

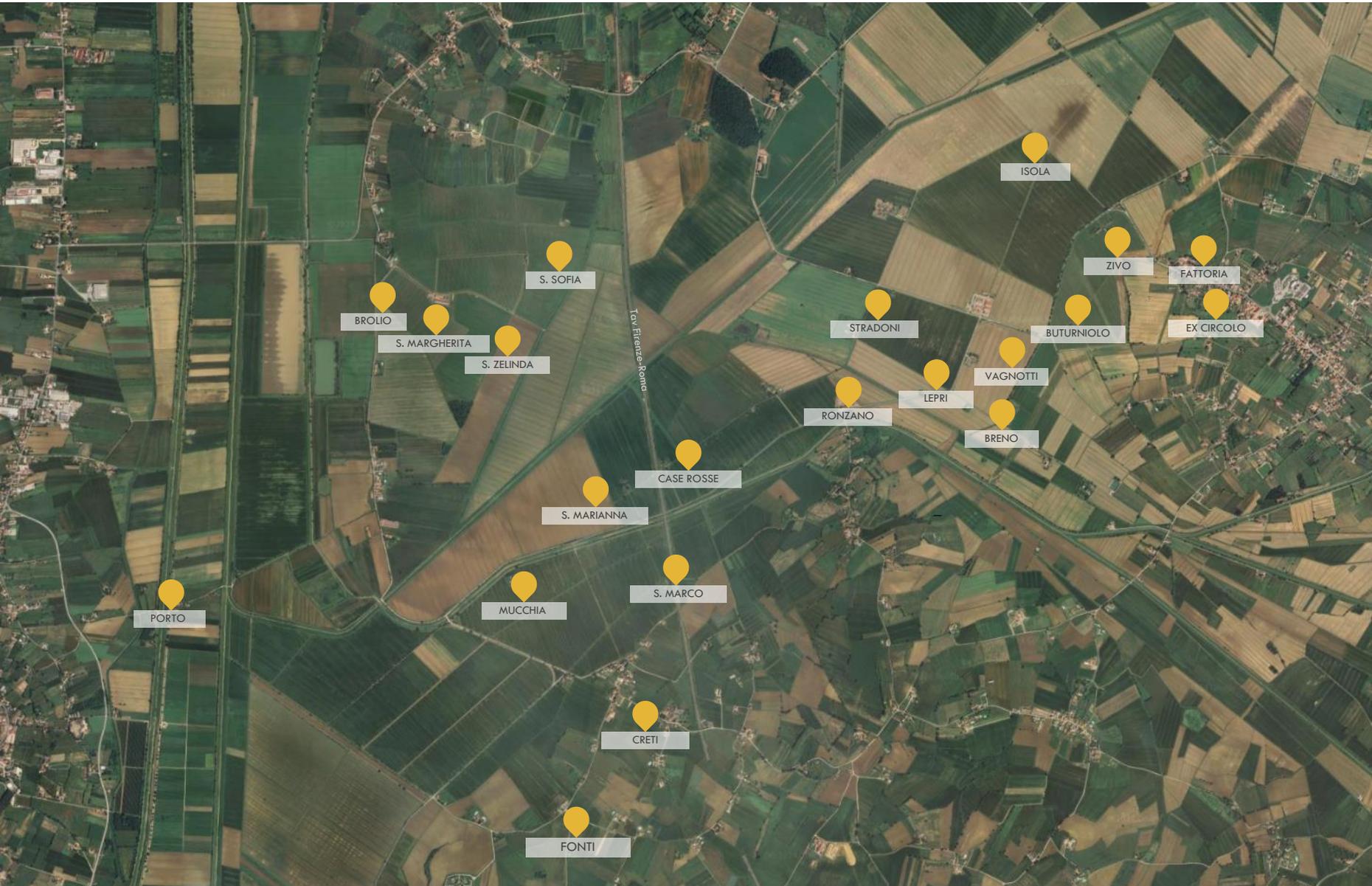
Santa Caterina Resort: Progetto di recupero e valorizzazione di edifici rurali

Cortona (AR)

Aprile 2024



Il progetto «Leopoldine»



Nel corso del 2018 è stata costituita la società **Leopoldine S.r.l.** cui Bonifiche Ferraresi S.p.A. (*), proprietaria di 1.400 ettari a uso agricolo (la c.d. Tenuta Santa Caterina) in Val di Chiana (provincia di Arezzo), ha conferito **21 immobili** nei comuni di **Cortona e Castiglion Fiorentino** con l'obiettivo di un pieno recupero architettonico delle case rurali, per nuove funzionalità e destinazioni come quelle **ricettive**.

