei valori numerici delle superfici, consiste nell’acquisizione del documento cartaceo (mappa catastale) tramite scanner piano e la successiva georeferenziazione del dato in formato raster sulla cartografia digitale. Così facendo, è possibile sfruttare l’esattezza dei programmi di grafica digitale per limitare al minimo l’approssimazione del dato, sempre che, ovviamente, la base di partenza sia esatta.

Sono inoltre emerse, in occasione del reperimento del materiale catastale, alcune incongruenze (apparentemente rilevanti) nella registrazione di alcuni subalterni; si suggerisce, quindi, un ulteriore approfondimento, al fine di fare chiarezza ed eliminare eventuali errori.

Da precisare infine, che il patrimonio in oggetto non risulta sottoposto a notifica ai sensi del D. Lgs. 490/99 (ex L.1089/90) da parte della Soprintendenza dei Beni storico architettonici delle Province di Siena e Grosseto e che pertanto né deve sottostare ai relativi vincoli né può usufruire delle facilitazioni e sgravi ad essa connessi (riduzione ICI, eventuali contributi per restauri, iscrizione all'Associazione Dimore Storiche, ecc).

Per avere la certezza assoluta dell'assenza di tale notifica è necessaria una richiesta formale alla Soprintendenza competente; inoltre date le caratteristiche sia della villa che degli spazi scoperti potrebbe risultare vantaggioso per la proprietà richiedere alla Soprintendenza di procedere alla notifica del vincolo.

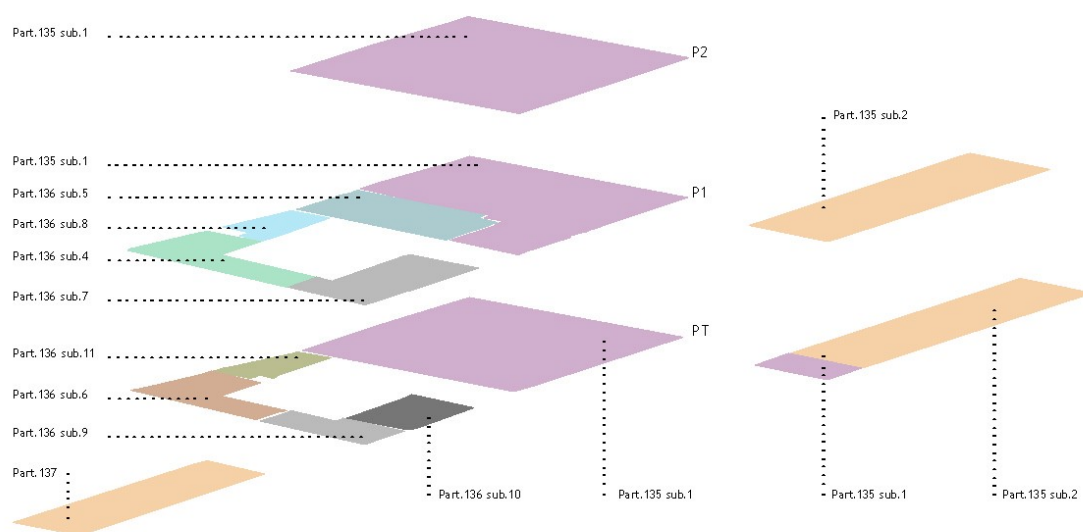
Tutti i beni ricadono in area a vincolo paesistico ai sensi del D.Lgs. 490/99 (titolo I art.2) "cose che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica".

Catasto	Fg.	Part.	Sub	Destinazione d'uso	numero piano	superficie netta (mq)*
Fabbricati	12	135	1	Villa+limonaia	PT	337,40+24,00
Fabbricati	12	136	3			
					P1	274,52
					P2	365,35
Fabbricati	12	136	2	Abitazione		
Fabbricati	12	136	4	Abitazione	P1	68,81
Fabbricati	12	136	5	Abitazione	P1	85,48
Fabbricati	12	136	6	Abitazione	PT	58,00
Fabbricati	12	136	7	Magazzino	P1	76,80
Fabbricati	12	136	8	Abitazione	P1	27,12
Fabbricati	12	136	9	Autorimessa	PT	37,22
Fabbricati	12	136	10	Magazzino	PT	41,01
Fabbricati	12	136	11	Abitazione	PT	28,10
Terreni	12	135	2	Fabbricato promiscuo- porzione rurale parata - magazzini - stalle	PT**	164,00
				Fabbricato promiscuo (ex abitazione	P1**	171,28

				contadino)		
Terreni	12	137		Fabbricato rurale	PT**	118,50

* Per “Superficie netta” si intende l’area al netto delle murature esterne, compresi i tramezzi e le murature interne

** I dati indicano l’area individuata come sopra, ipotizzando per gli spessori dei muri esterni dei fabbricati, valori compresi tra 70 e 30 cm.



2 Riferimenti normativi

Nelle pagine successive si riportano per comodità di consultazione, le principali disposizioni normative cui il progetto dovrà uniformarsi. In particolare la L.R. 42/2000 sul turismo (artt. da 54 a 61) e le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Siena (in particolare gli artt. 29, 139, 144, 145, 149, 149bis, 152, 153, 158 e 159).

2.1 NTA del Prg

Dal punto di vista della disciplina urbanistica il patrimonio in questione è da considerarsi normato in due 'blocchi':

- la villa e gli altri fabbricati ricadono all'interno di una specifica scheda (sigla Av*14 Villa Casone);
- i terreni a coltivi ricadono all'interno di sottozone agricole di interesse storico-ambientale (sigle Ac*- pendio o Ad*- crinale e poggio) comprese in ambito territoriale D.

Tutto il patrimonio comunque è considerato zona agricola (A) e risponde quindi alle disposizioni generali delle zone agricole (art. 139).

Art. 139 - ZONE AGRICOLE: DISPOSIZIONI GENERALI

1. Le zone agricole A comprendono le parti del territorio comunale di Siena che sono destinate alla prevalente funzione agricola e forestale, sia produttiva che di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'ambiente e della tutela dei beni storico-architettonici e culturali in esso presenti.

L'utilizzazione ai fini agricoli, la tutela dell'ambiente, la nuova edificazione e l'uso del patrimonio edilizio esistente sono disciplinate dalla L.R. 64/95, L.R. 76/94, L.R. 59/80, L. 1497/39, L. 431/85, nonché dal presente articolo e dai successivi dal 140 al 159.

Si definisce attività agricola ogni attività come definita dalla L.R. 64/95 (art. 2 comma 2).

