



Provincia di Siena



“Avviso pubblico per la presentazione di manifestazioni di interesse alla gestione del complesso didattico-ricettivo di Palazzo al Piano”

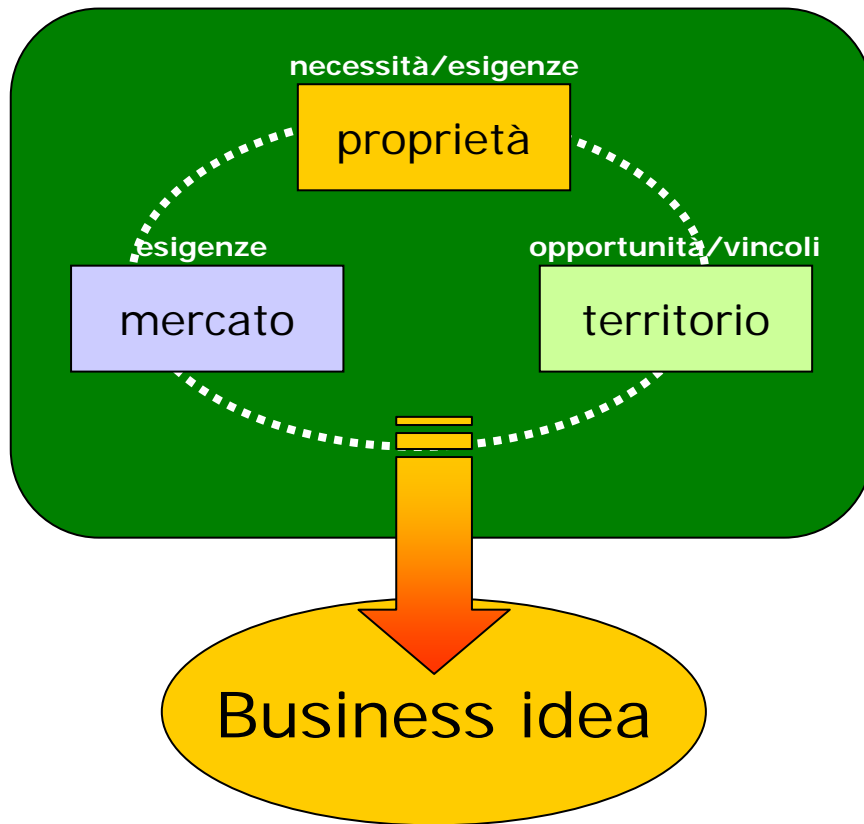


Provincia di Siena



L'Amministrazione Provinciale di Siena è proprietaria della Tenuta di Palazzo al Piano (circa 837 ettari di estensione) collocata ad ovest di Siena da cui dista circa 25 km.

La proprietà, a seguito di una fase di analisi, è giunta alla determinazione di verificare la possibilità di una valorizzazione della Tenuta da destinare a Centro di Alta Formazione orientata prevalentemente alle attività turistiche, aperto tutto l'anno e in grado di erogare oltre ai servizi formativi anche servizi ricettivi non rivolti in maniera esclusiva agli utenti della struttura formativa. .



L'obiettivo delle manifestazioni di interesse che verranno avanzate a seguito della pubblicazione dell'Avviso Esplorativo dovranno tener conto e rispondere alle seguenti necessità/esigenze:

- la **proprietà**, in quanto soggetto pubblico, deve perseguire obiettivi imprenditoriali che si integrino con le sue politiche di sviluppo e di governo del territorio
- le attività da intraprendere dovranno integrarsi con i **mercati** di riferimento assicurando la sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative
- assicurare una stretta integrazione con il **territorio** caratterizzato per le spiccate valenze ambientali, storiche e per la forte vocazione turistica

con l'obiettivo di individuare una **business idea** per la riqualificazione e valorizzazione del complesso immobiliare di Palazzo al Piano.

## La Tenuta





La Tenuta di Palazzo al Piano è ubicata in Provincia di Siena sul versante ovest della **Montagnola Senese** lungo la S.S. 541 che dalla Colonna di Montarrenti si dirige verso Colle Val d'Elsa.