(*) Bonifiche Ferraresi, posseduta dalla Banca d'Italia dal 1942 al 2014, è diventata oggi, con la sua nuova compagine societaria, la più importante impresa agricola italiana, con significativi progetti di sviluppo industriale e ingenti proprietà anche in Emilia e in Sardegna.

Il progetto «Leopoldine»

Il ruolo del Gruppo IPI



IPI S.p.A. ha acquisito una partecipazione del 10% nella società Leopoldine S.r.l., partecipazione destinata a salire sino al 30%.

Obiettivo del Gruppo IPI è quello di supportare l'azionista di maggioranza nella valorizzazione degli immobili, sfruttando il fatto di avere al proprio interno **competenze immobiliari integrate**, da quelle tecnico-progettuali (**IPI Management Services** e **IPI Engineering**) a quelle commerciali (**IPI Agency**) a quelle di gestione di strutture ricettive (**Lingotto Hotels**).

MANAGEMENT
SERVICES

AGENCY

ENGINEERING



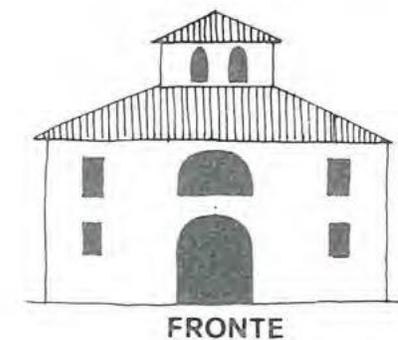
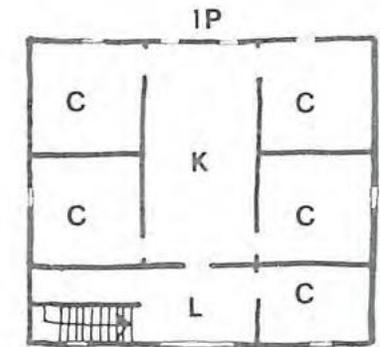
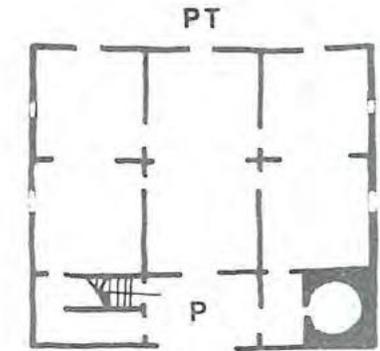
Leopoldine