Sono pertanto consentiti solo interventi atti a favorire il mantenimento e lo sviluppo di tale attività e quelle ad essa connesse, oltre l'agriturismo, esercitate da una o più aziende agricole, quali l'attività zootecnica, di forestazione, faunistico-venatoria (in conformità alle LL.RR. 17/80, 64/82, 63/83, 73/84) nonché quelle comunque definite tali da disposizioni normative comunitarie nazionali e regionali.

Tali attività non devono risultare in contrasto con l'equilibrio ambientale.

2. ATTIVITA' COMPATIBILI

Sono funzioni ammesse nella zona agricola quelle

connesse con attività agricola:

abitazioni agricole

impianti produttivi per la prima lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici compresi l'apicoltura

allevamenti zootecnici

serre, impianti tecnici e tecnologici a servizio di aziende agricole

agriturismo (L.R.76/94 e Del. Cons. n.448 del 19.5.98)

non connesse con attività agricola

compatibilmente e nell'ambito come previsto dalla L.R. 64/95 e limitatamente al solo patrimonio edilizio esistente:

abitazioni ad uso civile

attività recettiva con un massimo di 20 stanze escluso quelle di tipo alberghiero; le attività recettive consentite devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-sanitari previste per le case di civile abitazione.

abitazioni collettive

possibili esercizi, piccoli uffici e studi professionali

servizi sociali.

Sono attività vietate la formazione di discariche di materiale solido e liquido. Lo scarico è consentito solo nelle aree indicate dall'Amministrazione comunale.

Fatti salvi ulteriori specificazioni e la conseguente disciplina integrativa relativamente alle realtà dei singoli ambiti territoriali, sono considerati elementi strutturali del territorio rurale e quindi da tutelare:

conformazione altimetrica, strade poderali e interpoderali, acque superficiali, filari e masse arboree non da produzione. Pertanto in generale non sono ammessi interventi che modifichino la forma del territorio (accumuli e prelievi di terreno, terrazzamenti, formazione di laghetti e prosciugamenti, disboscamenti, ecc.).

Se resi necessari dall'uso agricolo dei suoli o finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale su parere della Commissione Edilizia.

In particolare andranno osservate le seguenti prescrizioni:

-strade poderali e interpoderali: mantenimento delle dimensioni dell'andamento originari, della sistemazione superficiale (in terra battuta e comunque senza asfalto), di pavimentazioni ed elementi particolari (muri di recinzione, portali, fontanili, ponti, elementi decorativi, ecc.);

-corsi d'acqua superficiali: mantenimento dell'andamento, dell'ampiezza e della forma degli alvei;

-filari e masse arboree non da produzione: mantenimento, incremento e sostituzione in caso di moria degli alberi lungo le strade e della vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua; mantenimento delle siepi vive lungo le scarpate; mantenimento delle recinzioni arborate dei fondi. La sostituzione dovrà avvenire con essenze autoctone, in particolare la segnatura di eventuali nuovi percorsi poderali con cipressi (posti ad una distanza minima di m.3) e di quelli interpoderali con querce o lecci (posti ad una distanza minima di m.8).

Qualora il cambiamento delle colture in atto o l'introduzione di nuove comporti l'alterazione degli elementi suddetti, dovrà essere ottenuta l'autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia Integrata, che dovrà esplicitamente dare atto della valutazione di compatibilità rispetto agli assetti ambientali.

3. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SUI TERRENI AGRARI

[...]

4. INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE AMMISSIBILI (art.5bis L.R.64/95)

[...]

restauro di manufatti aventi valore storico-testimoniale: pozzi, sorgenti, fonti ,lavatoi, tabernacoli, crocifissi, vie crucis, cappelle...., restauro solo se ubicati in luoghi accessibili al pubblico passaggio o visitabili previa sottoscrizione di specifici impegni da assumere con l'amministrazione;

restauro di giardini storici e parchi, interventi curativi non devastanti volti alla conservazione di esemplari arborei di pregio, gli interventi di potatura e quelli fitosanitari per la cura e la profilassi delle patologie di esemplari di qualsiasi dimensione di Cupressus sempervirens, Ulmus spp, Quercus spp;

[...]

5. PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

[...]

5a INDIRIZZI PER INTERVENTI SUL TERRITORIO

Oltre alle prescrizioni del presente articolo valgono anche le particolari indicazioni relative ai singoli ambiti territoriali.

[...]

Ambito territoriale D:

riqualificazione del tessuto agrario colturale favorendo la destinazione ad olivo; mantenimento delle colture esistenti nelle valli verdi, nonché del sistema dei percorsi, delle siepi e dei filari arborei; la costituzione della vegetazione arborea di fondovalle e riqualificazione delle aree di degrado.

Le trasformazioni saranno limitate, negli assetti tradizionali agricoli, per riqualificazione recupero di aree dissestate, rimboschimento, rinnovo colture.

Recupero e riqualificazione dell'area dell'impianto di trattamento inerti in località Pianella, non compatibile con la previsione del parco fluviale dell'Arbia e con il vincolo sul corso d'acqua.

[...]

6. PER LE DESTINAZIONI D'USO, i tipi e le modalità di intervento sugli edifici si vedano le norme relative al patrimonio edilizio esistente (da art.149 e sgg.). [...]

7. GLI AMPLIAMENTI AD USO ABITATIVO. [...] E' comunque esclusa la possibilità di aggiungere nuovi volumi ad edifici di interesse storico-ambientale e ad edifici di valore nullo localizzati in sottozone di interesse storico-ambientale e agli edifici complessi esito di aggregazioni diacroniche. [...]

Per quanto riguarda le sottozone e aree di interesse storico (indicate con sigla asteriscata) l'articolo 144 delle NTA recita:

“In sottozone e aree agricole di interesse storico è prevista la tutela paesaggistica e ambientale, sono dunque vietati tutti gli interventi di nuova costruzione, anche di annessi agricoli. Per le prescrizioni particolari e per gli edifici di interesse storico e no si vedano gli articoli che seguono, dal 149bis al n. 159ter e le relative schede.”

In particolare:

Art. 145 - SOTTOZONE Aa:FONDOVALLE, Ab*:PIANURA, Ac*:PENDIO, Ad*:CRINALE E POGGIO
Sono fatte salve le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle schede relative agli ambiti territoriali.*

1. Fondovalle: [...]

2. Pianura: [...]

3. Pendio: vanno conservate le colture di tipo storico (vigneto e oliveto a "sostegno vivo"); le sistemazioni del terreno dovranno essere di tipo tradizionale: rittochino, girapoggio, cavalcapoggio.

4. Crinali e poggi: sono vietati i movimenti di terra con sottrazione ed accumulo di materiale, le chiusure dei fondi verso valle, le recinzioni artificiali sulla strada. Vanno conservate le colture di tipo storico.

