



Tenuta di prestigio in Maremma



E' sempre stata considerata una delle più belle proprietà delle Colline Metallifere Maremmane, per la sua posizione unica in tutto il territorio. Dominante il Golfo di Follonica che si estende da Punta Ala a Piombino, gode di una vista a 360° gradi verso l' Isola d' Elba e la Corsica, da La Marina di Scarlino fino alle colline Senesi.



La proprietà si tramanda per eredità in una delle famiglie storiche che hanno partecipato attivamente alle vicende ed allo sviluppo del borgo medievale di Scarlino, rocca di confine e protagonista attivo nella storia di Maremma .

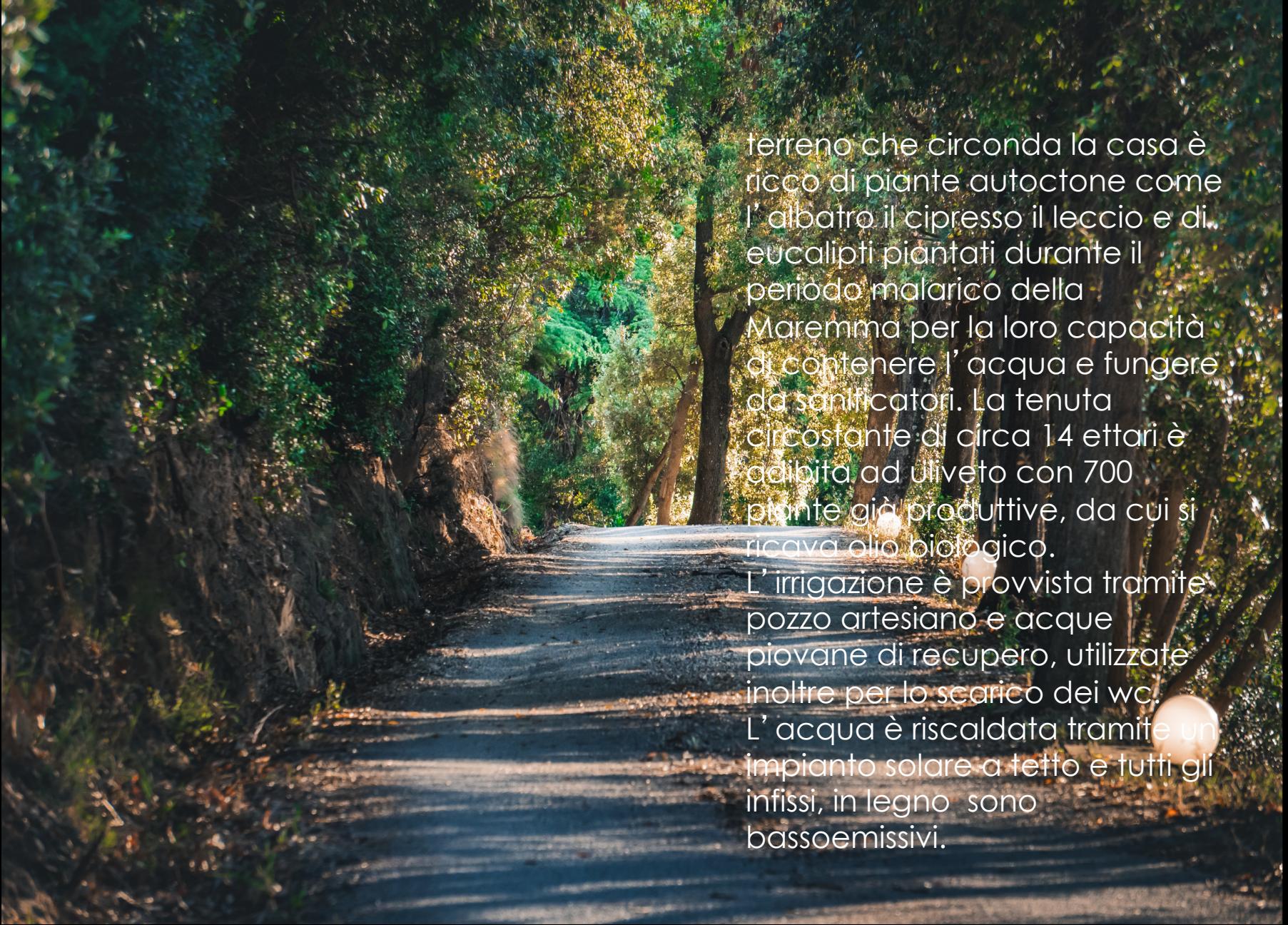


La struttura portante è quella del tipico podere toscano dove gli spazi abitativi e quelli dedicati al lavoro agricolo e all'allevamento del bestiame convivevano in una dimensione architettonica di assoluta armonia.

Gli spazi allora adibiti a magazzino e stalla, fanno oggi parte integrante dell'abitazione mentre il vecchio castro con il suo forno sono destinati ad aree tecniche e la concimaia a lavanderia. La villa è attualmente adibita a bed & breakfast con attività di ristorazione per i clienti alloggiati.