### Collegamenti e distanze

Siena km.25

#### **Raccordo autostradale Siena-Firenze**

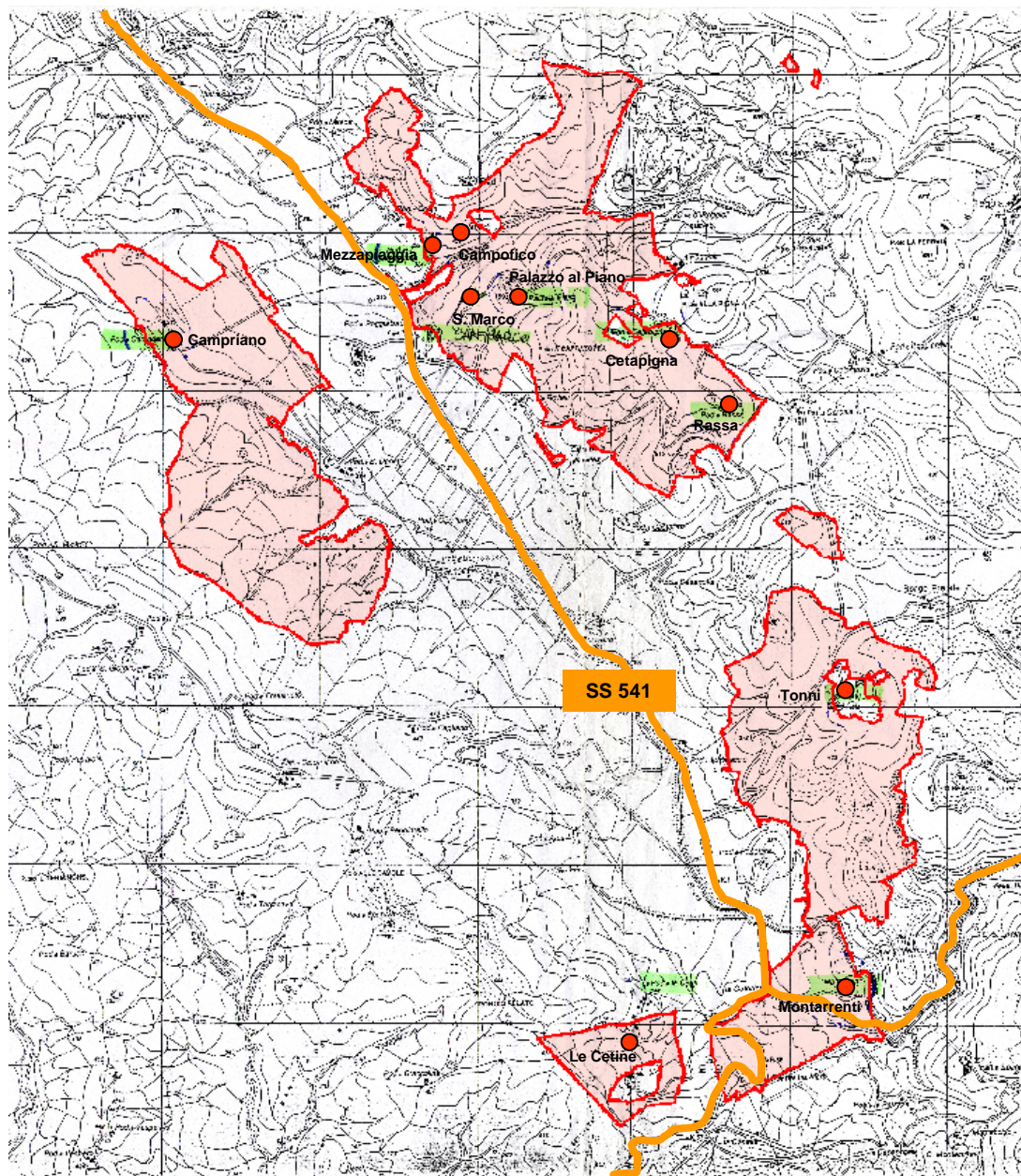
- uscita Colle V.E. km.20

#### **Autostrada A1**

- dir. nord uscita Firenze Certosa km. 57
- dir. sud uscita Val di Chiana km. 76

#### **Aeroporti**

- Firenze "Amerigo Vespucci" km. 75
- Pisa "Galileo Galilei" km. 165
- Ampugnano (SI) km. 10



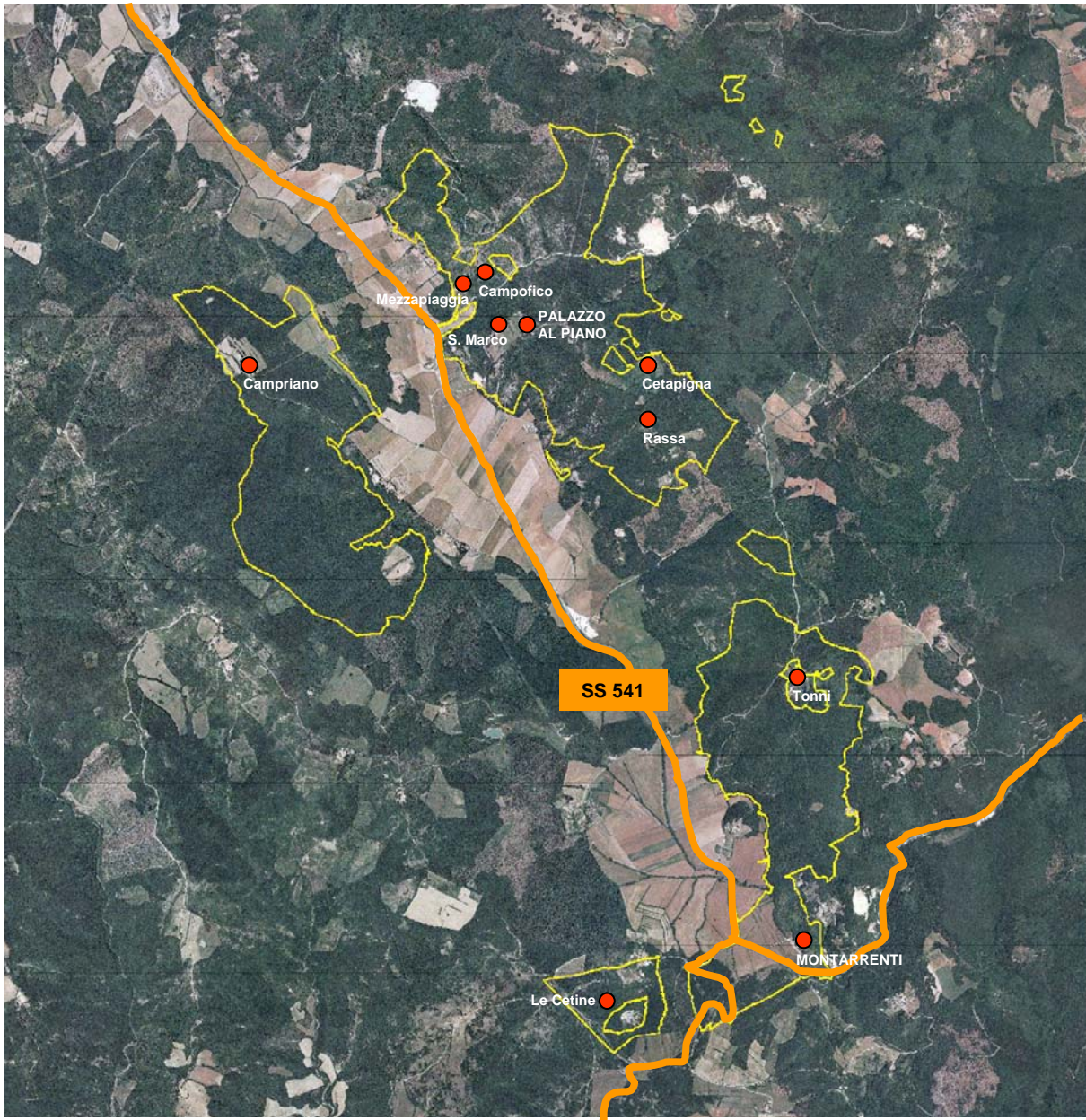
L'Amministrazione Provinciale di Siena è proprietaria dal 1973 della Tenuta di Palazzo al Piano che insiste nei Comuni di Sovicille, Casole d'Elsa e Chiusdino.

La Tenuta è articolata su tre accorpamenti principali denominati "Palazzo al Piano, Montarrenti – Le Cetine - Tonni, Campriano", non direttamente collegati e da alcune particelle sparse.

Il territorio è costituito quasi totalmente da bosco (leccio, cerro, castagno e macchia mediterranea), i terreni seminativi sono circa 40 ha. distribuiti a valle del Castello di Montarrenti, nella zona Campriano ed in parte minore destinati a resedi pertinenziali degli immobili.