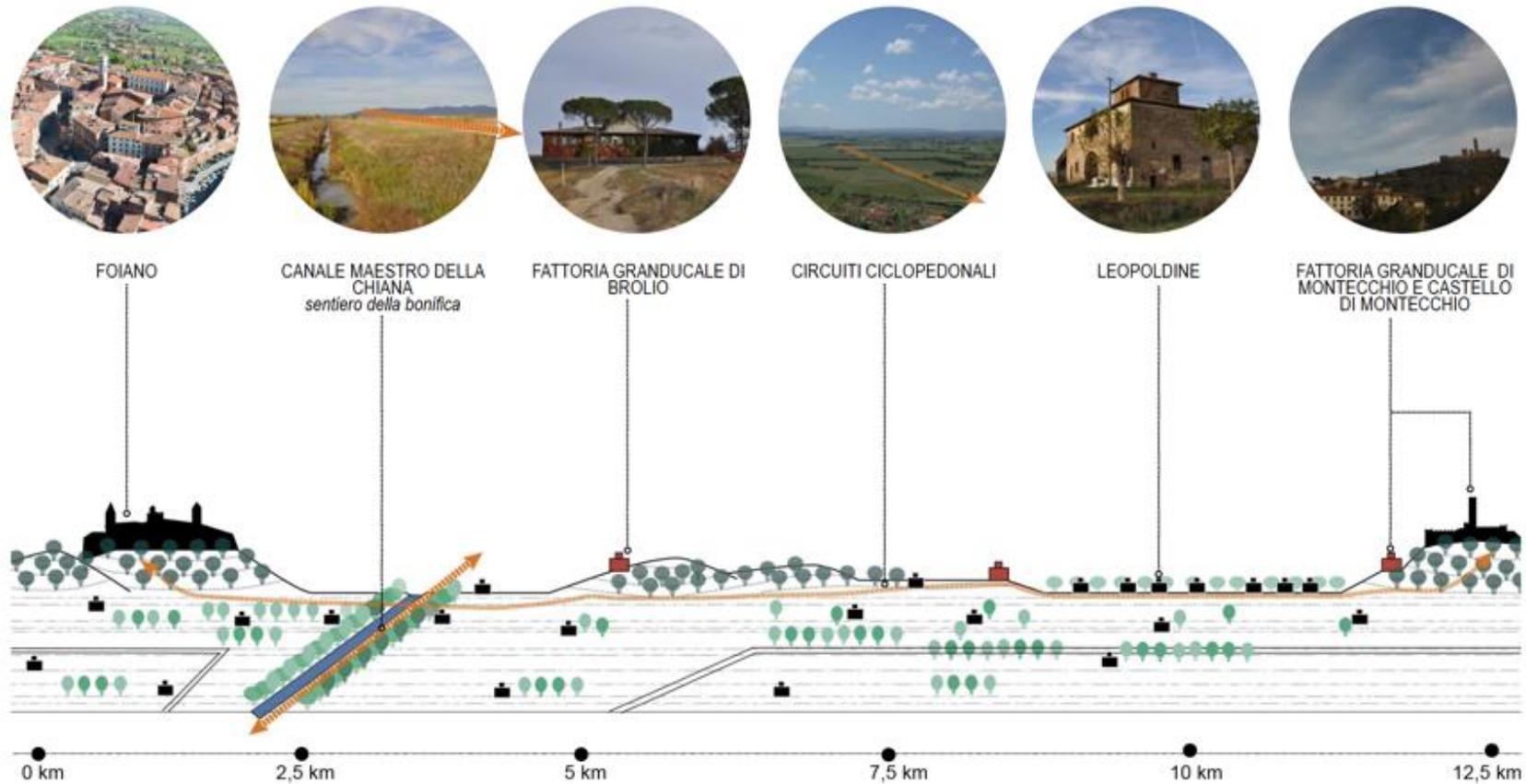
Il progetto «Leopoldine»

Il **progetto**, coerentemente con il Piano di Paesaggio Leopoldine in Val di Chiana, prevede la valorizzazione del patrimonio immobiliare attraverso il recupero funzionale nel rispetto delle forme storiche, la trasformazione in spazi idonei al vivere, in un contesto di paesaggio naturale, tra sport e benessere.

Si tratta di stabili di valore architettonico e paesaggistico, la cui riqualificazione porterà importanti ricadute sul territorio, creando un valore diffuso per i partner di business, il territorio e le persone.



Contesto storico: il sistema insediativo



Il sistema insediativo maggiormente rappresentativo è costituito dal sistema delle fattorie e delle case coloniche, le leopoldine, inserite con un ritmo cadenzato su un percorso che collega le i principali poderi al quale sono collegate da un viale alberato, di solito con gelsi. Dalla casa, la famiglia colonica di 20-30 persone presidiava il territorio di sua gestione coltivando i campi (20-25 ettari) e utilizzando i prodotti per l'auto-sostentamento.

Iter amministrativo

Nell'ambito dei 21 immobili detenuti da Leopoldine S.r.l., tre – ubicati nel territorio di Cortona – sono oggetto di un Piano di Recupero per la loro trasformazione in **ricettivo**:

1. **FATTORIA DI SANTA CATERINA**
2. **PODERE ZIVO**
3. **PODERE BUTURNIOLO**



Leopoldine



Le consistenze del progetto

	Superficie Edificabile Stato di Fatto [mq]	Superficie Edificabile Stato di Progetto [mq]	Superficie Fondiaria [mq]
FATTORIA	6.401	6.296	19.171,00
ZIVO	2.382	2.356	15.519,00
BUTURNIOLO	1.405	1.385	10.672,00
TOTALE sup.	10.188	10.037	45.362,00

