

PATRIMONIO AZIENDALE

TERRENI E STRUTTURE FISSE

Il complesso aziendale “Il Castellaccio”, gestito da UmbraFlor, ricade nei terreni di Assisi, Bevagna, Cannara e Spello per una superficie complessiva catastale originaria di Ha 230.90.78. La situazione catastale attuale, tutt’ora in evoluzione, riporta una superficie inferiore dovuta all’aggiornamento dei dati, ancora non definitivo, per frazionamenti relativi ad espropri sia del passato che più recenti (allargamento strada provinciale 410 e strada comunale sinistra Topino di Cannara, inserimento del canale Tabito in un progetto di bonifica, spazi occupati dai depuratori comunali e relativa strada di accesso, ecc.). Per l’impossibilità di seguire costantemente le variazioni catastali, le superfici riportate nel prospetto allegato, relativo agli investimenti colturali, sono riferite agli spazi ed ai terreni effettivamente utilizzati.

La struttura si articola in tre diversi corpi che per praticità vengono individuati con numeri romani in ordine decrescente di superficie. A questi corrispondono altrettante cartografie allegate, nelle quali sono stati individuati:

1. i terreni coltivati evidenziati in verde;
 2. il vivaio per piante in contenitore con colore verde scuro;
 3. i fabbricati in muratura con le lettere dell’alfabeto, a loro volta corrispondenti ai riferimenti della successiva parte dedicata alle superfici;
 4. le serre del vivaio con numeri arabi ed identici riferimenti di cui al punto precedente.
1. il corpo principale ricade nei comuni di Spello ed Assisi per una superficie complessiva coltivata di **Ha 138.27.00** Gran parte degli edifici di tale settore sono raccolti nel centro aziendale dotato di un ampio piazzale di collegamento tra i vari fabbricati. Qui sono presenti i fabbricati adibiti ad uffici (a), il laboratorio per le piante tartufigene (i), il locale mensa (i), alcuni appartamenti (a-c-l-i) uno dei quali occupato dal dipendente che svolge anche mansioni di custode (l) completi di annessi rurali (h). sono presenti anche il capannone per il rimessaggio del cippato destinato alla caldaia a biomassa (g), nonché due vecchi silos (f-m), un forno (m) ed alcuni capannoni e tettoie per il ricovero al coperto dei mezzi agricoli e delle scorte (b-d-e-f). Più distanti dal centro aziendale sono presenti altri fabbricati denominati “Riarella” (n), “Draoli” (p), “Sant’Antonio” (q) completo di porcilaia ed annessi (r), nonché la ex stalla “Fiorentina” completa di abitazione dello stalliere (o). La strada provinciale 410 per Cannara separa il centro aziendale dalla zona adibita a vivaio per la coltivazione delle piante in contenitore. All’interno di quest’ultimo sono situati altre costruzioni ed in particolare n. 13 serre per la coltivazione delle piante e per il mantenimento dei materiali al coperto (da 2 a 18), un ombraio (19), un capannone per la lavorazione dei terricci (1) sulla cui copertura è stato recentemente installato un impianto fotovoltaico da 45 KW, nonché la centrale termica a biomassa (20) che alimenta sia le serre che i fabbricati del centro aziendale prima menzionato. La dotazione a servizio del vivaio è completata dalla presenza di un laghetto per l’accumulo dell’acqua d’irrigazione alimentato da n. 5 pozzi dislocati in vari punti distanti tra loro, sulla zona compresa tra il vivaio ed il confine della proprietà posto a NE.

2. Il secondo corpo, in ordine di ampiezza, è costituito dalla zona denominata “Feccioli” ricadente per gran parte nel comune di Spello e con un prolungamento nel comune di Bevagna. La superficie dell'intero secondo corpo, sulla base del contratto di affitto stipulato a suo tempo tra la Regione Umbria ed UmbraFlor s.r.l., ammonta ad Ha 60.93.09. In realtà, dopo l'avvenuta concessione di una parte di tali immobili ad ANGSA Umbria per Ha 2.80.80 di terreni e di Ha 0.53.00 riferiti a fabbricati rurali, capannoni e relative pertinenze (t), nonché a seguito della cessione in comodato d'uso, alla EquiJumping s.c.a.r.l., di ulteriori Ha 10.08.11 di terreni, compreso un fabbricato di civile abitazione con stalle ed annessi (u), gli spazi coltivati da UmbraFlor, al netto delle tare, si sono ridotti ad **Ha 50.62.00**

3. Il terzo corpo, denominato “Pesci” ricade totalmente nel comune di Cannara ed è catastralmente esteso su una superficie di Ha 25.14.01, mentre quella utilizzata è di **Ha 24.28.00**. Comprende anche un fabbricato rurale disabitato (s), del quale viene utilizzata soltanto una parte del piano terra, adibita a locale tecnico per l'irrigazione e la fertilizzazione dei vivai limitrofi. L'intero corpo aziendale è stato recentemente dotato di un impianto di irrigazione sotterraneo, con relativo pozzo, al servizio dei vari appezzamenti i quali, al momento, risultano destinati in piccola parte ad attività agricole e per gran parte adibiti a coltivazioni vivaistiche specializzate per la produzione di piante in zolla per alberature. Tutte le parti riservate al vivaio sono state completate con impianti a struttura fissa per l'irrigazione a goccia e per la contemporanea fertilizzazione.