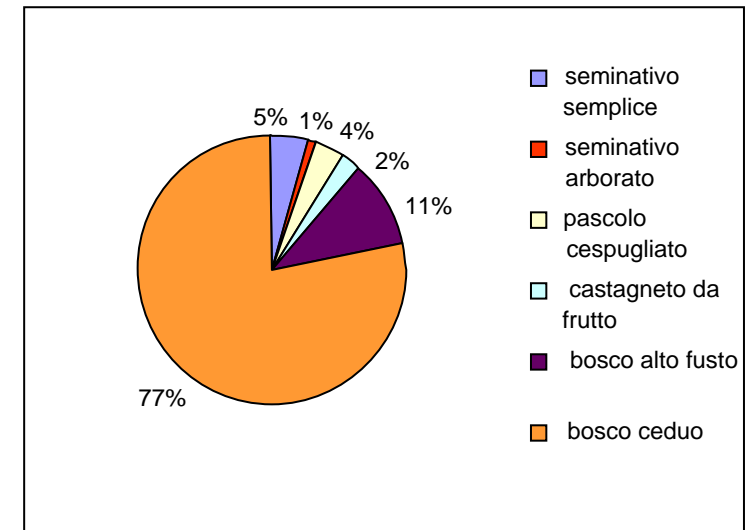
Nella proprietà insistono i seguenti beni immobili:

- Castello di Palazzo al Piano
- Castello di Montarrenti
- Podere Campofico
- Podere Campriano
- Podere Cetapigna
- Podere Mezza Piaggia
- Podere Rassa
- Podere San Marco
- Magazzino Loc. Tonni
- Annessi Loc. Le Cetine



L'estensione della Tenuta è pari a circa 837 ettari, la classificazione dei terreni è la seguente:

- Seminativo semplice asciutto ha. 39
- Seminativo arborato ha. 8
- Pascolo cespugliato ha. 30
- Castagneto o noceto da frutto ha. 20
- Bosco alto fusto o misto ha. 90
- Bosco ceduo ha. 650



Classificazione dei terreni valori espressi in %



Estratto Mappa catasto Leopoldino 1825



IL TORRIONE



ACCESSO PRINCIPALE

Il complesso edilizio di Palazzo al Piano è costruito attorno ad un torrione di epoca medievale ed un corpo tardo rinascimentale. Il Palazzo, antica residenza di campagna della famiglia senese dei Saracini e poi dei Chigi-Saracini, verso la fine dell'800 è stato oggetto di importanti lavori di ristrutturazione, secondo il gusto romantico dell'epoca, che hanno determinato l'attuale assetto tipologico. Gli interventi eseguiti, oltre al rimodellamento della struttura edilizia, interessarono anche le aree esterne con la sistemazione a giardino inglese di una porzione di bosco.

### Vincoli

Il complesso immobiliare è sottoposto a tutela secondo le disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., visto anche il Decreto Ministeriale del 20/04/1977 emesso ai sensi della L. n. 1089/1939 e ricade in area di interesse pubblico ex art. n. 136 del citato D.Lgs. n. 42/2004 per effetto del Decreto Ministeriale del 27/10/1951 emesso ai sensi della L. n. 1497/1939.

### Le consistenze immobiliari oggetto della concessione d'uso sono:

il "**Castello di Palazzo al Piano**", bene demaniale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, di estensione pari a mq. 1370,19, al netto dei muri perimetrali, completamente ristrutturato (escluso il recupero di alcune superfici pittoriche) e da destinare ad Albergo composto da: n. 15 camere e n. 4 suite per complessivi 36 posti letto, sale apposite per la prima colazione e relativa cucina di preparazione, angolo bar posto in locale comune, sale separate per soggiorno/lettura/svago, uffici amministrativi, locale ricevimento-portineria-informazioni, locali tecnici e servizi;

la "**Parata**", bene demaniale censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, di estensione pari a mq. 564,08, al netto dei muri perimetrali, completamente ristrutturato, da destinare a Ristorante ad uso della struttura (completo di locale cucina e n. 3 sale somministrazione per una potenzialità di circa n. 100 posti, zona servizi) e n. 2 Sale Riunioni rispettivamente di 40 posti e 25 posti a sedere, con ingresso indipendente e locali tecnici di supporto. La zona ristorante e le sale riunioni sono dotate di impianto di aria condizionata;

il **"Podere San Guido"** (c.d. "Casa Maria") attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, estensione pari a mq. 232,59, al netto dei muri perimetrali. L'edificio deve essere completamente ristrutturato. I lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. La destinazione prevista per l'edificio è Enoteca al piano terra, completa di sale e servizi per una superficie utile di mq. 109,76 e n. 3 Salette Studio al primo piano destinate alla scuola di formazione per una capienza rispettivamente di 20, 10 e 8 allievi;

la **"Casa Colonica"** (c.d. "Casa Turbanti") censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, di estensione pari a mq. 372,97, al netto dei muri perimetrali. L'edificio deve essere completamente ristrutturato ed i lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. La destinazione prevista per l'edificio è a Struttura Alberghiera composta da: n. 7 camere e n. 2 suite per complessivi 15 posti letto e da n. 2 sale incontri, rispettivamente di mq. 55,69 e mq. 13,94;

le **"Casine"** censite al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, Foglio n. 49, particella n. 13 subalterni n. 2, 4, 5,6,7,8 e 9, di estensione pari a mq. 262,71, al netto dei muri perimetrali. L'edificio deve essere completamente ristrutturato ed i lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. La destinazione prevista è a Struttura Alberghiera composta da n. 4 appartamenti, rispettivamente di mq. 45,57, mq. 54,18, mq. 27,21, mq. 30,76, per complessivi 9 posti letto e da una sala espositiva di mq. 79,82;

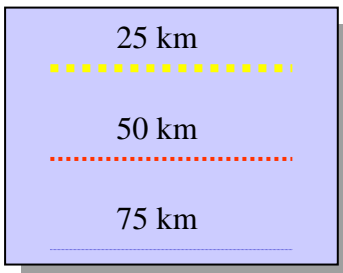
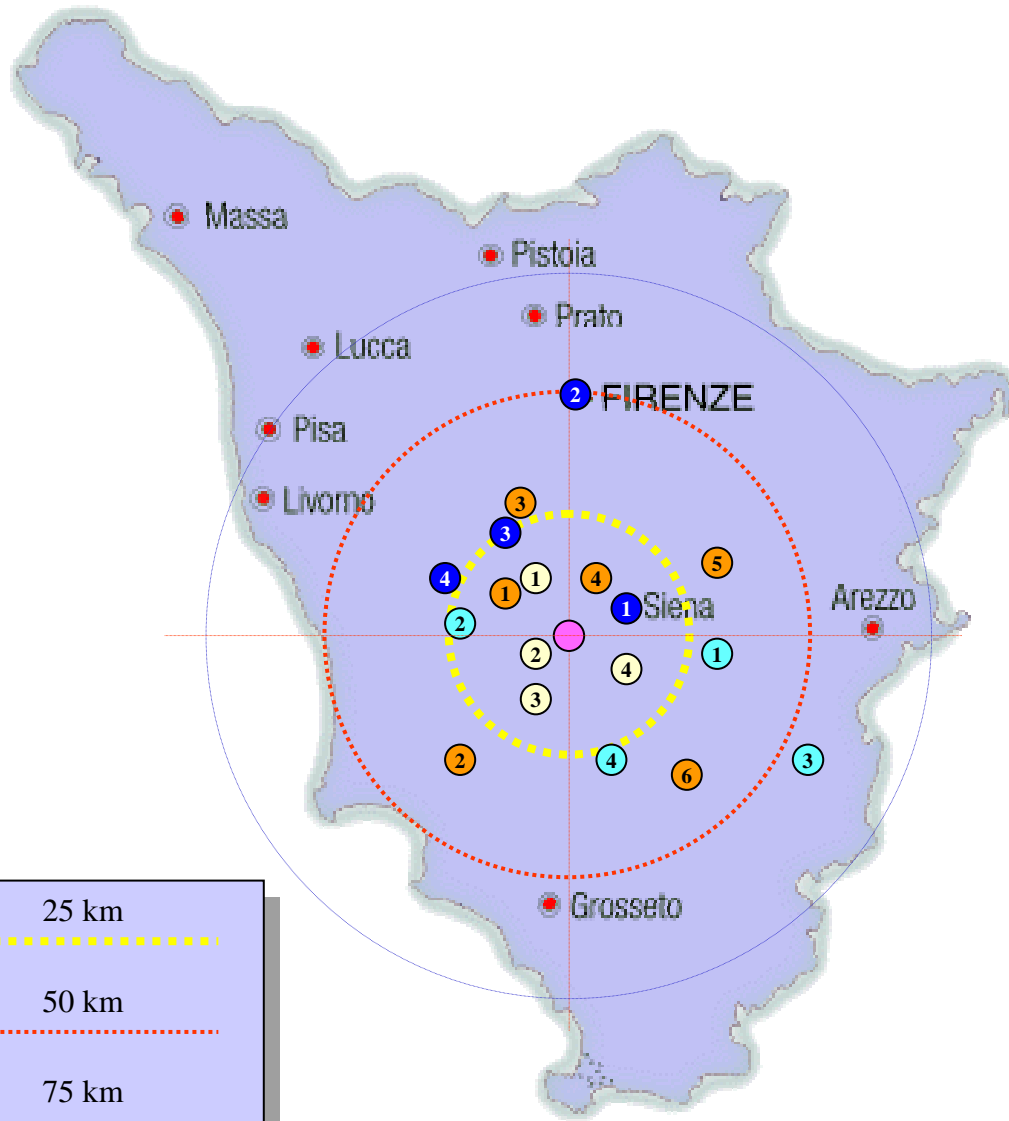
**"Locale tecnico"** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille;