	Camera 20-25 mq	Camera 25-30 mq	Camera 30-40 mq	Camera 40-60 mq	Camera 60-80 mq	TOTALE Camere
FATTORIA	3	16	24	7	-	50
ZIVO	9	5	14	3	2	33
BUTURNIOLO	8	-	3	7	-	18
TOTALE						101

Strategie di sostenibilità

Trasporti

- Sistemi di ricarica per le auto elettriche
- Acqua
- Recupero acque meteoriche per irrigazione
- Contenimento dei consumi idrici per uso potabile
- Contabilizzazione consumi idrici

Energia

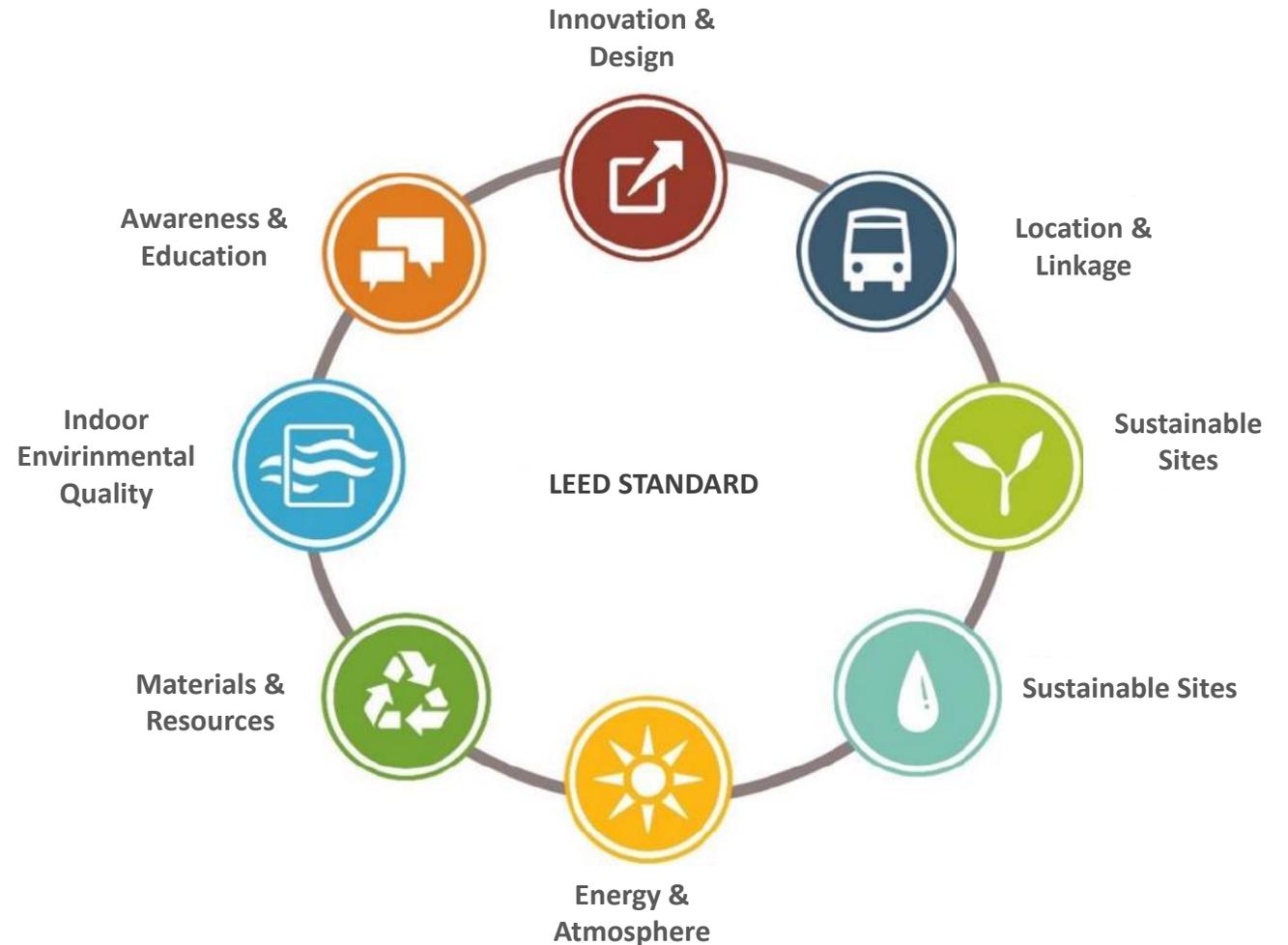
- Autoproduzione in sito con fonti rinnovabili
- Sistemi di generazione ad altissima efficienza
- Riduzione delle emissioni di CO2 in esercizio

