
RELAZIONE ECONOMICA A SUPPORTO DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AL PIANO REGOLATORE

AGRICOLA ARZILLA Società semplice
Località Roncosambaccio n.141
61032 Fano

Fano, 20 marzo 2025

- Agricola Arzilla s.s. è una società agricola con sede in Località Roncosambaccio n.141, 61032 Fano, che è stata costituita il 24/8/2020 da tre soci:

– Claudio Tornati	75,00%
– Andrea Mariani	20,00%
– <u>Gabriele Mariani</u>	<u>5,00%</u>
– Totale	100,00%

L'oggetto esclusivo della società è la gestione e la conduzione di terreni agricoli ed in particolare la coltivazione di uva e la sua trasformazione per la produzione di vini biologici riducendo al minimo, ben al di sotto dei limiti di legge consentiti, l'utilizzo di sostanze chimiche.

A questo riguardo sono stati affittati, subito dopo la sua costituzione, circa 7 ettari di vigneti in Località Fenile dalla Signora Marina Paparoni.

Il primo anno, trovandoci già ad agosto, la produzione è stata affidata a terzi, non disponendo di un locale idoneo da adibire alla vinificazione.

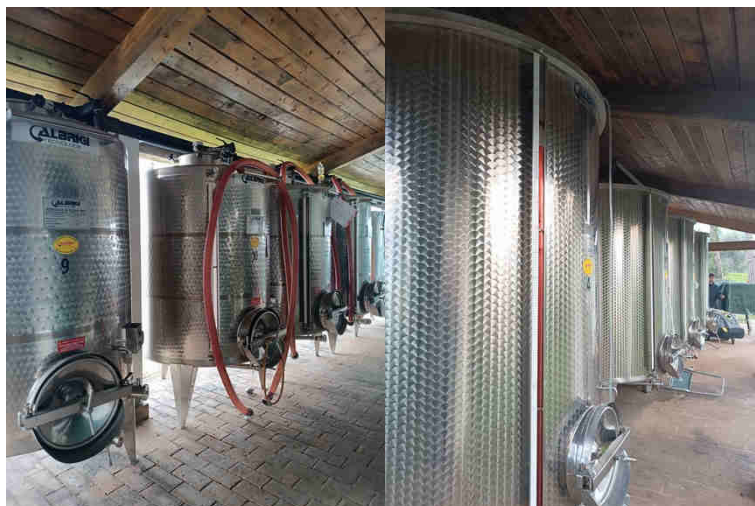
A novembre 2020, non essendo possibile trovare altre soluzioni nelle vicinanze dei vigneti, il Socio Claudio Tornati ha messo a disposizione l'immobile di sua proprietà situato in Località Roncosambaccio n. 141 mediante sottoscrizione di un contratto di locazione stipulato con la società, sul quale la società ha poi eseguito tutto il necessario per renderlo conforme alle normative vigenti per utilizzarlo come cantina.

La società era ben consapevole che si sarebbe comunque trattato di una soluzione provvisoria possibile solamente per un paio di anni all'inizio della sua attività.

Tale soluzione, infatti, ha presentato da subito notevoli limitazioni logistiche ed operative ma è risultata essere l'unica possibilità per poter portare avanti la propria attività.

L'immobile presenta questi importanti difetti:

- si trova a circa 7 km dalle vigne costringendo, durante il periodo della vendemmia, a trasporti non agevoli con notevoli perdite di tempo;
- è raggiungibile solo mediante una strada stretta ed accidentata non percorribile per camion di grandi dimensioni come quelli utilizzati dalle società di imbottigliamento costringendo la società ad effettuare esclusivamente imbottigliamento manuale e costringendo i fornitori a frazionare le consegne non potendo utilizzare mezzi di grande portata; inoltre le spedizioni a clienti stranieri (80% delle vendite) risulta estremamente oneroso per l'impossibilità dei camion di arrivare in cantina che obbliga ad un doppio carico-scarico, prima su furgone e poi su camion.
- per gli spazi limitati ha obbligato al posizionamento dei serbatoi del vino all'esterno sotto un porticato ed al mantenimento all'aperto di attrezzature costose (l'importo delle attrezzature acquistate è per ora di circa € 300.000)