L'intervento di restauro conservativo è stato impostato per ottenere il recupero integrale della struttura originale mettendone in evidenza i muri portanti in macigno locale e ricreando ex novo i soffitti secondo le antiche tecniche di utilizzo del legno di castagno per travi e correnti e le voltine di mezzane. Ai materiali tradizionali come legno, cotto e pietra locale si accosta l'utilizzo del cristallo, dell'acciaio e del ferro per creare una sorta di armonia stilistica che leghi il passato con il tempo d'oggi.



terreno che circonda la casa è ricco di piante autoctone come l' albatro il cipresso il leccio e di eucalipti piantati durante il periodo malarico della Maremma per la loro capacità di contenere l' acqua e fungere da sanificatori. La tenuta circostante di circa 14 ettari è coltivata ad uliveto con 700 piante già produttive, da cui si ricava olio biologico. L' irrigazione è provvista tramite pozzo artesiano e acque piovane di recupero, utilizzate inoltre per lo scarico dei wc. L' acqua è riscaldata tramite un impianto solare a tetto e tutti gli infissi, in legno sono bassoemissivi.



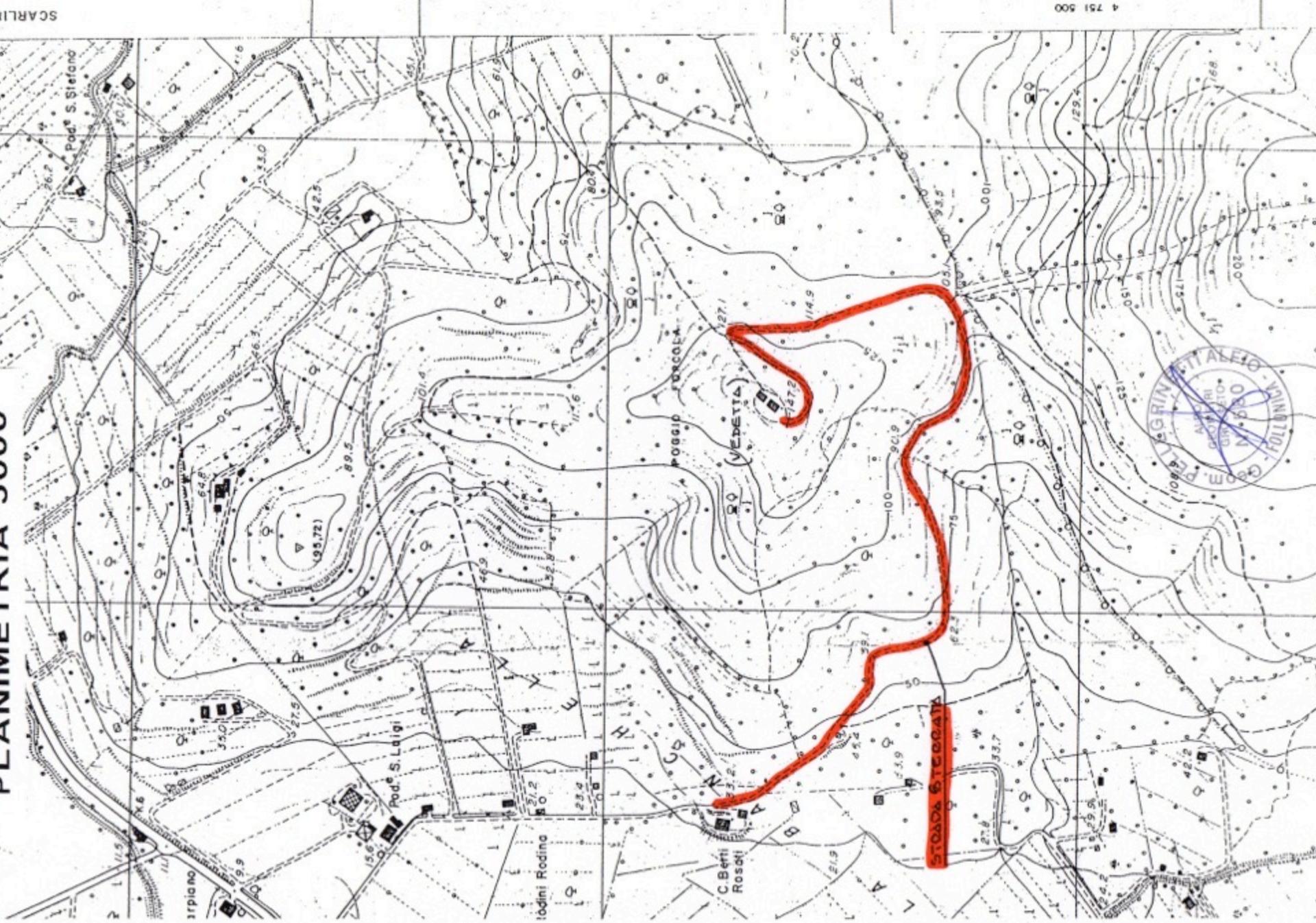




Per la piscina è stato scelto il versante della collina privata che si affaccia sul mare, verso sud. Ha l'aspetto di un laghetto armonicamente adagiato tra gli ulivi. Per la realizzazione, si è fatto uso di un impasto di polvere di quarzo e resina che si estende anche lungo tutto un lato fino a creare una spiaggia addossata alla roccia della scarpata. Un'ansa della piscina è dedicata ad un ampia zona relax con aeroterapia.