Circularità

- Contenimento della CO2 inglobata nei materiali da costruzione
- Minimizzazione dei rifiuti da cantiere

Qualità Ambientale

- Filtrazione dell'aria e monitoraggio delle portate
- Controllo della concentrazione di CO2 in ambiente
- Uso di materiali bassoemissivi
- Massimizzazione del comfort acustico, termoigrometrico e visivo



Sostenibilità



LEED v4 for BD+C: Hospitality Project Checklist

Project Name: Santa Caterina Resort

Y	?	N
1		

Credit Integrative Process 1

3	0	13	Location and Transportation	16
	NA		Credit LEED for Neighborhood Development Location	16
1			Credit Sensitive Land Protection	1
	2		Credit High Priority Site	2
	5		Credit Surrounding Density and Diverse Uses	5
	5		Credit Access to Quality Transit	5
	1		Credit Bicycle Facilities	1
1			Credit Reduced Parking Footprint	1
1			Credit Green Vehicles	1

5	0	5	Sustainable Sites	10
Y			Prereq Construction Activity Pollution Prevention	Required
1			Credit Site Assessment	1
	2		Credit Site Development - Protect or Restore Habitat	2
1			Credit Open Space	1
	3		Credit Rainwater Management	3
2			Credit Heat Island Reduction	2
1			Credit Light Pollution Reduction	1

7	0	4	Water Efficiency	11
Y			Prereq Outdoor Water Use Reduction	Required
Y			Prereq Indoor Water Use Reduction	Required
Y			Prereq Building-Level Water Metering	Required
2			Credit Outdoor Water Use Reduction	2
4	2		Credit Indoor Water Use Reduction	6
	2		Credit Cooling Tower Water Use	2
1			Credit Water Metering	1

18	4	11	Energy and Atmosphere	33
Y			Prereq Fundamental Commissioning and Verification	Required
Y			Prereq Minimum Energy Performance	Required
Y			Prereq Building-Level Energy Metering	Required
Y			Prereq Fundamental Refrigerant Management	Required
6			Credit Enhanced Commissioning	6
8	2	8	Credit Optimize Energy Performance	18
1			Credit Advanced Energy Metering	1
1	1		Credit Demand Response	2
1	2		Credit Renewable Energy Production	3
1			Credit Enhanced Refrigerant Management	1
	2		Credit Green Power and Carbon Offsets	2

8	0	5	Materials and Resources	13
Y			Prereq Storage and Collection of Recyclables	Required
Y			Prereq Construction and Demolition Waste Management Planning	Required
3		2	Credit Building Life-Cycle Impact Reduction	5
1		1	Credit Building Product Disclosure and Optimization - Environmental Product Declarations	2
1		1	Credit Building Product Disclosure and Optimization - Sourcing of Raw Materials	2
1		1	Credit Building Product Disclosure and Optimization - Material Ingredients	2
2			Credit Construction and Demolition Waste Management	2

11	5	0	Indoor Environmental Quality	16
Y			Prereq Minimum Indoor Air Quality Performance	Required
Y			Prereq Environmental Tobacco Smoke Control	Required
2			Credit Enhanced Indoor Air Quality Strategies	2
3			Credit Low-Emitting Materials	3
1			Credit Construction Indoor Air Quality Management Plan	1
1	1		Credit Indoor Air Quality Assessment	2
1			Credit Thermal Comfort	1
2			Credit Interior Lighting	2
	3		Credit Daylight	3
	1		Credit Quality Views	1
1			Credit Acoustic Performance	1

5	0	1	Innovation	6
1			Credit Green Building Education Program	1
1			Credit Purchasing Lamps	1
1			Credit Comprehensive Composting	1
1			Credit EP EPD	1
		1	Credit Innovation	1
1			Credit LEED Accredited Professional	1