**"Resede esclusivo"** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sovicille, di estensione pari circa a mq. 19.249,00. L'area è completamente da sistemare i lavori sono stati aggiudicati in via definitiva da parte della Provincia. L'area è destinata in parte a parcheggio esclusivo e per la restante porzione ad area scoperta a servizio della struttura;

**"Area di pertinenza"** complessiva di mq. 43.060,00, censita al Catasto Terreni del Comune di Sovicille e contraddistinta come segue: superficie mq. 34.400,00 – (Pascolo arb.) superficie mq. 3.020,00 – (Uliveto classe 2) superficie mq. 1.940,00 – (Uliveto classe 3) superficie mq. 3.700,00;

## Il territorio





**PALAZZO AL PIANO**

**CITTA' D'ARTE**

1. Siena
2. Firenze
3. San Gimignano
4. Volterra

**CENTRI MARCHIO DI QUALITA' Bandiera Arancione (Touring Club)**

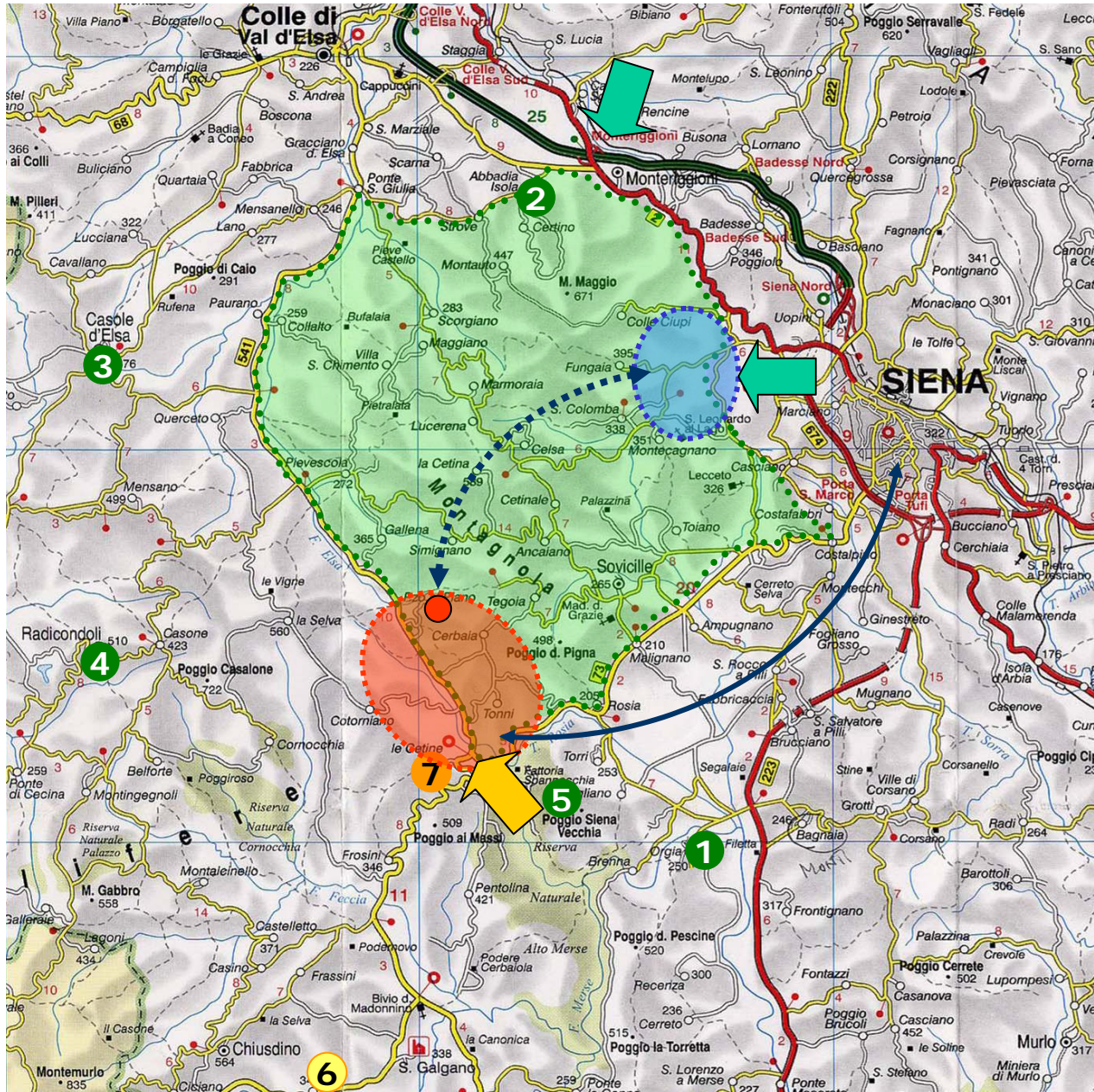
1. Casole d'Elsa
2. Massa marittima
3. Certaldo
4. Monteriggioni
5. Radda in Chianti
6. Montalcino

**CENTRI TERMALI**

1. Rapolano Terme
2. Galleraie
3. Chianciano Terme
4. Petriolo

**CENTRI MINORI**

1. Colle Val d'Elsa
2. Rosia
3. San Galgano
4. Murlo



## Palazzo al Piano nuova "porta" di accesso alla Montagnola.

Integrazione con altre strutture presenti nell'area.

