

# Tenuta Casentino Green

## PRESENTAZIONE

La tenuta "Casentino Green" comprende una vasta porzione di territorio collinare a 500 m.s.l.m. in provincia di Arezzo nella vallata del Casentino al confine con il "Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi" e a pochi chilometri da antichi santuari e borghi medioevali. Si raggiunge facilmente da sud e da nord attraverso la superstrada E/45 Ravenna - Orte, svincolo di Pieve Santo Stefano nord (20 Km) e dall'autostrada del sole, uscita Arezzo (30 Km circa); è al centro dell'Italia e si raggiungono in poco tempo la riviera adriatica e le maggiori località toscane di storia e arte.

L'intera proprietà consta di: terreni 564 *ha* (di cui 240 in affitto), fabbricati agricoli 3500 *mq*, fabbricati da ristrutturare 1000 *mq*, 5 piscine.

Sono presenti 6 unità immobiliari con avviamento pluriennale, in cui viene esercitata attività agrituristica diversificata e variata per venire incontro alla più svariata clientela, per un totale di circa 3950 *mq*., con una capienza globale di oltre 130 posti letto, tutte finemente ristrutturate, con tutti gli impianti a norma e rifatti contestualmente alle ristrutturazioni, tutte le strutture sono efficienti, affidabili e in funzionamento.

La tenuta è situata su una vasta area di cui 2/3 di bosco tutto fruibile con sentieri e 1/3 coltivato essenzialmente a olivi, frutteto e giardini intorno alle proprietà immobiliari irrigati con pozzi autonomi. Tutta la proprietà è a conduzione biologica nel pieno rispetto dei cicli della natura, si avvale in parte di fonti rinnovabili quali fotovoltaico e termico. Parte della proprietà ha un proprio impianto di fitodepurazione per la raccolta delle acque destinate a uso irriguo, oltre a un pozzo.

Il potenziale della tenuta Casentino Green è enorme e va da un approvvigionamento energetico completamente autonomo (installazione fotovoltaico o eolico) a una gestione del territorio che rappresenta un validissimo scenario di investimento per un approccio di Green Economy. Si prevede che nel futuro i fondi europei saranno destinati quasi esclusivamente verso l'economia sostenibile privilegiando i settori ritenuti maggiormente radicati e che hanno le più immediate ricadute industriali/occupazionali come quello del turismo sostenibile o eco-turismo.

Il tasso di crescita annuale della Green Economy sarà del 1,8%, ben 80 punti base in più della crescita prevista del PIL. Green Economy come ricerca di nuove traiettorie di sviluppo, sostenibili nel tempo e in grado di generare ricchezza, posti di lavoro, attraverso un uso consapevole e responsabile delle risorse. Green Jobs come i posti di lavoro legati alla produzione di beni, servizi, tecnologie il cui scopo principale è l'ambiente (environmental purpose).

Questa visione può essere rafforzata se si considerano i trend di sviluppo che vedono il mercato dell'eco-turismo crescere a una velocità tripla rispetto al settore in generale.

Le potenzialità in termini di crescita dei settori Green e di contribuzione complessiva allo sviluppo del sistema Paese sono rilevanti e questa proprietà ne rappresenta un efficace investimento.

A seconda degli scenari considerati, l'incremento occupazionale della Green Economy in Italia oscillerà fra 173 e 591 mila nuovi posti di lavoro. Le analisi presentate dimostrano come l'economia sostenibile possa essere il motore della crescita, contribuendo, nello scenario GO GREEN, per oltre il 43% all'aumento del PIL dei prossimi anni.

## POSIZIONE GEOGRAFICA



## DISTANZE DALL'AREA

Punti di interesse		Aeroporti	
Bibbiena	km 7	Firenze	km 88
Arezzo	km 30	Forlì	km 100
Firenze	km 60	Perugia	km 115
Cortona	km 60	Rimini	km 129
Siena	km 100	Pisa	km 135

## PROPRIETÀ IMMOBILIARI E TERRENI

### EDIFICIO LA VILLA

Struttura composta da **2 edifici indipendenti** per circa **900 mq** complessivi.

Entrambi gli edifici sono edifici di pregio, restaurati nel rispetto della storicità degli stessi e della tipologia costruttiva.

La Villa vera e propria è di 560 mq. È stata restaurata negli anni 2005-2007. È una "casa padronale", con le caratteristiche di Villa, seppure di dimensioni non grandi; all'interno vi sono alcune pareti decorate, all'esterno portali e cornici in pietra. Parte del fabbricato, aggiunto in epoca successiva alla parte principale, e che costituiva una abitazione colonica, è ormai collegata completamente con la parte signorile.

Il giardino di gusto romantico ottocentesco, arricchito di piante ornamentali, dall'antica siepe di bosso, e la vista panoramica verso il centro storico di Bibbiena, conferiscono un valore aggiunto alla Villa, facendo del complesso Villa - Giardino un luogo di gioiosa pace e relax.

È suddivisa in 2 appartamenti ma solitamente occupata da un unico gruppo di ospiti. 3 stanze di soggiorno, 2 cucine, 7 camere e 6 bagni più accessori.