Per meglio comprendere il prospetto degli investimenti colturali allegato è importante tener presente che le coltivazioni agrarie subiscono cambiamenti di anno in anno per l'esigenza, dettata dalla buona pratica agricola, di avvicendare colture diverse sul medesimo appezzamento. Anche i terreni destinati alla sperimentazione, oggi ammontanti ad **Ha 43.31.87** al netto di capezzagne e strade, subiscono continui spostamenti in quanto, una volta completata la raccolta dei dati, vengono asportati i soprassuoli arborei e riportati i terreni alle condizioni adatte per altre colture. Nel contempo le parcelle sperimentali vengono rinnovate su altri appezzamenti di simile superficie. Identico percorso seguono anche i vivai in piena terra di pioppi e di arbusti, a loro volta in continuo avvicendamento con le colture agrarie. Di seguito si riportano, con i riferimenti in lettere e numeri sulle ortofotocarte allegate, sia i metri quadri commerciali dei vari fabbricati aziendali che la superficie delle serre:

Corpo principale (I)

- a. Edifici del Centro aziendale
 1. Superficie non residenziale (fabbricati b-c-d-e-f-g-h) mq 3414,64
 2. Superficie non residenziale (fabbricato i) mq 105,09
 3. Superficie non residenziale (fabbricato l) mq 99,09
 4. Superficie destinata ad uffici (fabbricato a) mq 269,30

5. Superficie residenziale (fabbricati a-c) mq 505,73
6. Superficie residenziale (fabbricato i) mq 299,45 (compresa ex abitazione, ora laboratorio per piante tartufigene di mq 101,70)
7. Superficie residenziale (fabbricato l) mq 305,45

A. Edificio “Fiorentina” (n)

1. Superficie non residenziale mq 631,30
2. Superficie residenziale mq 117,56

A. Edificio “Riarella” (o)

1. Superficie non residenziale mq 50
2. Superficie residenziale mq 144,89

A. Edificio “Draoli” (p) (messo in vendita dalla Regione Umbria con Atto n. 293 del 21/03/2016)

1. Superficie non residenziale mq 83,22
2. Superficie residenziale mq 83,22

A. Edificio “Sant’Antonio” (q) (messo in vendita dalla Regione Umbria con Atto n. 293 del 21/03/2016)

- Superficie non residenziale mq 152,64
- Superficie residenziale mq 152,64

A. Edificio “Sant’Antonio” (r)

1. Superficie non residenziale mq 65,89

A. Costruzioni presenti sulla zona del vivaio per piante in contenitore:

10. Capannone terricci (1) mq 540
11. Serre ex tartufigene (2-6-7-8) mq 197,25 cadauna x 4 = mq 789,00
12. Nuove serre piante tartufigene (3-4) mq 207,93 cadauna x 2 = mq 415,86
13. Serra lavoro piante tartufigene (5) mq 89,91
14. Serra doppia campata per mantenimento piante in inverno (9) mq 535,78

15. Tunnel ricovero terra piante tartufigene (10) mq 98,40
16. Serre a tunnel (11-12-13-14) mq 296,4 cadauna x 4 = mq 1.185,60
17. Serra di radicazione con pavimento riscaldato (15) mq 518,74
18. Germinatoio piante tartufigene (16) mq 24,40
19. Serra/magazzino per teli ed attrezzature irrigue (17) mq 126,06
20. Serra/magazzino per terricci e concimi (18) mq 90,75
21. Ombradio (19) mq 2.880,00
22. Centrale termica a cippato (20) mq 85,00.

Corpo aziendale denominato “Feccioli” (II)

- b. Edificio “Feccioli 1” ora concesso ad ANGSA (t)
 1. Superficie non residenziale mq 974,56
 2. Superficie residenziale mq 160,40
- c. Edificio “Feccioli 2” ora concesso in comodato ad EquiJumping (u)
 1. Superficie non residenziale mq 443,22
 2. Superficie residenziale mq 212,75

d. Corpo aziendale denominato “Pesci” (III)

1. Edificio “Pesci” (s)
 2. Superficie non residenziale mq 106,95
 3. Superficie residenziale mq 106,95
-