### Strutture attive

- 1) Museo del Bosco
  - 2) Casa Giubileo (lab. storia resistenza)
  - 3) Museo Collegiata
  - 4) Lab. Energia
  - 5) Osservatorio ornitologico
- Riserve naturali

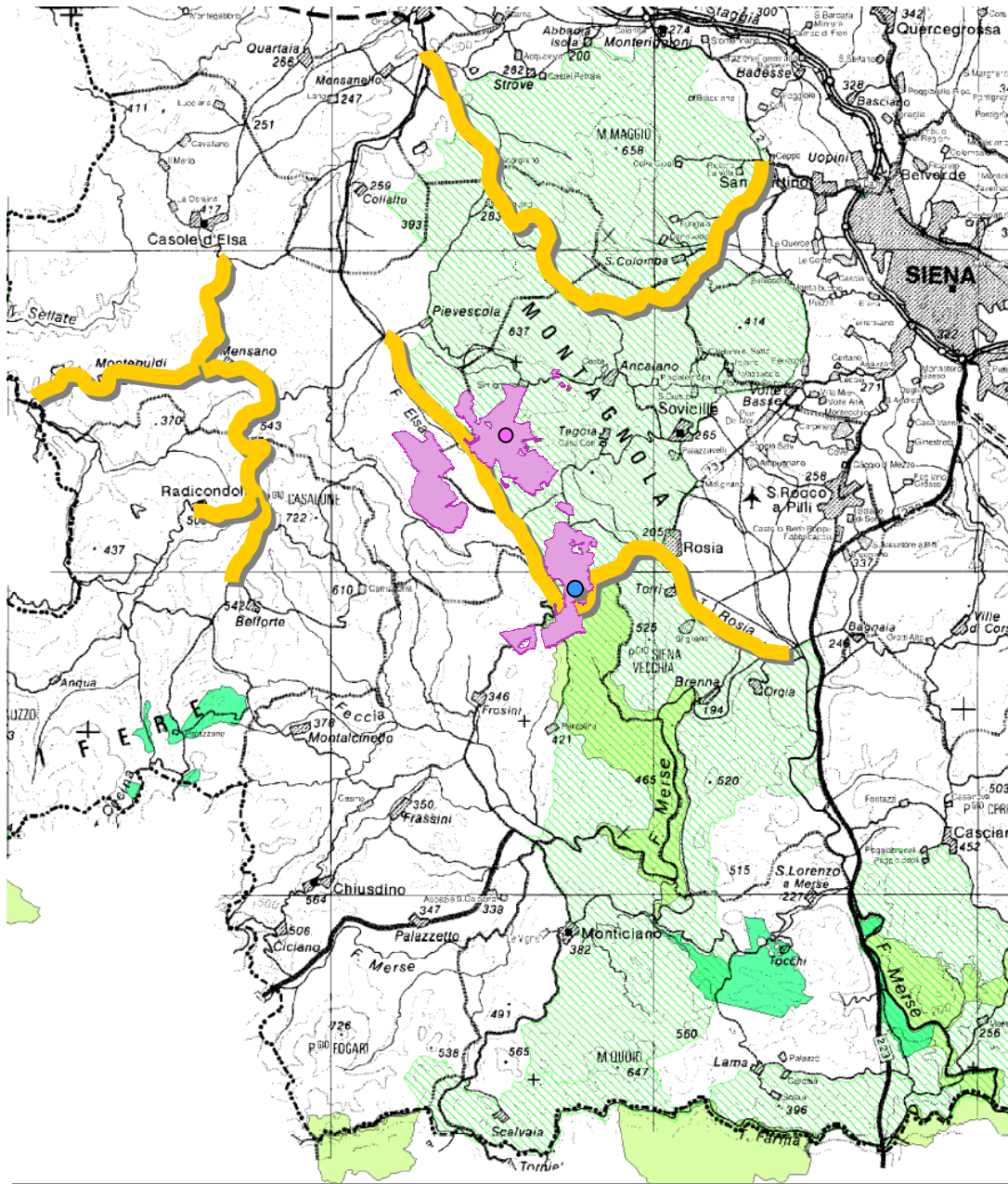
### Strutture in realizzazione

- 6) Centro Direzionale Riserve Naturali (Monticiano)

### Di prossima realizzazione







- 7) Museo delle miniere Le Cetine

-  Tenuta Palazzo al Piano
-  Montagnola
-  Pian del Lago



La Tenuta di Palazzo al Piano è posizionata in una zona molto importante dal punto di vista naturalistico, la proprietà si trova all'interno di un Sito di Interesse Comunitario, è prossima di riserve naturali e di tracciati di interesse paesistico europeo.

## LEGENDA

-  SIC – Siti di interesse Comunitario "Natura 2000"
-  Riserve naturali statali
-  Riserve naturali regionali
-  Tracciati di interesse paesistico europeo
-  Palazzo al Piano
-  Castello di Montarrenti



La Montagnola Senese è una zona collinare di 13.640 ha. compresa fra l'alta valle dell'Elsa, il torrente Rosia, la val di Merse e le piane situate ad occidente di Siena.

Adiacente alla superstrada per Firenze si estende , con andamento nord-sud, sui rilievi che dal Monte Maggio raggiungono senza soluzione di continuità il torrente Rosia. Interessa i comuni di Siena, Monteriggioni, Sovicille e Casole d'Elsa. ma la maggior parte di essa si trova nel comune di Sovicille.

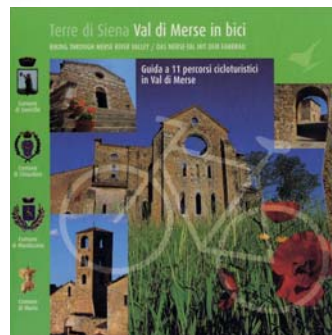
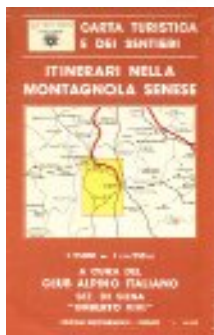
Il comprensorio della Montagnola è quasi completamente ricoperto da boschi di leccio, roverella, cerro e castagno, il sottobosco è costituito da molti tipi di arbusti sempreverdi (corbezzolo, scopo, pungitopo, ginepro, vitalba, ecc.), formazioni vegetazionali dette garghe e praterie xeriche, fiori selvatici (ciclamini, orchidee, ecc.) e diverse specie di funghi. La fauna è molto varia, sono infatti presenti molte specie di anfibi, rettili, mammiferi ed uccelli. Anche dal geomorfologico l'area presenta fenomeni particolari quali i marmi e il carsismo.