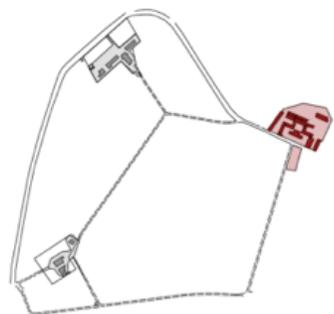
4	0	0	Regional Priority	4
1			Credit Sensitive Land Protection	1
1			Credit Acoustic Performance	1
1			Credit Reduce Parking Footprint	1
1			Credit Outdoor water use reduction	1

62	9	39	TOTALS	Possible Points: 110
Certified: 40 to 49 points , Silver: 50 to 59 points, Gold: 60 to 79 points, Platinum: 80 to 110				



Leopoldine

Fattoria Santa Caterina



 Ristrutturazione ricostruttiva e Sostituzione edilizia

 Ristrutturazione conservativa



Leopoldine

Fattoria Santa Caterina

La zona camere



Leopoldine



Fattoria Santa Caterina



Leopoldine

Fattoria Santa Caterina

Il ristorante



Leopoldine

Fattoria Santa Caterina

Il giardino e la
zona eventi



Leopoldine



Fattoria Santa Caterina: piscina e centro benessere

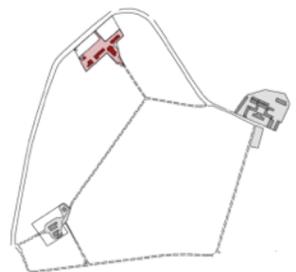
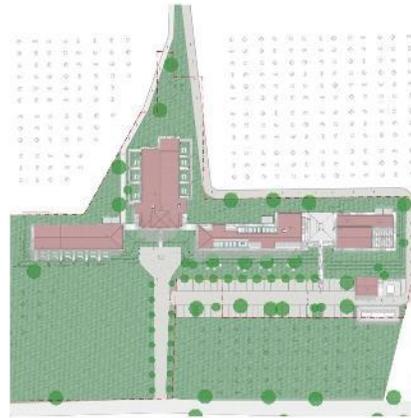
La piscina e il
centro
benessere



Leopoldine

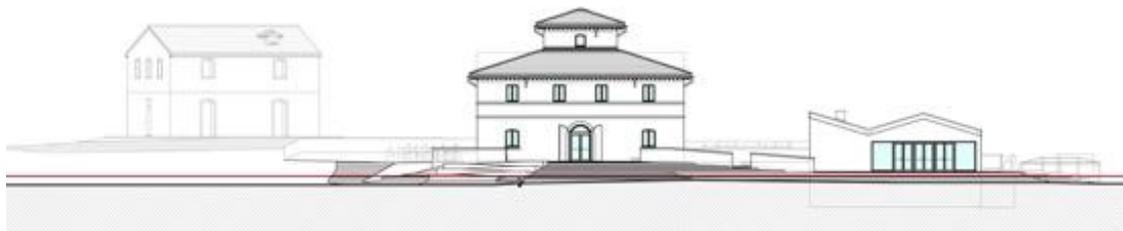
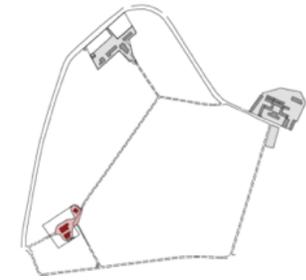