Il patrimonio edilizio esistente in zona agricola risponde agli articoli 149 e 149bis delle NTA e per i fabbricati in questione l'articolo normativo in particolare cui riferirsi è il n.158 “Sottozone Av*: complessi” scheda Av*14 Casone. Riportiamo di seguito gli estratti:

Art. 149 - DISPOSIZIONI IN MERITO AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il patrimonio edilizio esistente in zona agricola si distingue in:

A) Edifici di interesse storico, architettonico, tipologico

Rappresentano una testimonianza di valore storico e presentano caratteri architettonici e/o tipologici significativi; gli edifici schedati, siglati e perimetrati sono presenti nei catasti lorenese e di impianto.

Di tali edifici è stato formato Elenco ai sensi dell'art. 7 LR 59/80.

Sono classificati, siglati e perimetrati (v. Tavv. PRG 1:5000):

Per tipologia

A14 - Grandi ville e palazzi*

A15 - Ville e case poderali*

A16 - Case rurali*

A17 - Annessi agricoli*

A18 - Annessi particolari*

A19 - Aggregati di tipi rurali*

A - Edifici speciali*

[...]

Per tipo insediativo

An - Nuclei (v. schede da 1 a 7)*

Av - Complessi (v. schede da 8 a 75)*

B) [...]

Art. 149 bis - EDIFICI DI INTERESSE STORICO, ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO - DISPOSIZIONI GENERALI

Ferme restando le disposizioni specifiche contenute nei successivi articoli da 150 a 158 , gli interventi edilizi sugli edifici classificati di interesse storico architettonico tipologico dovranno osservare le norme generali fissate dall'art. 112, ed in particolare le disposizioni seguenti:

Non sono consentiti ampliamenti volumetrici anche se solo interrati, in aderenza o in sopraelevazione.

Sono consentiti, nell'ambito del risanamento conservativo e salvo diverse disposizioni di cui agli articoli da 150 a 158, i frazionamenti quando siano compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario. Le nuove unità abitative dovranno avere superfici non inferiori a mq. 80. Nel caso di formazione di nuove unità immobiliari è ammessa la realizzazione di nuove aperture nelle murature laterali o tergali esclusivamente per permettere l'areazione di servizi igienici di nuova realizzazione, qualora non sussistano alternative nella distribuzione planimetrica, e purché questo non alteri il disegno compositivo, le proporzioni e le simmetrie del fronte . Il progetto deve contenere uno studio degli elementi compositivi

dei fronti che dimostri la compatibilità delle modifiche proposte.

Le variazioni di destinazione d'uso che prevedano nuove funzioni tra quelle indicate all'art. 139 punto 2 saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata, o venga dotata, di infrastrutture e servizi necessari per l'uso previsto, nei casi e alle condizioni previste dall'art. 5 comma quarto e dall'art. 5 ter della LR 64/95, o dall'art. 158 quater delle presenti norme.

E' comunque ammesso lo svolgimento di funzioni diverse da quelle attuali (o originarie) nell'ambito della medesima destinazione d'uso, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie dell'edificio.

I progetti dei relativi interventi dovranno documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi nelle aree di pertinenza dovranno essere finalizzati alla conservazione dei caratteri tipologici di questi spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, etc.). Non potranno esserne alterate le geometrie e le dimensioni, dovranno essere conservati i materiali e tutti gli elementi funzionali e decorativi (pavimentazioni, recinzioni, pozzi, lavatoi, tabernacolo, etc.). E' di norma vietato procedere alla suddivisione dell'area di pertinenza, come perimetrata nelle schede - salvo diverse disposizioni stabilite nelle schede medesime - e nelle Tavole di PRG scala 1:5000, con siepi, recinzioni, o con l'inserimento di elementi estranei all'assetto originario dell'area stessa.

Gli interventi edilizi su qualsiasi edificio compreso nell'area di pertinenza, come perimetrata nelle Tavole di PRG scala 1:5000, che prevedono modifiche dell'assetto esterno degli edifici stessi, nonché gli interventi che interessano l'assetto delle sistemazioni esterne nell'area di pertinenza come sopra definita, ivi compresa la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture necessarie in caso di cambio di destinazione d'uso, sono ammessi solo nel caso di un progetto unitario esteso a tutto l'insieme (edifici e spazi di pertinenza) di proprietà, coincidente in tutto o in parte con il perimetro che compare nelle Tavole di PRG scala 1:5000.

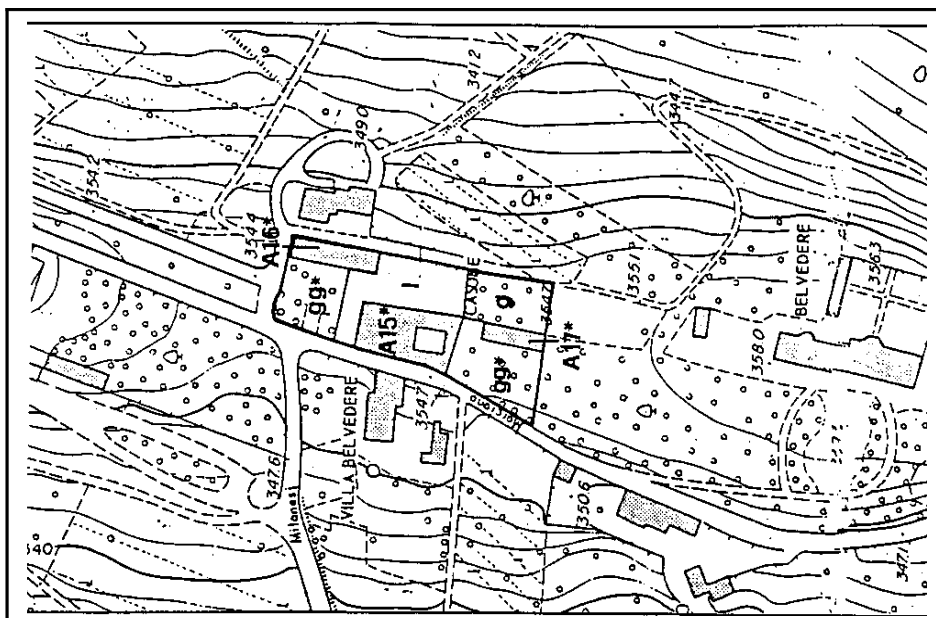
Tale progetto dovrà dimostrare esplicitamente il rispetto degli elementi di relazione - fisici e percettivi - degli edifici presenti fra loro e con gli spazi esterni.