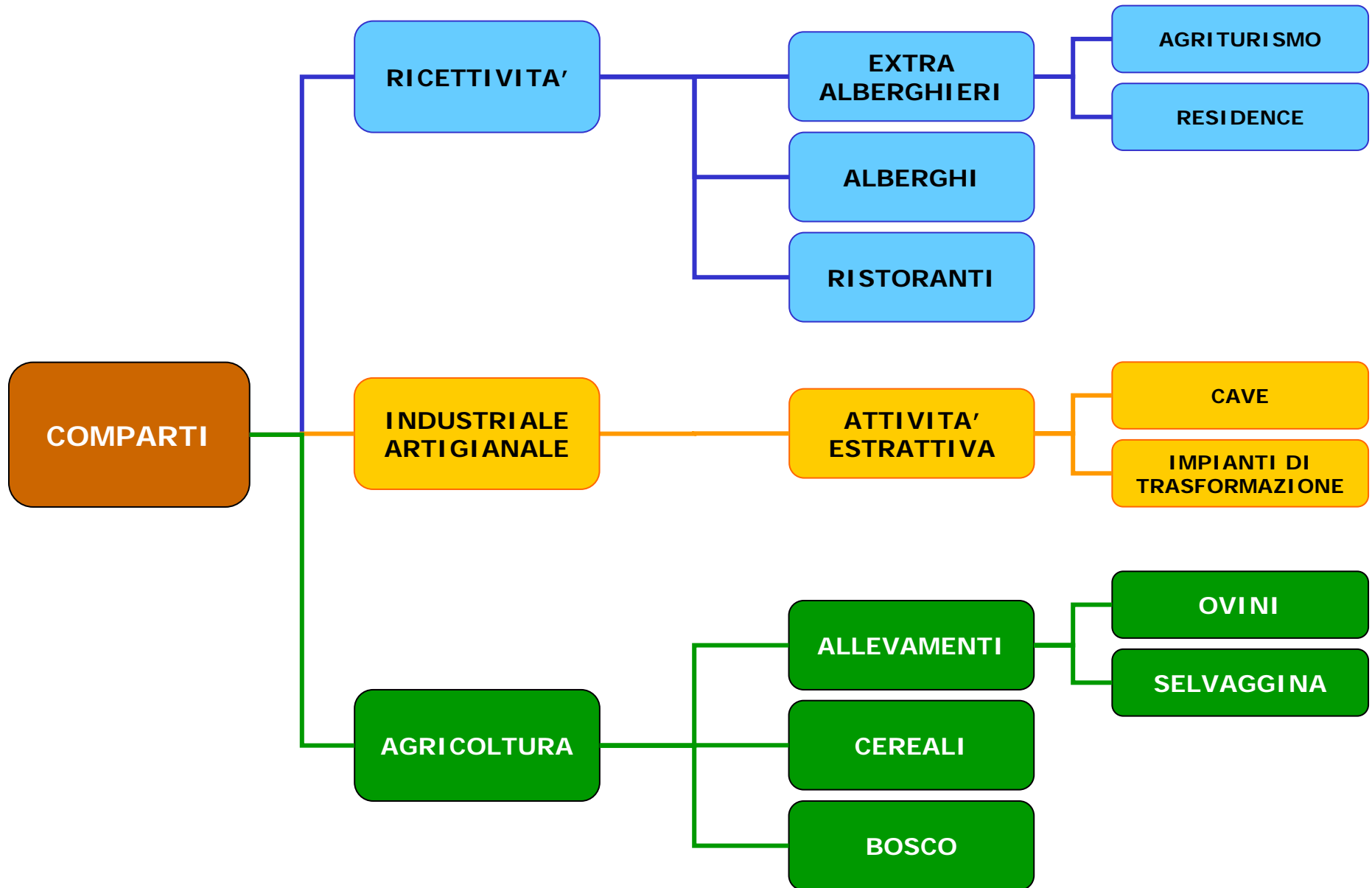
Oltre al fascino della natura e dei paesaggi il territorio è caratterizzato da importanti emergenze storico-architettoniche, castelli, pievi romaniche e borghi medievali.

A conferma dell'elevata biodiversità, la Montagnola fa parte della "Rete Natura 2000" come "SIC sito di importanza comunitaria".

La Montagnola è famosa per i pregiati materiali estratti, broccatello e giallo siena, utilizzati per ornare importanti edifici e monumenti sia italiani che esteri.

Nella Montagnola Senese esistono già una serie di itinerari, tracciati e segnalati dal Club Alpino Italiano, ideati per gli amanti delle passeggiate nella natura e del trekking. Per gli appassionati della bicicletta, l'APT di Siena, con il marchio Terre di Siena propone vari percorsi ciclo-turistici per scoprire questo territorio.







## Ricettività: numero strutture e dati turismo

**SOVICILLE**

76 STRUTTURE RICETTIVE

21.119 ARRIVI

90.785 PRESENZE

4,5 PERMANENZA MEDIA

Comune		Sovicille		
tipologia	n.strutt.	posti letto	presenze	utilizzo
alberghi	6	248	14785	16,34
agriturismo	34	366	12987	9,73
altro	36	964	63013	17,91
<b>totale</b>	<b>76</b>	<b>1578</b>	<b>90785</b>	

**CHIUSDINO**

38 STRUTTURE RICETTIVE

13.912 ARRIVI

102.538 PRESENZE

7,37 PERMANENZA MEDIA

Comune		Chiusdino		
tipologia	n.strutt.	posti letto	presenze	utilizzo
alberghi	1	14	626	12,26
agriturismo	27	277	13188	13,05
altro	10	670	88724	36,29
<b>totale</b>	<b>38</b>	<b>961</b>	<b>102538</b>	

**CASOLE D'ELSA**

67 STRUTTURE RICETTIVE

18.768 ARRIVI

106.556 PRESENZE

5,68 PERMANENZA MEDIA

Comune		Casole d'Elsa		
tipologia	n.strutt.	posti letto	presenze	utilizzo
alberghi	7	377	24694	12,26
agriturismo	26	270	16324	13,05
altro	34	691	65538	36,29
<b>totale</b>	<b>67</b>	<b>1338</b>	<b>106556</b>	