Podere Zivo



Leopoldine

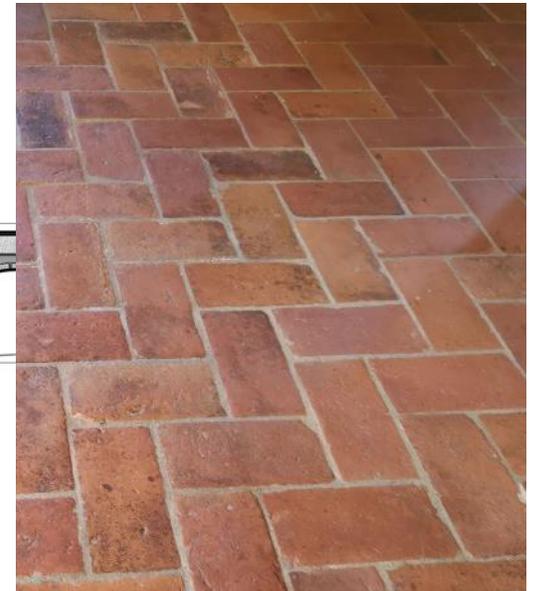
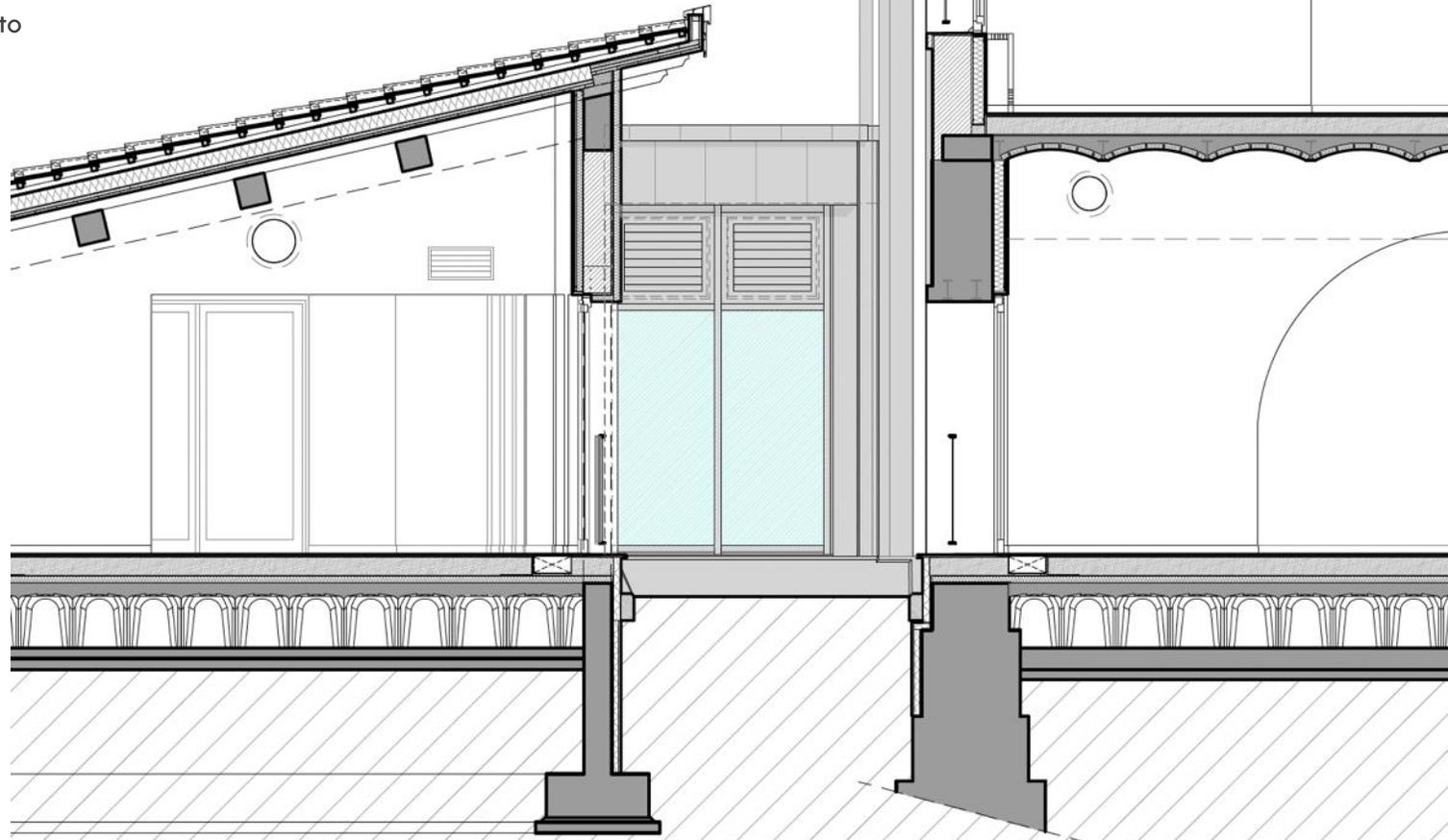
Podere Buturniolo