Ufficio/reception, magazzini e locali tecnici.

Al secondo piano del corpo di fabbrica prospiciente il giardino si trova un appartamento ad uso saltuario del proprietario.

### EDIFICIO LA CHIESINA

È in realtà **una casa colonica** di **335 mq** suddivisa in 2 appartamenti, ciascuno con grande soggiorno, cucina, 3 camere e 2 bagni.

È una casa colonica toscana, in pietra, esistente già in epoca precedente, ma con la struttura tipica delle case rurali leopoldine. Un portico al piano terreno e loggia con doppio arco al primo piano.

I restauri risalgono al 1992-1994.

2 Piscine esterne, una per ciascun fabbricato destinato ad agriturismo.

1) Piscina della Villa 14 x 6 m – riscaldata e fornita di tapparella per il mantenimento della temperatura;

2) Piscina della casa colonica 14x7 m.

Tutt'intorno alla LA VILLA terreni di proprietà: 88 ha di cui 15 ha ad arboricoltura da legno con specie di pregio; 70 boschi di conifere e boschi cedui con specie quercine e altre latifoglie; il rimanente prati e resedi dei fabbricati.

Fabbricati da ristrutturare (4): 1200 mq di cui 330 utilizzati attualmente come magazzini; 340 mq ridotti a rudere; i rimanenti attualmente non utilizzabili se non in piccola parte.

## EDIFICIO LE ROSE

**Casale in pietra** di origine contadina risalente alla metà del 900. Dotato di aria condizionata, strutturato in **3 edifici indipendenti** per circa **465 mq** complessivi.

Recentemente ristrutturati nel rispetto dell'architettura rurale locale.

La casa grande è di 280 mq e è composta da due salette al piano terra un bagno di servizio più tre camere con bagno privato.

La dependance ha un appartamento indipendente di 65 mq.

I locali comuni al servizio degli ospiti sono composti da una sala ristorante di 120 mq, una cucina attrezzata, una lavanderia, un salone, 3 bagni.

Sono inoltre presenti un annesso agricolo di 70 mq in pietra, un capannone per le attrezzature agricole di 100 mq.

## EDIFICIO LE STELLE

**Casale in pietra**, risalente al 1600-1700 di circa **1.500 mq**, ristrutturato e attivo dal 1993, l'ultima ristrutturazione è del 2011-2012.

Nell'immobile sono al momento presenti 14 camere tutte dotate di bagno con doccia e TV, 4 appartamenti, per un totale di 46 posti letto.

Completano il tutto la zona ristorante che comprende locali cucina attrezzati con elettrodomestici professionali, servizi igienici, locale ristorante in tipico stile toscano con 50 - 60 posti a sedere, il loggiato vivibile anche d'inverno, il bar e la sala TV adiacente, una cucina a disposizione dei clienti e la reception.

Area benessere: realizzata nel 2011, con idromassaggio e zona relax disposti su terrazza panoramica, sauna finlandese e sauna ad infrarossi, bagno turco, doccia emozionale, bagno e area massaggi.

Area sosta camper: 8 piazzole dotate di colonnine elettricità/lampioni, con servizio carico/scarico acque bianche/nere.

Area fitness: esterna, dotata di 3 cyclette.

Piscina 15 x 8 m -riscaldata con impianto solare, area giochi bambini, maneggio.

TERRENI E FABBRICATI: terreni di proprietà: 220 ha di cui 60 ha destinati a prati e pascoli biologici e i restanti 160 destinati a boschi con quercia predominante.

Terreni in affitto dalla Comunità Montana per pascolo animali: 240 ha.

Fabbricati agricoli (maneggio + stalle + magazzini): 3.000 mq.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO da 20 kw.

ATTIVITÀ di ALLEVAMENTO vacche da carne.

È inoltre possibile ancora edificare: 1.000 mq circa.

Altri immobili accatastati: due ruderi accatastati di circa 200 mq cadauno.

## EDIFICIO IL FIENILE

Colonica in pietra risalente ai primi dell'800 in passato effettivamente adibito a fienile comprende due fabbricati:

- 1) Il Fienile di oltre 670 mq costituito da: 11 camere con 11 bagni annessi, saloni, servizio annesso al salone, studio, cucina, locali tecnici, completamente ristrutturato nel 2000.
- 2) La dependance in porzione di fabbricato adiacente di 266 mq calpestabili costituito da:
  - 2a) due appartamenti al primo piano (166 mq) completamente ristrutturati terminati nel 2004;
  - 2b) due appartamenti al piano terra (100 mq) completamente ristrutturati terminati nel 2007.

Esterno:

- piscina in muratura (6 x 12 x 1,50) privata attrezzata;
- giardino privato completamente recintato.

## TERRENI

**7 ettari** tutti intorno alla proprietà (di cui 3 ha di oliveto e frutteto, 3 ha a seminativo foraggiero, 1 ha bosco da taglio) casetta in legno per ricovero attrezzi.

È prevista la possibilità di costruzione di un terzo annesso.