Art. 158 - SOTTOZONE AV*: COMPLESSI

Per destinazioni d'uso, tipi di intervento e strumenti si vedano le schede allegate dal n.8 al n.75, e il comma 4 dell'art.153 nonché le eventuali indicazioni di cui alle schede relative agli ambiti territoriali

Per gli annessi, non siglati, presenti all'interno del perimetro della sottozona, si applicano le norme di cui al successivo articolo 158 ter B1.

SOTTOZONA DI INTERESSE STORICO		NTA	art.n. 158
Toponimo	CASONE	Tav. Va7	Rif. n. 14
Sottozona Av*: A15* A16* A17*			
Tipo di intervento: A15*: art. n. 151 escluso risanamento conservativo. A16*: art. n. 152 A17*: manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come specificato nell'art. n. 153 Restauro degli spazi scoperti e dei manufatti isolati. Destinazione d'uso A15* A16* (inutilizzato): abitazione A17*: annesso agricolo, annesso di servizio all'abitazione Strumento di intervento: Intervento edilizio diretto, progetto di massima unitario dell'intero complesso per interventi di risanamento conservativo. Prescrizioni particolari Elementi tecnomorfologici da conservare: A15*: torretta colombaia. Manufatti isolati da conservare: muro lungo strada, portali, pozzo. Spazi scoperti da mantenere: giardino disegnato, giardino. Rif: Censimento degli edifici nelle zone extraurbane SCHEDA n. 424 F. 1:4000 n. 7			



Art. 151 - AREE A15*: VILLE E CASE PODERALI

1. Destinazioni d'uso: abitazioni. Per gli annessi contigui non sono ammessi cambiamenti d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei casi ed alle condizioni di cui all'art. 5 ter della L.R. 64/95, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 149 bis.

2. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1 - limitato alla pulitura -, a2 - limitato a tinteggiatura e riparazione-, a3 - limitato a riparazione-, a4,a5,a6,a7,a8,a9,a11,a12); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1,b2,b3,b4) restauro o risanamento conservativo secondo quanto previsto nell'elenco allegato.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

Art. 152 - AREE A16*: CASE RURALI

1. Destinazioni d'uso: abitazioni. Per gli annessi contigui non sono ammessi cambiamenti d'uso. *Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei casi ed alle condizioni di cui all'art. 5 ter della L.R. 64/95, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 149 bis.*

2. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1,a2,a3,a4,a5,a6,a7,a8,a9,a11,a12); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7 e b9-senza modifica dei materiali,b12); risanamento conservativo. 3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

Art. 153 - AREE A17*: ANNESSI AGRICOLI

1. Destinazioni d'uso: annessi agricoli e di servizio all'abitazione.

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso nei casi ed alle condizioni di cui all'art. 5 ter della L.R. 64/95, nel rispetto delle disposizioni generali di cui al precedente art. 149 bis.

2. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria (interventi del tipo a1, a2, a3, a5, a6, a7, a8, a9, a11, a12); manutenzione straordinaria (interventi del tipo b1,b2,b5,b6,b7- senza modifica dei materiali-); risanamento conservativo.

3. Strumento di intervento: intervento edilizio diretto.

4. Per gli annessi compresi in nuclei e complessi si vedano le schede allegate dal n.1 al n.75. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in abitazione se ricorrono le condizioni di cui al primo comma del presente articolo ferme restando le disposizioni dell'art. 159bis.

Art. 159 - SPAZI SCOPERTI DI INTERESSE STORICO

Gli spazi scoperti connessi agli edifici rurali di interesse storico, quando specificamente perimetrati e identificati con una lettera minuscola nelle schede allegate e quando compresi entro il perimetro dell'area nelle tavv. Va "Usi e modalità di intervento"(a-alberata, c-corte,

g-giardino, gg-giardino disegnato, o - orto, og - orto giardino, l-largo, i-aia, p- parco), non possono essere coperti da edifici, ancorché precari, devono mantenere destinazione e colture esistenti ed essere sistemati come segue:

- percorsi e parti pavimentate: terra battuta, mattoni, basoli in pietra*
- recinzioni, separazioni: muri in mattoni o pietra, siepi.*
- pergolati e serre mobili per il riparo invernale delle piante in orti, giardini, orti*

giardino.

La presenza dell'asterisco() prescrive la manutenzione ordinaria ed il restauro di manufatti isolati, pavimentazioni e arredi particolari, la conservazione ed il rimpiazzo in caso di moria delle essenze vegetali, la conservazione delle partizioni e degli elementi di separazione, la conservazione ed il ripristino del disegno di giardini, corti, parchi.*

2. Per gli spazi scoperti compresi all'interno del perimetro relativo ad edifici rurali d'interesse storico, di cui agli articoli da 150 a 156, gli interventi consentiti su di essi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.29 - INTERVENTI SULL'EDILIZIA ESISTENTE

Manutenzione ordinaria [...]

Manutenzione straordinaria [...]

Restauro [...]

Risanamento conservativo

Gli interventi consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate all'utilizzo dell'organismo edilizio, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, ma comunque rispettando la struttura resistente e gli elementi tecno-morfologici, formali e tipologici caratterizzanti. Il risanamento conservativo può comportare: modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario; installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo; inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal vigente Regolamento edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti; inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati. Il risanamento conservativo può comprendere anche modifiche di distribuzione interna con alterazione del numero di unità abitative, ma in questo caso il proprietario deve partecipare agli oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito dalle norme di riferimento e quindi da considerarsi come una nuova categoria d'intervento del tipo C/o. Si intende per soppalco una struttura praticabile ancorata normalmente alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico e

aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione. Il soppalco dovrà avere una superficie non superiore ad 1/3 di quella dell'ambiente in cui è collocato. Si intende per doppio pavimento una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento. Si intende come controsoffittatura strutturale una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici. Si intende per scala interna quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere in generale funzione di collegamento esterno.

2.2 Legge regionale sul turismo

Legge Regionale n. 42 del 23/03/2000

Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo.

Sezione III

Definizione e caratteristiche delle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

Art. 54

Requisiti

- 1. I locali destinati alle attività ricettive di cui alla presente sezione devono possedere i requisiti strutturali ed igienico-edilizi previsti per le case di civile abitazione, nonché quelli previsti dal regolamento di attuazione del presente capo.*
- 2. L'utilizzo delle abitazioni per le attività di cui alla presente sezione non comporta modifica di destinazione d'uso degli edifici ai fini urbanistici.*

Art. 55

Affittacamere

- 1. Sono esercizi di affittacamere le strutture composte da non più di sei camere per clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile, nelle quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari.*
- 2. Gli affittacamere possono somministrare, limitatamente alle persone alloggiate, alimenti e bevande.*

Art. 56

Case e appartamenti per vacanze

1. Sono case e appartamenti per vacanze le unita' abitative composte da uno o piu' locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o piu' stagioni con contratti aventi validita' non superiore a tre mesi consecutivi.
2. Nella gestione delle case e appartamenti per vacanze devono essere assicurati i servizi essenziali per il soggiorno degli ospiti come definiti nel regolamento di attuazione.
3. La gestione di case e appartamenti per vacanze non puo' comunque comprendere la somministrazione di cibi e bevande e l'offerta di altri servizi centralizzati caratteristici delle aziende alberghiere.
4. Agli effetti del presente testo unico si considera gestione di case e appartamenti per vacanze la gestione non occasionale e organizzata di tre o piu' case o appartamenti ad uso turistico.