- riduce al minimo le possibilità di stoccaggio per gli spazi molto ristretti;
- aumenta notevolmente le inefficienze durante la vinificazione per l'impossibilità di seguire flussi operativi fluidi ed efficienti;

- tutto quanto sopra descritto genera un notevole incremento dei costi di gestione che in nessun modo possono essere ribaltati sui prezzi di vendita finali delle bottiglie prodotte
- I litri di vino prodotti dalla costituzione della società sono stati, seppur in condizioni tutt'altro che agevoli:
 - 2020 litri 17.140
 - 2021 litri 16.700
 - 2022 litri 28.150
 - 2023 litri 17.300
 - 2024 litri 30.800
- La Società per sopperire alle evidenti limitazioni sopradescritte si era messa immediatamente dall'inizio della sua attività alla ricerca di un immobile, nelle vicinanze delle vigne condotte in affitto, che potesse garantire una gestione operativa efficiente della società e permettere di ottenere i risparmi di gestione indispensabili alla sua continuità aziendale.
- L'immobile adatto è stato individuato in quello oggetto della presente richiesta di variante al piano regolatore. Dopo una lunga trattativa con la proprietà, per problemi solo ed esclusivamente riconducibili a quest'ultima, si è giunti alla sottoscrizione di un preliminare di acquisto in data 26/10/2022 nel quale si prevedeva di sottoscrivere il rogito finale per il passaggio di proprietà entro e non oltre il 01/02/2023.

A causa della mancata cancellazione delle ipoteche iscritte, la proprietà non ha rispettato tale termine tanto che, dopo varie diffide ad adempiere, la Agricola Arzilla è stata costretta ad adire le vie legali instaurando una causa civile davanti al Tribunale di Pesaro.

Solo il 20 dicembre 2024, a seguito di complicate vicissitudini di carattere legale, non dipendenti da Agricola Arzilla s.s., si è potuti addivenire alla stipula del rogito finale quindi con quasi due anni di ritardo rispetto a quanto inizialmente preventivato.
- Non sapendo con certezza se sarebbe mai diventata la legittima proprietaria e fino a che non lo è stata, Agricola Arzilla non ha potuto mettere in atto nessun procedimento per poter ottenere tutti i permessi ed autorizzazioni indispensabili per svolgervi all'interno la propria attività.
- Questi anni di ritardo e le conseguenti inefficienze hanno prodotto notevoli costi e perdite operative che stanno minando severamente la continuità aziendale. Non è più pensabile di continuare a vinificare in queste condizioni per cui è assolutamente necessario, per cercare di dare un futuro a questa realtà, poter **trasferire con grande urgenza la produzione nel nuovo immobile** che garantirebbe spazi adeguati alla produzione ed immagazzinaggio delle bottiglie.

- Il nuovo immobile permetterebbe anche di:
 - **incrementare la produzione**, cosa impensabile nelle attuali condizioni, per essere più presenti soprattutto sui mercati esteri;
 - ridurre i tempi ed i **costi di trasporto** dalle vigne;
 - **migliorare la qualità** potendo lavorare in condizioni ottimali e conservare tutte le attrezzature all'interno;
 - creare anche **nuove opportunità lavorative**;
 - **valorizzare il settore vitivinicolo locale** con eventuale promozione di enoturismo e sviluppo rurale;
 - **riqualificare un edificio interessante** per la storia e le tradizioni locali senza snaturarne la struttura e senza modificarne le finalità legate al mondo dell'agricoltura per cui è nato circa 85 anni fa;
 - dare un contributo a **mantenere in vita una località** che rischia una sorta di “desertificazione sociale” visto anche il recente annuncio della chiusura della scuola materna comunale “Lucciola” in località Maggiotti, situata proprio di fronte all'immobile di proprietà di Agricola Arzilla s.s..