Nella zona agricola sono dislocati 7 tende su palafitta di 55 mq ciascuno attualmente gestiti come glamping (agricampeggio) di lusso, che beneficiano dei servizi del relais.



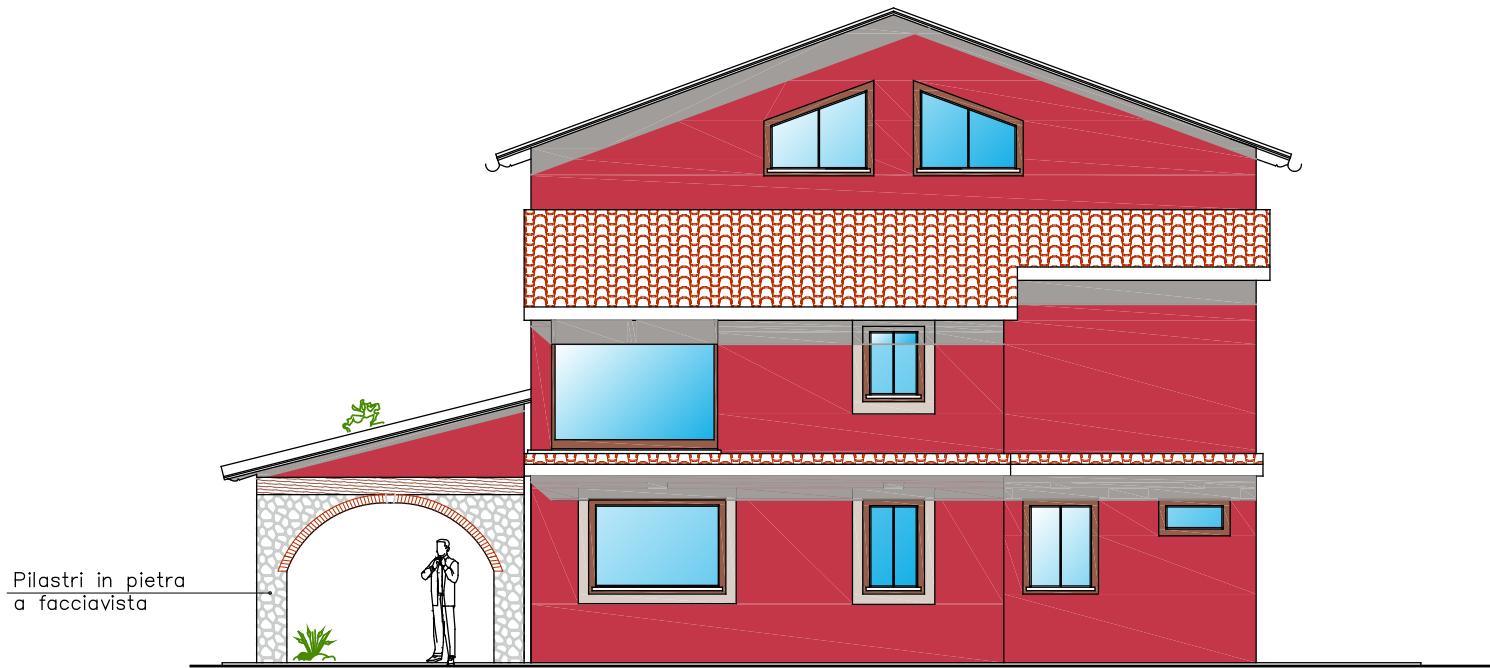
STATO IN PROGETTO

PROSPETTO SUD



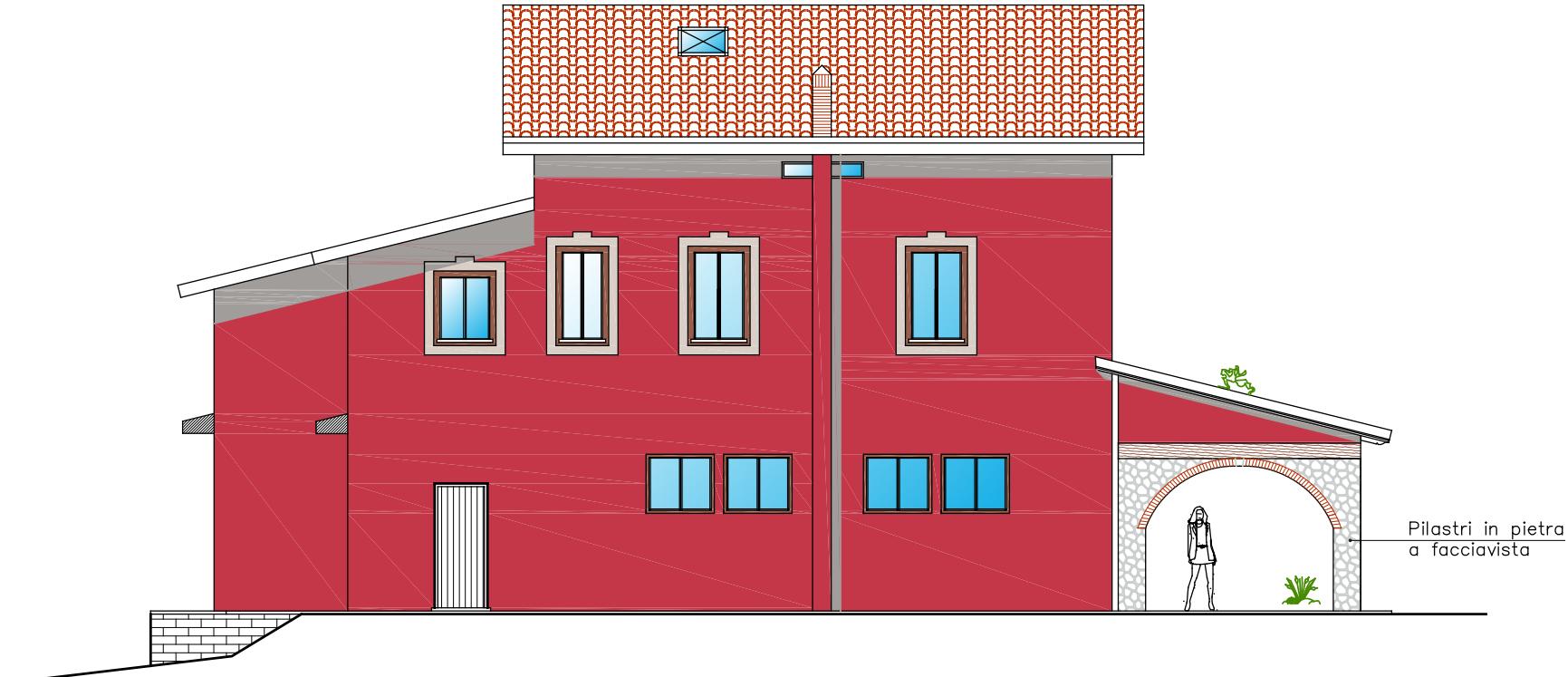