Art. 57

Locazioni ad uso turistico

Non sono soggette alle disposizioni della presente legge le locazioni concluse ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera c) della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo".

Art. 58

Residenze d'epoca

1. Sono residenze d'epoca le strutture ricettive ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico - architettonico assoggettati ai vincoli previsti dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352, che offrono alloggio in camere e unita' abitative, con o senza servizio autonomo di cucina, con il limite di venticinque posti letto.
2. Nelle residenze d'epoca possono essere somministrati alimenti e bevande nel rispetto delle normative statali vigenti.
3. I servizi minimi offerti dalle residenze d'epoca sono quelli degli

affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze.

4. Gli alberghi e le residenze turistico - alberghiere di cui agli articoli 26 e 27, nonché gli alloggi agrituristici di cui alla legge regionale 17 ottobre 1994, n. 76 "Disciplina delle attività agrituristiche", che rispondono ai requisiti di cui al comma 1 relativamente al pregio storico-architettonico, possono assumere la denominazione di "residenze d'epoca", mantenendo gli obblighi amministrativi previsti per gli alberghi, le residenze turistico - alberghiere e gli alloggi agrituristici.

Art. 59

Disposizioni concernenti i soggetti gestori

1. E' obbligatoria la designazione di un gestore nel caso in cui il titolare della struttura non sia persona fisica. Il titolare o il gestore possono nominare loro rappresentanti purché in possesso degli stessi requisiti personali richiesti al titolare o gestore.

2. L'esercizio in forma di impresa dell'attività di gestione delle strutture ricettive di cui alla presente sezione e' soggetto al possesso dell'iscrizione nella sezione speciale del Registro esercenti il commercio (R.E.C.)².

Art. 60

Obblighi amministrativi per lo svolgimento delle attività previste nella sezione terza

1. L'esercizio delle attività ricettive di cui alla presente sezione e' subordinato alla presentazione al Comune in cui si intende svolgere l'attività di una denuncia di inizio della stessa ai sensi degli articoli 58 e seguenti della legge regionale 20 gennaio 1995, n. 9 "Disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di accesso agli atti" attestante l'esistenza dei requisiti soggettivi e della struttura previsti dalla presente legge.

2. A tal fine il denunciante deve indicare:

- a) generalità e denominazione del denunciante;*
- b) generalità dell'eventuale rappresentante legale;*
- c) il possesso dei requisiti previsti dagli articoli 11 e 92 del TUL.p.s. approvato con RD 773/1931 e successive modificazioni; in caso di nomina di un rappresentante legale i requisiti devono essere*

² (nota degli scriventi) Per quanto riguarda l'iscrizione al REC deve essere verificata la effettiva esistenza in vita ancora di questa normativa, perché è in itinere la sua abolizione.

posseduti anche da quest'ultimo;

d) possesso di iscrizione alla sezione speciale del Registro esercenti il commercio (R.E.C.), qualora l'attività sia esercitata in forma di impresa;

e) l'esistenza nelle strutture dei requisiti previsti per le case di civile abitazione.

3. Nelle residenze d'epoca con un numero di posti letto superiore a dodici e in cui si intenda somministrare pasti agli ospiti, l'attività è soggetta ad autorizzazione con il procedimento di cui al DPR 447/1998.

4. La denuncia deve contenere le seguenti informazioni relative alla struttura e ai servizi offerti:

a) ubicazione e caratteristiche;

b) servizi offerti;

c) numero dei posti letto e delle unità abitative;

d) servizi igienici a disposizione degli ospiti;

e) periodi di apertura.

5. Chi gestisce una delle strutture ricettive di cui alla presente sezione è inoltre tenuto a comunicare al Comune ogni variazione del numero e delle caratteristiche delle case e degli appartamenti di cui dispone per la gestione.

Art. 61

Esercizio non professionale dell'attività di affittacamere

1. Coloro che esercitano, non professionalmente, l'attività di affittacamere nella casa ove hanno la propria residenza e domicilio sono esonerati, oltre che dall'iscrizione nella sezione speciale per gli esercenti l'attività ricettiva istituito dall'articolo 5 della legge 217/1983, dalla presentazione della comunicazione dei prezzi di cui all'articolo 75.

2. I soggetti di cui al comma 1 sono tenuti comunque alla denuncia di cui all'articolo 60.

2.3 Conclusioni

In base a quanto prescritto dalle normative sopra riportate ed a seguito di una analisi della situazione esistente (la cui descrizione è riportata più avanti) si possono in prima analisi fornire le seguenti indicazioni in merito agli interventi possibili:

a. Per quanto riguarda i tipi di intervento possibili sul patrimonio edilizio esistente le norme del Prg risultano alquanto confuse, forse anche in conseguenza delle modifiche apportate dalla variante zone agricole alla normativa originaria. A breve termine però, tali discordanze dovrebbero essere risolte e comunque per gli immobili interessati dalla proprietà è sicuramente ammesso oltre alle normali manutenzioni ordinarie e straordinarie, l'intervento di risanamento conservativo così come definito nell'art. 29 delle Norme del Prg.

Una porzione di giardino, di terreno ed il fabbricato rurale utilizzato come pollaio sono compresi all'interno del perimetro di una diversa scheda normativa: la Av*15 Belvedere. Per essi possono essere previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, altrimenti per interventi più 'pesanti' come il risanamento conservativo diventa necessario un progetto unitario che coinvolga anche la villa Belvedere.

b. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, vi è la possibilità di trasformare in residenza le unità che attualmente hanno altre destinazioni. Tale trasformazione può però avvenire a condizione che sussistano le condizioni igienico sanitarie previste dalla normativa vigente (altezze, rapporti aero-illuminanti, ecc...). Per quanto riguarda i fabbricati rurali invece, altra condizione indispensabile è che, con un *Piano di miglioramento agricolo ambientale* (P.M.A.A) si operi la deruralizzazione degli immobili al Catasto Terreni, dimostrando il ruolo da questi svolto nell'ambito della conduzione dell'Azienda Agricola.