Fonte: Amministrazione Provinciale di Siena – dati riferiti anno 2009

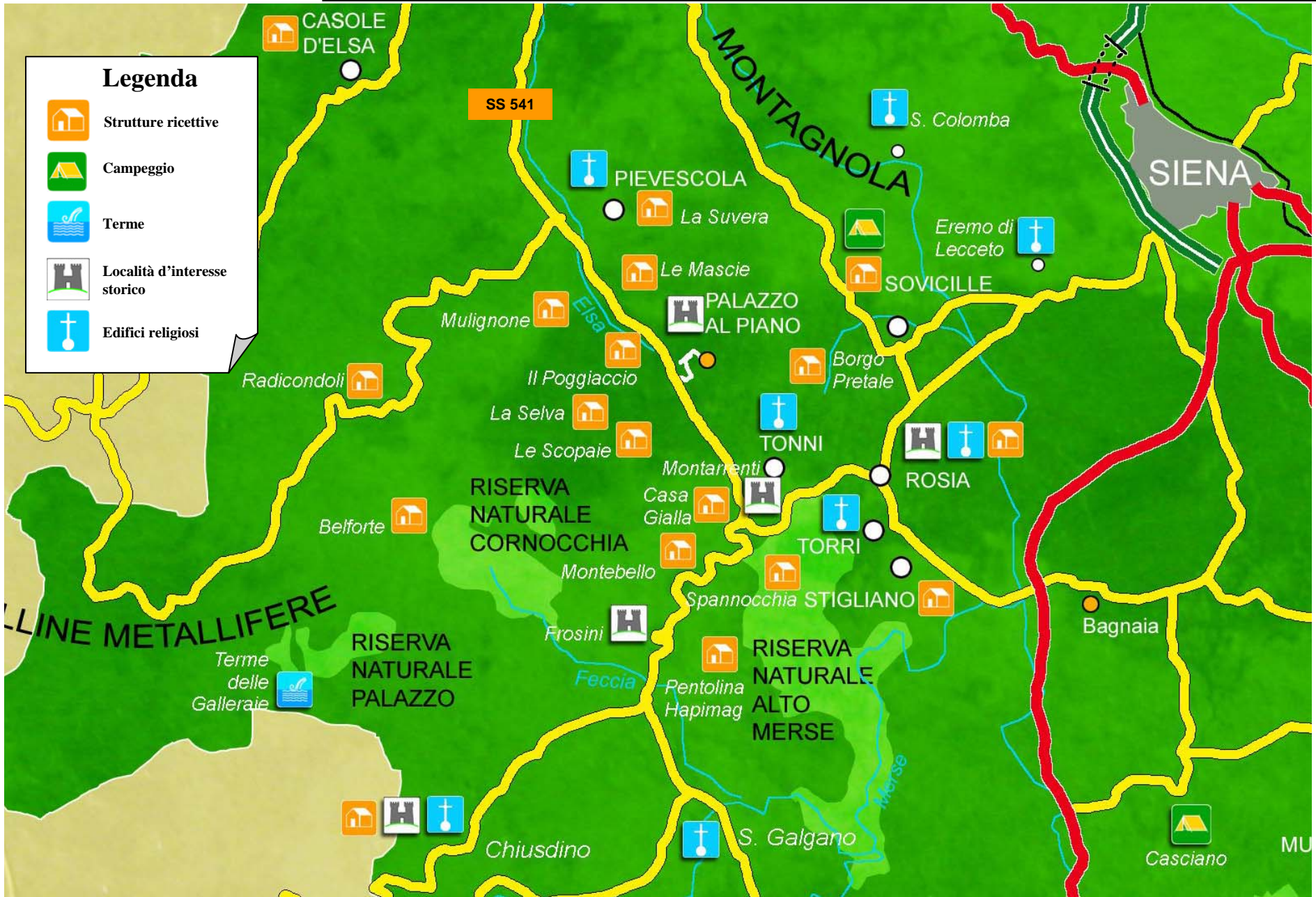




Tabella 1.1. Arrivi e presenze di turisti in Italia, per provenienza. 2007-2009\*

ARRIVI	Val. ass. (migliaia)			Var. %			Quote %		
	2007	2008	2009*	2007-08	2008-09*	Media 2007-09*	2007	2008	2009*
Italiani	53277	53749	52772	0.9%	-1.8%	-0.5%	55.4%	56.3%	57.3%
Stranieri	42873	41797	39325	-2.5%	-5.9%	-4.2%	44.6%	43.7%	42.7%
<b>Totali</b>	<b>96150</b>	<b>95546</b>	<b>92097</b>	<b>-0.6%</b>	<b>-3.6%</b>	<b>-2.1%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

PRESENZE	Val. ass. (migliaia)			Var. %			Quote %		
	2007	2008	2009*	2007-08	2008-09*	Media 2007-09*	2007	2008	2009*
Italiani	213176	211869	204056	-0.6%	-3.7%	-2.2%	56.6%	56.7%	57.0%
Stranieri	163466	161797	154251	-1.0%	-4.7%	-2.9%	43.4%	43.3%	43.0%
<b>Totali</b>	<b>376642</b>	<b>373666</b>	<b>358307</b>	<b>-0.8%</b>	<b>-4.1%</b>	<b>-2.5%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

PERM. MEDIA (gg.)	Val. ass.		
	2007	2008	2009*
Italiani	4.00	3.94	3.87
Stranieri	3.81	3.87	3.92
<b>Totali</b>	<b>3.92</b>	<b>3.91</b>	<b>3.89</b>

(\*) dati provvisori

Fonte: ISTAT

Tabella 1.2. Arrivi e presenze di turisti in Toscana, per provenienza. 2006-2008

ARRIVI	Val. ass. (migliaia)			Var. %			Quote %		
	2006	2007	2008	2006-07	2007-08	Media 2006-08	2006	2007	2008
Italiani	5452	5576	5451	2.3%	-2.2%	0.0%	48.8%	48.5%	49.9%
Stranieri	5720	5911	5475	3.3%	-7.4%	-2.2%	51.2%	51.5%	50.1%
<b>Totali</b>	<b>11172</b>	<b>11487</b>	<b>10926</b>	<b>2.8%</b>	<b>-4.9%</b>	<b>-1.1%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

PRESENZE	Val. ass. (migliaia)			Var. %			Quote %		
	2006	2007	2008	2006-07	2007-08	Media 2006-08	2006	2007	2008
Italiani	21618	21855	21654	1.1%	-0.9%	0.1%	52.5%	52.1%	52.2%
Stranieri	19549	20075	19846	2.7%	-1.1%	0.8%	47.5%	47.9%	47.8%
<b>Totali</b>	<b>41168</b>	<b>41930</b>	<b>41500</b>	<b>1.9%</b>	<b>-1.0%</b>	<b>0.4%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>	<b>100.0%</b>

PERM. MEDIA (gg.)	Val. ass.		
	2006	2007	2008
Italiani	4.0	3.9	4.0
Stranieri	3.4	3.4	3.6
<b>Totali</b>	<b>3.7</b>	<b>3.7</b>	<b>3.8</b>

Nota: Nel totale generale è compreso anche il movimento degli alloggi privati

Fonte: elaborazioni su dati Settore Sistema Statistico Regionale - Regione Toscana