STATO IN PROGETTO

PROSPETTO EST



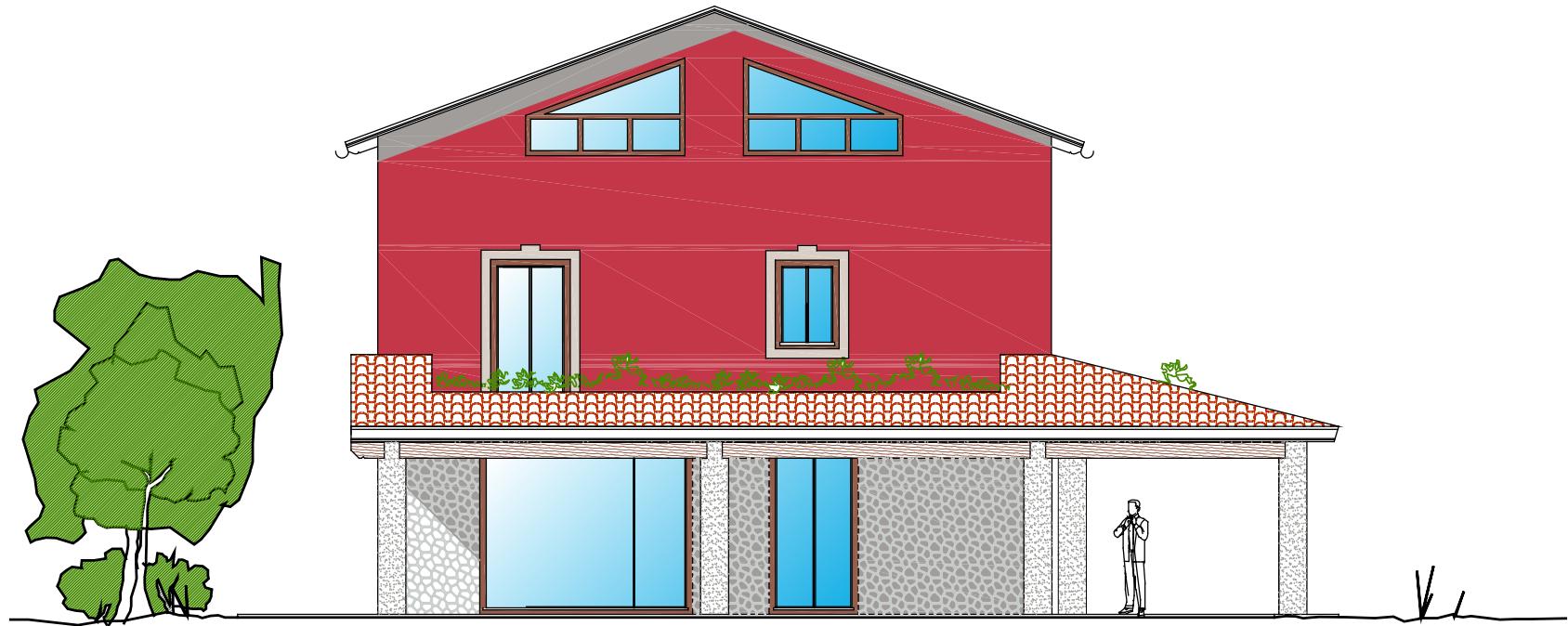
STATO IN PROGETTO

PROSPETTO NORD

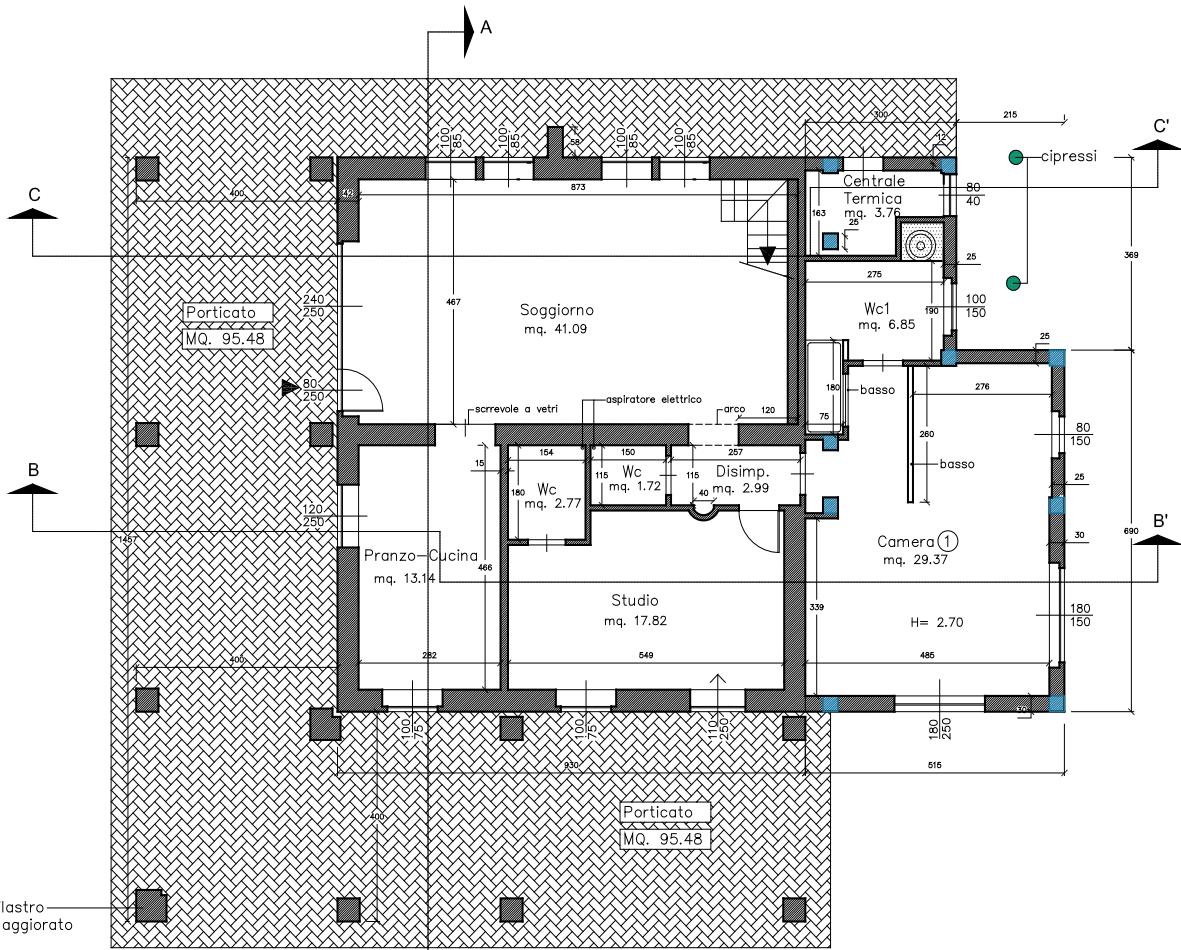


STATO IN PROGETTO

PROSPETTO OVEST

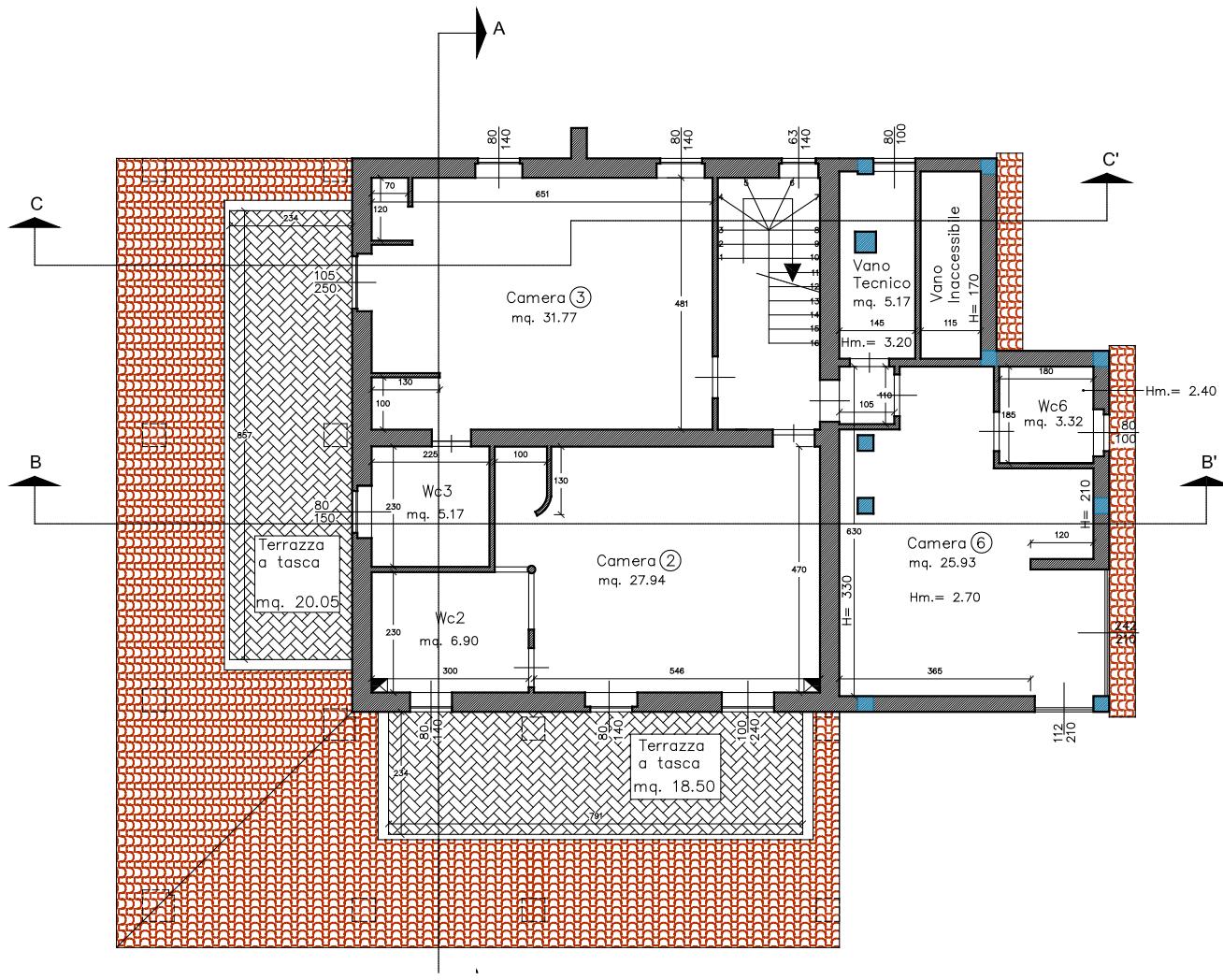


PIANO TERRA H=2.70

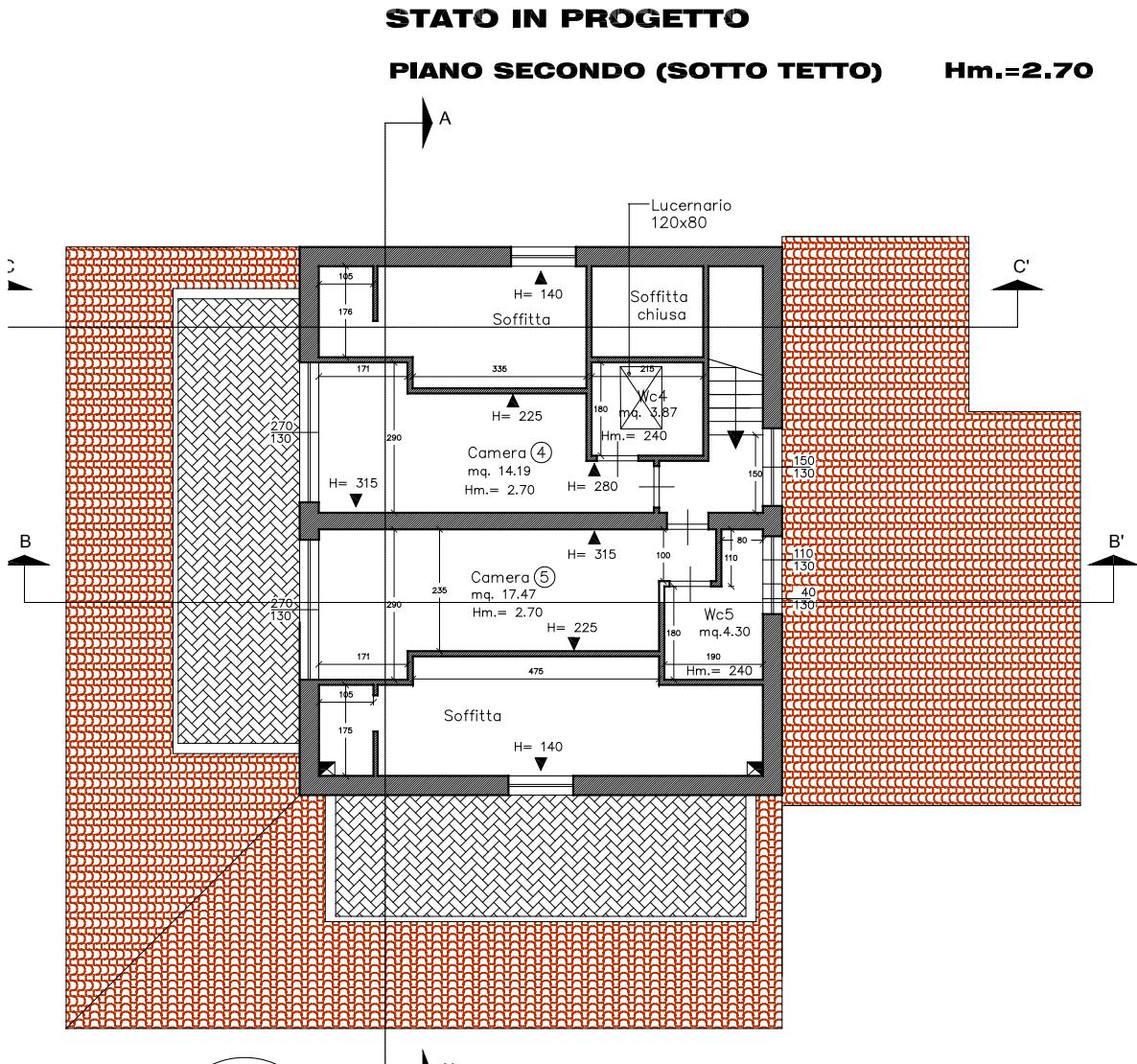