Le attività possibili saranno quelle che la L.R. 42/2000 indica come strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione da svolgere in edifici residenziali, senza la necessità del cambio d'uso a turistico ricettivo. Cambio d'uso infatti non consentito dal Prg vigente negli immobili in questione.

3 Il prodotto possibile

3.1 Il mercato

Ci sembra opportuno (e corretto) premettere alla descrizione delle linee guida della proposta, una riflessione di carattere generale basata su alcuni elementi sintetici elaborati già in seno alla sezione turismo della Associazione industriali di Siena, (della quale uno degli scriventi è vicepresidente) quindi non una riflessione personale ma piuttosto conclusioni di una analisi collegiale.

Nel quadro economico generale ma in particolare nel nostro ambito territoriale regionale e provinciale, le prospettive del mercato turistico destano non poche preoccupazioni. Permane infatti una situazione di difficoltà dovuta all'incertezza dei rapporti geo-economici internazionali tale da accrescere il rischio che la stagione turistica corrente sia caratterizzata da un peggioramento rispetto a quella precedente. Una crisi reale che interessa in primo luogo e principalmente le strutture ricettive della fascia alta quelle dove più consistenti sono gli investimenti e dove maggiormente si concentra l'occupazione del settore con una riduzione dei ricavi economici per la collettività molto al di là delle diminuzioni percentuali degli arrivi e dei pernottamenti.

C'è il rischio reale che la pausa della crescita non dovuta a motivazioni di carattere interno ed avvertita nel 2002 ed il reale arretramento avuto nel 2003 (meno 8,08 per cento la diminuzione delle presenze nell'ultimo anno nonostante interventi importanti come la mostra di Duccio) non siano episodi di breve durata ma costituiscano il trend destinato a caratterizzare i prossimi anni. A questo si aggiunge la notevolissima crescita dell'offerta (nel solo 2003 sono aumentate 172 strutture ricettive con 2.723 letti corrispondenti ad un più 5,32 per cento della ricettività in un anno), dovuta ad investimenti programmati nel passato sulla base di una situazione estremamente positiva e che oggi costituiscono un aumento consistente della disponibilità sul mercato.

Un quadro estremamente complesso e ricco di motivi di preoccupazione almeno per il breve e medio periodo anche se le prospettive di lungo periodo invitano ad un prudente ottimismo sulla base di considerazioni di carattere generale legati all'apertura di mercati di grande potenzialità ed alla sempre più consistente mobilità degli individui.

La situazione contingente del settore evidenzia pertanto la necessità di analizzare le prospettive ed i programmi almeno su tempi medio lunghi.

3.2 Le aspettative della domanda

A questo fronte critico dei mercati internazionali vanno però aggiunte altre considerazioni a cui in genere si presta sempre troppo poca attenzione:

a. la domanda ed in particolare quella turistica si evolve molto rapidamente, i comportamenti di consumo mutano e si orientano verso nuove proposte, si è molto più attenti alla qualità intrinseca del prodotto;

b. la domanda, in particolare verso la città, è caratterizzata da una molteplicità di motivazioni di "turismo", si parla infatti piuttosto di "turismi" (affari, vacanza, cultura, studio, eventi, ecc.), tutte queste componenti della domanda sono connotate da esigenze comuni e da richieste invece specifiche;

c. la domanda sceglie utilizzando la forte leva delle "motivazioni" di viaggio rispetto alla sempre più debole leva della "destinazione";

d. per i turisti "vacanzieri" c'è la moltiplicazione dei periodi di vacanza distribuita in tutto l'anno per periodi più brevi anche connotati da decisione improvvisa (short break), questo spiega anche la tendenza a prenotare all'ultimo momento;

e. la ricerca di rapporti di ospitalità ed accoglienza connotati da riconoscimento reciproco e da fedeltà, ma per contro una dichiarata infedeltà dell'ospite verso i luoghi di vacanza;

f. la ricerca della "identità" dei luoghi (il paesaggio, la città, la casa, le persone) e della "autenticità" riferita alla qualità con cui le componenti di un prodotto sono presentate (la casa, gli arredi, la cultura, la memoria);

g. gli elementi che "marcano" fortemente i prodotti associati all'idea di Toscana: l'enogastronomia, la cultura, i beni storici, il paesaggio agrario, il benessere come stile di vita.

L'efficienza dei servizi non può essere più considerata uno standard da raggiungere ma piuttosto un requisito di base "sine qua non", coerente con la tipologia della clientela, connotata da elementi di specializzazione rivolta a particolari nicchie di mercato (efficienza

dei collegamenti informatici per la clientela affari, attrezzature per il benessere come relax, rapporti con le guide ed i musei per cultura ed eventi, rapporti con produttori di rarità per l'enogastronomia, ecc..).

La grande esperienza internazionale della domanda fa sì che sia posta grande attenzione al rapporto qualità/prezzo con capacità di riconoscimento degli elementi di correttezza e congruità. La molteplicità dei componenti il fattore prezzo fa sì che il prezzo della struttura ospitante non sia sufficiente da solo a generare uno stato di soddisfazione, ma vi concorrono invece l'insieme delle proposte (ristorazione, shopping, attrezzature esterne, ..) di cui si deve necessariamente tenere conto.

Proprio la non rispondenza a queste aspettative del mercato sta producendo in Toscana, nel senese in particolare, uno stato di difficoltà soprattutto con la crescita di offerte alternative da altri territori, forse meno forti complessivamente ma più attenti ai desideri della domanda.

Cimentarsi a nuovo con una offerta di ospitalità significa sapersi specializzare e connotare verso le aspettative della domanda, risultando vincenti rispetto alla selezione che il mercato va operando.

3.3 Le linee guida della proposta

Alla luce di quanto esposto ai precedenti punti, diviene fondamentale definire l'approccio di "prodotto turistico" che si vuol dare alla struttura, questo affinché tutti concorrano poi coerentemente a definirlo, a cominciare dai progetti di recupero edilizio.

Nella sostanza questo paragrafo risulta una sorta di indice cui riferirsi durante le successive fasi di approfondimento e definizione del progetto; vere e proprie linee guida che, oltre alla funzione di iniziare a delineare per grandi tratti, la sostanza della proposta operativa, assumano il ruolo di traccia orientativa (check-list di verifica) durante le future fasi operative.

Se è vero che potremo essere contestati per un grado insufficiente di efficienza, è però vero che saremo ricordati e raccontati per le emozioni provocate. E' in questi due aspetti che si cela la chiave del successo di ogni prodotto turistico, allora, per quanto si fornisca solo un servizio (ricettività) piuttosto che un prodotto completo (la città d'arte e le sue opportunità) dovremo operare affinché siano forti e presenti sia l'efficienza che le emozioni.