Fonte: Amministrazione Provinciale di Siena

Figura 1.1. Stagionalità degli arrivi, per provenienza. 2009\*

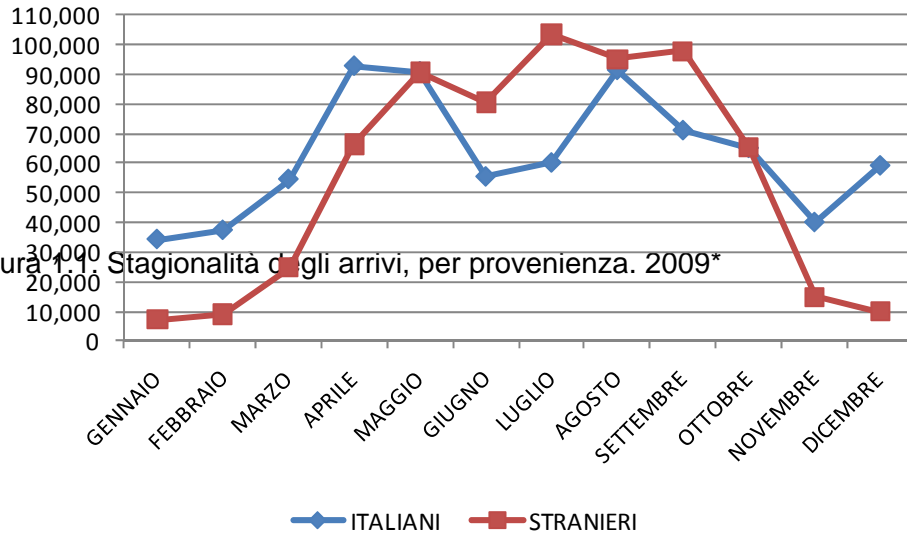


Figura 1.3 Dinamica trimestrale degli arrivi turisti italiani e stranieri Var % 2008-09

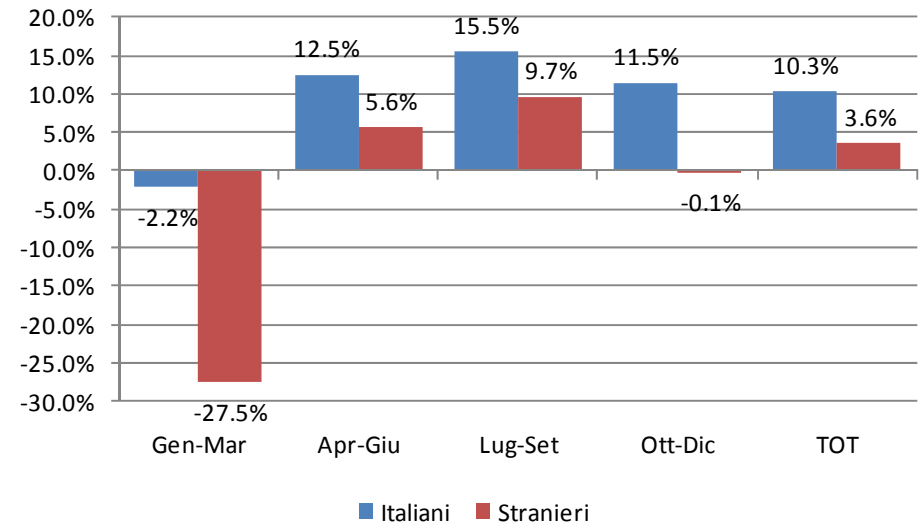


Figura 1.2 Stagionalità delle presenze per provenienza 2009

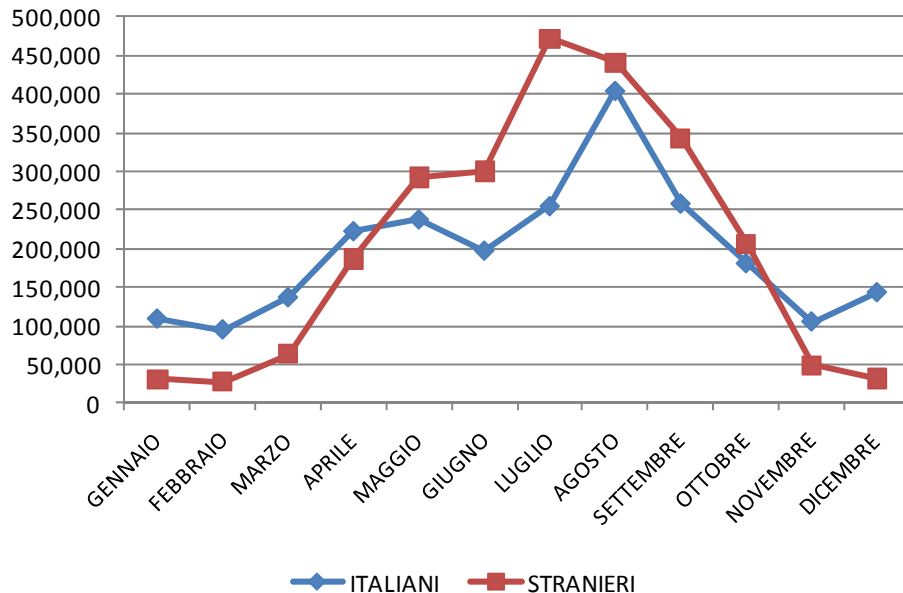
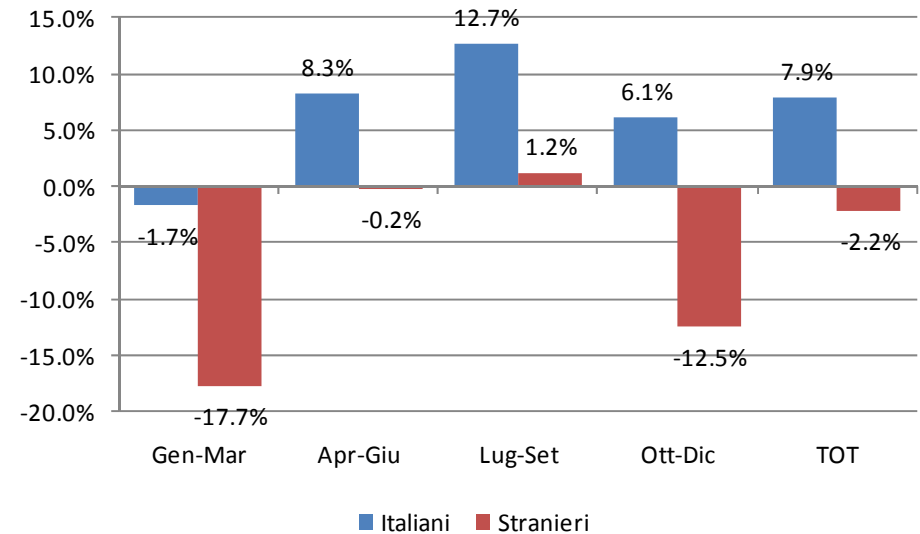


Figura 1.4 Dinamica trimestrale delle presenze di turisti italiani e stranieri. Var. % 2008-09\*



Incremento quantitativo ma non qualitativo della ricettività

Modesta integrazione delle strutture ricettive con il territorio

Promozione insufficiente dovuta allo sfruttamento della rendita di posizione

Struttura dell'offerta ricettiva polverizzata in aziende medio piccole  
(grandi catene rappresentano solo il 6%)

Pricing non adeguato

Ingresso sul mercato di nuovi soggetti che hanno creato alternative internazionali nella gamma delle destinazioni

Maggiori dimensioni e peso a livello internazionale dei tour operator

Network per integrazione e sinergia tra imprenditori

Adeguare l'offerta di prodotti e servizi alla domanda internazionale

**MAGGIORE QUALITA'**