Il piano terra è caratterizzato da un porticato chiuso a vetri apribili di 100 mq, con colonnato in pietra e pavimento in cotto, che si estende sui due lati vista mare. A questo livello si trova il salone ricavato nella ex stalla dove quindi è stata mantenuta la caratteristica mangiaioia, la cucina, con porta finestra sul porticato, ed un piccolo lavamanì comune. A questo livello si trovano anche lo studio privato con bagno ed una camera di 30 mq, con bagno privato in pietra, che affaccia su un giardinetto di pertinenza.

PIANO PRIMO H=2.70



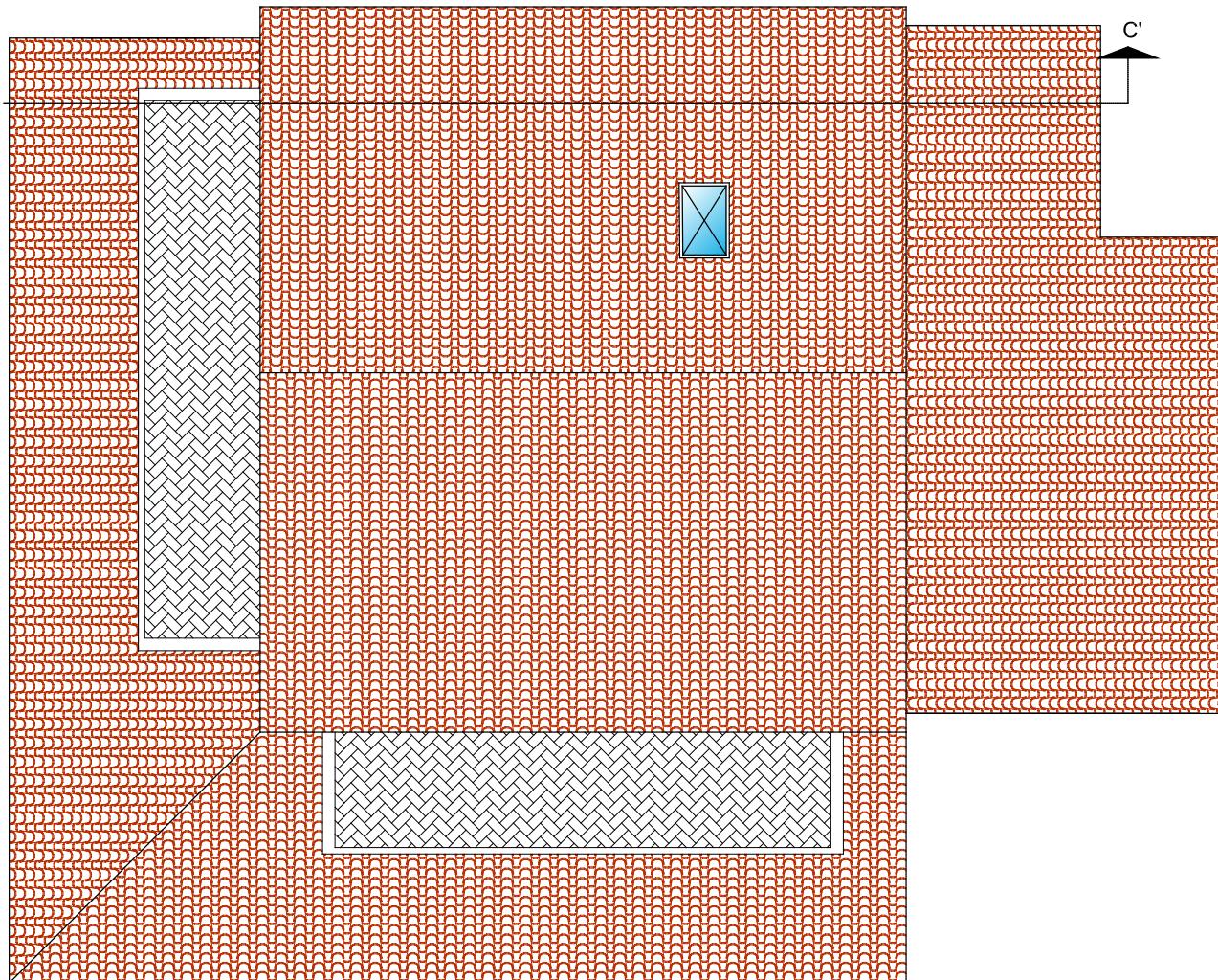
Al primo piano si trovano tre camere di 24, 30, e 28 mq, e il guardaroba/la vanderia. Tutte le camere hanno il bagno privato con finestra e realizzato con pietra naturale, lavabi scolpiti e vasche in mosaico, di cui una con idromassaggio. Due delle camere godono di terrazzo esclusivo di 20mq.