Cercando di muoversi su questa linea si individuano una serie di elementi che portano con sé quasi sempre due componenti, una strutturale costituita cioè da elementi materiali

(immobili, arredi, attrezzature, prodotti locali, ..), ed una immateriale costituita dal modo come ci si offre e propone, dalle emozioni che si riesce a suscitare, da come si trasmette un messaggio.

Questi elementi sono innumerevoli, ma ce ne sono alcuni centrali che proviamo a spiegare, anche perché più di altri riguardano il modo di procedere al recupero edilizio ed incidono poi nelle possibilità di successo.

1. Abitare in villa

E' il concetto centrale che va ricercato, non quindi un'offerta generica ma una molto personalizzata, in cui la casa - la memoria - lo stile di vita - gli abitanti sono un tutt'uno.

La villa ai margini della città storica, la famiglia benestante ma ancora fortemente legata alla ruralità toscana.

2. Paesaggio storico, paesaggio rurale, le stagioni nella città

E' il paesaggio che si riesce ancora a respirare che sottolinea il concetto della villa rurale, per quanto eroso dallo sviluppo urbano se ne mantengono le tracce. Tracce da tutelare e promuovere; colori, rumori, comportamenti, non trasformare in un giardino attrezzato, ma mantenerne vivi i connotati.

Gli ulivi, il vigneto, il fieno, il canneto, la stradina poderale, la frutta, l'orto, le galline, il trattore: elementi di vitalità da mantenere senza museificare, attraverso manutenzioni, contratti, attenzioni, ... città e campagna, stagioni e colori da godere e scoprire.

3. Attrezzature per il benessere ed il relax tutto l'anno

Non una stagione turistica, ma il vivere di ogni stagione, possiamo dare forza ai servizi di ricettività proponendo anche alcune attrezzature per il benessere ed il relax di tutto l'anno: una vasca interna, acqua riscaldata, paesaggio dietro i vetri, rigore e semplicità delle linee; piccole attrezzature di supporto (uno spazio per la ginnastica e la meditazione, una piccola sauna, ..);

vasca esterna (non una piscina) di nuovo il paesaggio, il giardino, il calore della toscana mediterranea;

la campagna da percorrere, la stradina per passeggiare e correre.

4. Coniugarsi alle opportunità del territorio (cultura - enogastronomia - affari)

Per quanto riusciremo ad operare bene, mettiamo sul mercato una struttura che fornisce servizi di ricettività, quindi non un prodotto completo, tutta la comunicazione e l'organizzazione dovrà allora essere volta anche a coniugarsi con le "motivazioni" che il

territorio offre: cultura, enogastronomia, affari, eventi, ... fornendo informazioni su caratteristiche, logistica, dando assistenza alla fruizione, essendone parte integrante e coerente anche nell'aspetto esteriore e nelle facilities offerte.

5. Attività di comunicazione

La migliore forma di commercializzazione è il racconto che i nostri ospiti fanno di noi, ma servono anche strumenti di supporto per facilitare le relazioni: il sito internet, alcuni materiali di carta (la carta da lettere, il bigliettino, un pieghevole semplice, una semplice linea di immagine coordinata), un po' di segnaletica, serviranno alcune azioni per far sapere che si esiste.

6. Esigenze professionali e gestionali

Abbiamo detto come la capacità di accoglienza diventi una parte preponderante nel servizio offerto, questo impone una riflessione alla proprietà sul modo e sulle persone che della gestione si occuperanno, una organizzazione dello spazio che faciliti senza togliere personalità.

Il telefono, il computer, le lettere, le agenzie, gli arrivi, le colazioni, i piccoli problemi, le pulizie, gli acquisti, la lingua, le informazioni, i conti, le partenze,

4 Le dimensioni del prodotto

4.1 Superfici, camere, posti letto

Le analisi e le considerazioni dimensionali e funzionali di seguito riportate sono il risultato di studi eseguiti su materiale cartaceo catastale (mappe e visure) e su documentazione fotografica eseguita in occasione della doppia visita alla Villa.

E' chiaro, quindi, che i valori emersi devono essere considerati come prime ipotesi da verificare alla luce di un progetto architettonico definito. Quest'ultimo, infatti, dovrà essere basato su analisi più approfondite dell'impianto architettonico, consistenti nella verifica dimensionale degli ambienti attraverso un rilievo strumentale e un accurato studio morfologico e compositivo dell'organismo edilizio nella sua globalità.

Queste operazioni, che saranno eseguite in una eventuale fase successiva, potrebbero causare, alla luce dei risultati ottenuti, una revisione delle soluzioni ipotizzate, in quanto potrebbero emergere situazioni dimensionali (altezza e superficie dei vani) difformi in parte o in tutto rispetto ai dati in nostro possesso. Risulta infine necessario approfondire il tema della generalizzata rigidità distributiva riscontrata, dovuta, sia alla presenza di parti degli edifici di notevole pregio artistico (presumibilmente da conservare e tutelare) che a quella di impianti strutturali particolarmente complessi ed articolati.

E' opportuno, allora, ipotizzare margini al progetto che tengano conto di queste variabili.

In base alle esigenze espresse dalla committenza, ed alle precedenti considerazioni le possibili soluzioni di utilizzo elaborate sono di seguito riportate:

- una grande residenza (destinata a B&B di qualità) composta da:

- n. 4/6 suite per gli ospiti composte da camera doppia, bagno, sala lettura per un totale di circa 180/270 mq. e 8/12 posti letto.
- servizi connessi alla attività di B&B che comprendono una cucina, una sala da pranzo e colazioni, un magazzino, spazi comuni di soggiorno e relax.

- abitazioni (destinate a "Case per vacanza") di taglio variabile:

- n. 4 unità abitative per gli ospiti composte da due camere doppie, due bagni

soggiorno con angolo cottura per un totale di circa 85 mq. e 16 posti letto.