Materiali e tecnologie

Materiali tradizionali e locali

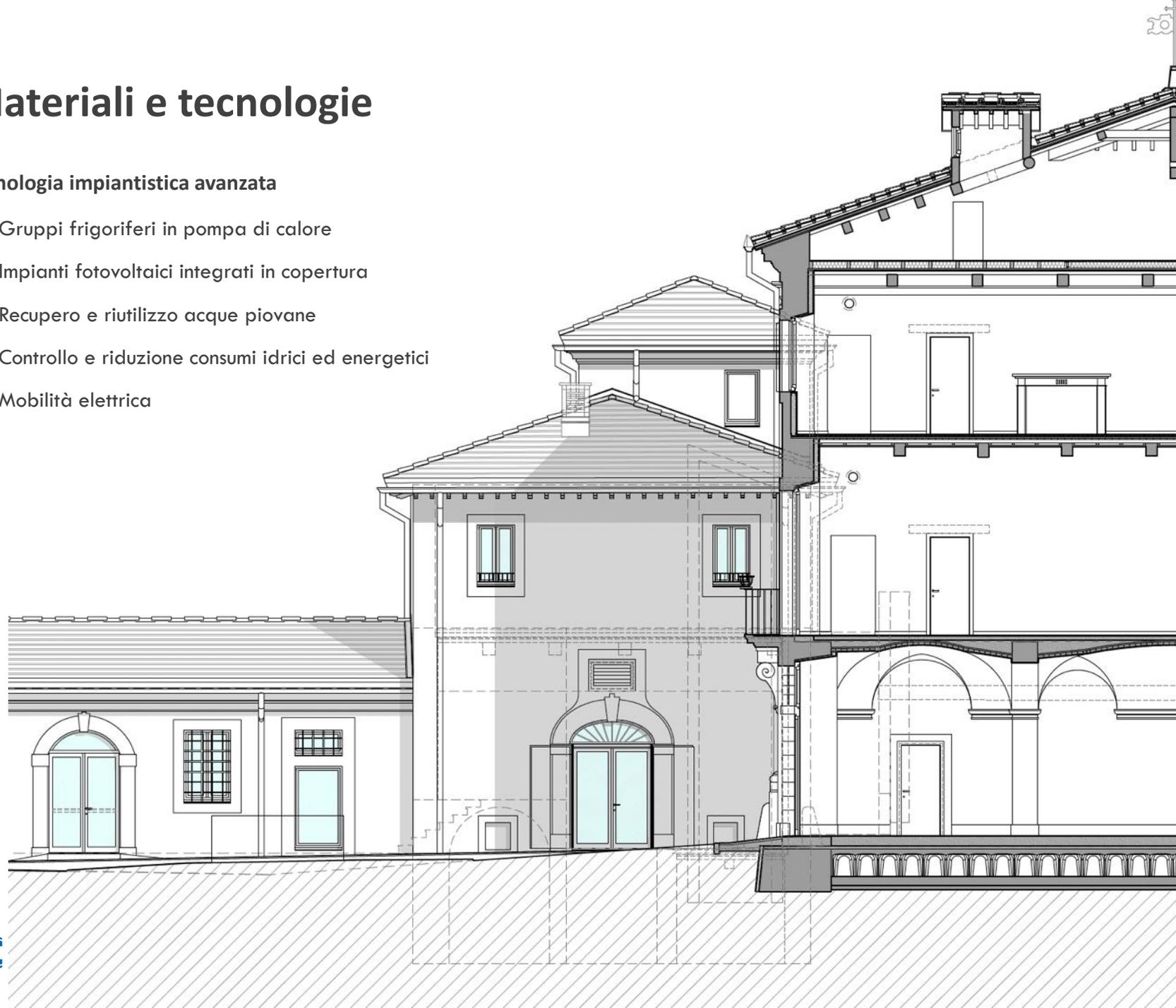
- Solai in legno di castagno e cotto
- Pavimenti interni in cotto
- Pavimentazioni esterna in pietra locale
- Voltine in cotto



Materiali e tecnologie

Tecnologia impiantistica avanzata

- Gruppi frigoriferi in pompa di calore
- Impianti fotovoltaici integrati in copertura
- Recupero e riutilizzo acque piovane
- Controllo e riduzione consumi idrici ed energetici
- Mobilità elettrica



Grazie per l'attenzione