Al secondo piano mansardato si trovano due camere di 28 e 30 mq, interamente calpestabili con bagno privato finestrato e realizzato con pietra naturale, lavabi scolpiti e vasche in mosaico. I pavimenti di tutta la casa sono realizzati con doghe di castagno naturali ed irregolari unite da resina nera.

STATO IN PROGETTO

COPERTURA



descrizioni tecniche

- Il casale è stato ristrutturato completamente nel 2010. Da allora ogni anno viene rivisto integralmente sia internamente che esternamente per mantenerne intatta e preservata la proprietà. Gli interventi sono stati realizzati con finiture di prestigio.
- La villa è provvista di impianto di allarme, condizionamento caldo/freddo autonomo in locale, solare termico, impianto TVSAT
- Il cancello di ingresso della villa è provvisto di video citofono, collegato con la fibra e comandato a distanza all'interno della villa e con telecomando.
- La strada di accesso, lunga circa 1500m è privata ed è stata completamente ristrutturata nell'aprile 2015 nel manto con la tecnica della depolverizzazione, e in alcuni tratti più accidentati con la realizzazione di fossati in cemento e canali di scorrimento a valle dell'acqua.
- Dal cancello d'ingresso fino alla villa è presente l'illuminazione a mezzo di lampioncini.
- L'intera area è coperta da wi-fi.
- L'approvvigionamento idrico è effettuato attraverso condutture private allacciate all'Acquedotto del Fiora e garantita da un sistema di autoclave a doppia pompa per ogni area (villa + glamping)
- Il gas GPL è depositato in una cisterna da 1000 litri
- Due sono gli allacci elettrici da 20kw per il glamping e 30kw per la villa
- Il sistema fognario è garantito da due fosse Imhoff, percolatore e canale di dispersione per un utilizzo fino a 60 persone.
- L'irrigazione del giardino è garantita da un pozzo di 84m per bil riempimento di 3 cisterne dislocate su due zone, per un totale di 35k l.

attività produttiva

- La Villa è attualmente gestita dalla Vedetta SRL uninominale con licenza di BB e attività di ristorazione per gli alloggiati. La stagione di apertura va da Pasqua al 31 ottobre con una percentuale di occupazione media del 75% e un ricavo medio per camera di Eur 270,00 a notte.
- L'azienda agricola è gestita da La Forcola Società Agricola a Responsabilità Limitata uninominale. L'attività agritouristica ha licenza di agricampeggio e consta di 7 lodges, aperti da Pasqua al 15 ottobre con una percentuale di occupazione del 80% e un ricavo medio per camera di Eur 250,00 per notte.
- L'olio prodotto dai 400 ulivi, circa 800 kg/anno è biologico, certificato, totalmente venduto ai turisti che soggiornano nelle strutture.

opportunità di sviluppo

La proprietà si trova nell'UTOE 5 (attività produttive) del nuovo piano operativo del Comune di Scarlino ancora in attesa di approvazione.

È prevista la predisposizione di un piano di sviluppo di un piano di miglioramento aziendale per ripulire i 6 ettari di oliveto non ancora in produzione, dove sono presenti ulteriori 700 olivi circa.

È già applicabile la possibilità di realizzazione di ulteriori 5 di lodge o case mobili per l'attività agritouristica.