- n. 1 unità abitativa per gli ospiti composta da due camere doppie, due bagni, soggiorno con angolo cottura per un totale di circa 65/70 mq. e 4 posti letto
 - n. 1 unità abitativa per gli ospiti composta da una camera doppia, un bagno, soggiorno con angolo cottura per un totale di circa 55/60 mq. e 2 posti letto
 - n. 2 monolocali per due persone composti da un soggiorno con angolo cottura e divano letto, un bagno, per un totale di circa 35 mq. e 4 posti letto.
- In base a considerazioni quantitative e qualitative da fare in fase progettuale, potrebbe essere auspicabile la fusione dei due monolocali per creare un unico appartamento di più ampio respiro, composto da una camera doppia, un soggiorno con angolo cottura ed un bagno per un totale di circa 55/60 mq. e 2 posti letto

A fronte delle quantità sopra riportate, le dimensioni complessive del prodotto turistico sono le seguenti:

n. 7/8 APPARTAMENTI totale posti letto 24/26

n. 4/6 SUITE totale posti letto 8/12

totale posti letto per ospiti - 32/38

Per quanto riguarda la questione delle abitazioni della proprietà (ed eventualmente del gestore), nella presente ipotesi di massima sono state previste n. 2 unità abitative per un totale di circa 300/360 mq. le cui caratteristiche e collocazioni dovranno essere successivamente definite e concordate con la proprietà.

4.2 Possibilità di risultato economico

Solo al fine di fornire un dimensionamento economico di massima della produttività della eventuale attività, si forniscono alcuni elementi di riferimento ed una proiezione economica conseguente

Da una analisi diretta attraverso interviste presso strutture ricettive analoghe a quelle proposte per tipologia, collocazione o livello di prestazioni offerte si riportano gli elementi salienti riguardo ai prezzi di bassa ed alta stagione di camere doppie.

		prezzi in Euro della camera doppia		
		min	medio	max
Bed & Breakfast e Residenze d'epoca				
				(camera doppia)
B&B Enima (Montechiaro)		66		76
Camere dentro il Castello (Monteriggioni)****				150
Palazzo Masi		86		106
Residenza d'epoca il Casato		77		140
Villa Catignano		80		150
Case vacanza				
	mono			(1 settimana 2 pax)
Le meridiane (Cappuccini)		325	405	450
L'aia (Uopini)		350		500
Le scopaie		536		651
	bilo			(1 settimana 4 pax)
Le meridiane (Cappuccini)		405	515	565
L'aia (Uopini)		520		825
Villa Gloria (appartamenti in dependance)			620	
Villa Gloria (appartamenti in villa)			750	
Le scopaie		630		767
Villa Agostoli		830		1150
	trilo			(1 settimana 6 pax)
Le meridiane (Cappuccini)		515	650	715
Villa Gloria (appartamenti in villa)			900	
Villa Agostoli		1240		
Hotel				
				(Camera doppia)
Palazzo Ravizza		60		120
Villa Scacciapensieri		100		200
Hotel Garden		130		170
Villa Patrizia		210		270
Park Hotel		227		290

Sempre al fine di fornire elementi di valutazione certi si riportano i dati dei flussi turistici del comune di Siena relativi al 2003, dove si può notare la variazione negativa rispetto all'anno precedente come motivata nel capitolo 1.

Si riporta anche una tabella sul tasso di occupazione delle strutture ricettive. Il tasso di occupazione è il rapporto tra posti letto disponibili e presenze turistiche, riferito ad un numero di giorni lungo come la stagione turistica, per Siena si è assunto il periodo dell'intero anno cioè 365 giorni.

COMUNE DI SIENA - ARRIVI E PRESENZE 2003

	italiani			stranieri			totale				permanenza media	
	arrivi	presenze	variaz. % presenze 2002/03	arrivi	presenze	variaz. % presenze 2002/03	arrivi	presenze	variaz. % arrivi 2002/03	variaz. % presenze 2002/03	anno 2002	anno 2003
esercizi alberghieri	107.468	217.968	- 5,95	160.551	335.885	- 20,11	268.019	553.853	- 9,92	-15,08	2,2	,1
esercizi extra-alberghieri	25.316	161.630	1,08	51.540	160.107	-11,47	76.856	321.737	2,28	- 5,58	4,5	,2
												2
												4

fonte: Amministrazione Provinciale di Siena

	occupazione annua
Comune di Siena - alberghi *	38.0%
Comune di Siena - extralberghiero *	30.0%
Firenze alberghi	67.9%
Roma alberghi	48.2%
Palermo alberghi	47.6%

* Osservatorio Economico della Provincia di Siena (anno 2003) da cui si ricava un dato sulle presenze turistiche pari al 38% per le strutture alberghiere ed al 30% per quelle extra-alberghiere

Elaborazione LdP - incrocio dati ufficiali ricerca sull'offerta

	occupazione annua
Bed & Breakfast	34% (pari a circa 120 -130 giorni)
Case vacanza	33% (pari a circa 17-18 settimane)

Emerge chiaramente come sia sceso il tasso di occupazione della città di Siena anche a confronto con altre città che mostrano analoga forza di attrazione, basta considerare che solo nel 2003 il tasso ha perso quasi 10 punti rispetto all'anno precedente.

Malgrado tutto ciò devono essere fatte considerazioni positive in termini di approccio al mercato, particolarmente intraprendendo una nuova attività, rispetto alla quale devono essere introdotti decisi cambiamenti sia nelle caratteristiche del prodotto, sia della gestione, coerenti con le aspettative del mercato, come già indicato al punto 1.2.

Si possono ora ipotizzare alcune linee guida di tipo economico, incrociando dati relativi alla consistenza del prodotto, con i tassi di occupazione possibili, a questo proposito si disegnano due ipotesi di ricavo.

Ipotesi come da dati disponibili

tipologia	n° camere	p.letto	prezzo camera/gg	% occ.annua	ricavo
b&b	6	12	80	34%	59.568,00
case vac.			prezzo appart./sett.		
5	10	20	700	33%	120.120,00
3	6	6	400	33%	41.184,00

Ipotesi ottimale

tipologia	n° camere	p.letto	prezzo camera/gg	% occ.annua	ricavo
b&b	6	12	90	45%	88.695,00
case vac.			prezzo appart./sett.		
5	10	20	750	40%	156.000,00
3	6	6	450	40%	56.160,00

Ovviamente a queste due ipotesi di ricavo vanno detratti i costi che variano a seconda delle caratteristiche della struttura gestionale e delle capacità in campo. Questi costi possono essere identificati e costruita una vera e propria proiezione di bilancio, che per essere credibile dovrebbe essere strutturata sulle modalità gestionali individuate. Si ricorda comunque che la famiglia dei costi è così strutturata:

- a. generali (manutenzioni, consumi fissi, assicurazioni, ..);
- b. personale (della famiglia, aiuto per le colazioni, pulizie e giardino);
- c. acquisti e consumi variabili (alimentari, noleggi biancheria, utenze, ...);
- d. intermediazione (agenzie e T.O. a seconda dei contratti variano dal 10 al 40%);
- e. promozione (mantenimento sito, rinnovo materiali. ...);
- f. tributi (Ici, rifiuti, altri vari);
- g. imposte sul reddito.
- h. da valutare, se del caso, anche ammortamento degli investimenti ed oneri finanziari.