

Nome dell'immobile	Distilleria Nicola De Giorgi		
Ente proprietario	Comune di San Cesario di Lecce	Legale Rappresentante	Sindaco pro tempore Andrea Paolo Filippo Romano

#### Ubicazione

Regione	Puglia
Provincia	Lecce
Comune	San Cesario di Lecce

#### CONDIZIONI GENERALI DEL BENE IMMOBILE

Stato di Conservazione	
Metri quadri	Mq 130,00 (Superficie utile) - Volume vuoto x pieno mc 680,00
Numero locali	N° 7 tutti ubicati a piano Terreno
Condizione statica	Buona
Facciate	In stato discreto (necessitano di revisione dei paramenti)
Copertura	In cattive condizioni (infiltrazioni nelle volte sottostanti)
Pavimentazione	Discrete
Murature	In cattive condizioni (infiltrazioni di acque dall'esterno ed umidità di risalita)
Infissi	Originari d'epoca - in cattive condizioni
Impianti tecnologici	Presente solo impianto elettrico non a norma
Stato dei lavori eventualmente in corso	
Ente finanziatore	Comune di San Cesario di Lecce, con finanziamento a valere sulla misura 7.1 dei Fondi Strutturali della Regione Puglia
Importo dei lavori	€ 500.000,00
Previsione dei tempi	Lavori già ultimati ed in fase di collaudo tecnico-amministrativo

#### Accessibilità e fruibilità del bene

Raggiungibilità del bene	Ottima	Buona	Mediocre
Contestualizzazione (interconnessioni tematiche e fisiche con altri beni)	Ottima	Buona	Mediocre
Presenza di barriere architettoniche e possibilità di adeguamento	Non presenti - intervento su parte del complesso a solo Piano Terreno		
Presenza di accesso indipendente	Si		

POTENZIALE UTILIZZO PER LE FINALITÀ PREVISTE DAL BANDO

Fruibilità degli spazi	Ottima	Buona	Mediocre
Interdipendenza dei locali	Ottima	Buona	Mediocre
Vincoli esistenti sul bene Posti dall'ente proprietario, da enti terzi, da finanziamenti terzi	Complesso sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali". Nessun vincolo da parte del Comune.		
Rigidità del vincolo	No		
Verifica destinazione d'uso e categoria catastale	D/1 (Opifici)		
Disponibilità del Proprietario verso modifiche della destinazione d'uso e della categoria catastale	Si, senza esclusione di nuovo accatastamento per attività sociali e di servizi a corredo		

## RELAZIONE GENERALE E RIFERIMENTI TIPOLOGICI

### 1- La distilleria Nicola De Giorgi: lineamenti storici

Vito e Nicola De Giorgi svolsero i loro primi anni di attività distillatoria in un piccolo locale nella piazza di San Cesario. Solo alcuni anno dopo (1906-1907) si trasferirono nell'edificio di via Vittorio Emanuele III, costruito a partire dalla fine dell'Ottocento, che viene considerato il nucleo originario della distilleria.

Nel 1915, De Giorgi acquistò un immobile attiguo alla fabbrica di spirito, e due anni prima, nel 1913 egli aveva già comprato parte del terreno circostante nel 1913: probabilmente questi acquisti furono determinati dall'esigenza di trasformare la piccola distilleria in un grande opificio industriale, più funzionale e consono a rispondere all'incremento della domanda di mercato.

Lo stabilimento venne ampliato su progetto di Giovanbattista Forcignanò, ed i lavori che diedero vita alla nuova distilleria si conclusero tra il 1919 e il 1920 .

Grazie a questi interventi ed all'acquisto di altro terreno negli anni seguenti (1924), l'opificio si presentava come un'imponente struttura compresa tra via Vittorio Emanuele III e via Ferrovia, arrivando ad occupare un intero isolato.

A partire dalla metà degli anni Quaranta e sino ai primi anni Cinquanta del secolo scorso, furono realizzati importanti ampliamenti, sino a giungere ai primi anni Sessanta, epoca in cui, il complesso industriale aveva già assunto l'aspetto che presenta ancora oggi. La distilleria De Giorgi distillò fino al 1987.

### 2- Descrizione del complesso industriale "Casa De Giorgi"

L'opificio è ubicato su un lotto compreso tra la via Vittorio Emanuele III, via Ferrovia e Piazza Bologna e si estende su una superficie di oltre 15.000 mq. Il complesso industriale è diviso in due parti: una destinata ad abitazione e ad attività specifiche dello stabilimento, quale era la fabbrica di alcol con annessa quella per i liquori, l'altra invece destinata alle varie fasi del processo di produzione.

Dopo aver varcato l'androne d'ingresso, il cortile ed un passaggio coperto, si accede alla seconda parte destinata alle varie funzioni della distilleria ed alle attività accessorie: si scorgono infatti, l'imponente torre di distillazione e la ciminiera della caldaia a vapore, le sale caldaia, i silos per la conservazione delle materie prime, la falegnameria per la manutenzione delle botti, l'officina per i piccoli lavori di manutenzione, i magazzini fiduciari, ecc.

Tutti i corpi di fabbrica della seconda zona si articolano attorno ad un ampio spazio e sono

delimitati, sul lato nord-ovest da un giardino che originariamente era piantumato con alberi ed essenze pregiate, ora purtroppo, in parte, non più esistenti. Il giardino con il piazzale, ed alcuni corpi di fabbricato sono attualmente interessati da un progetto di restauro e recupero.

### 3- Descrizione dell'immobile proposto per l'intervento

La porzione di immobile proposta appartiene al fabbricato più antico; vi si accede sia direttamente dalla via Vittorio Emanuele III, sia dall'androne comune; ubicato al piano terra, è composto da 6 vani per una superficie complessiva di mq 165,00, ed originariamente era destinato ad uffici.

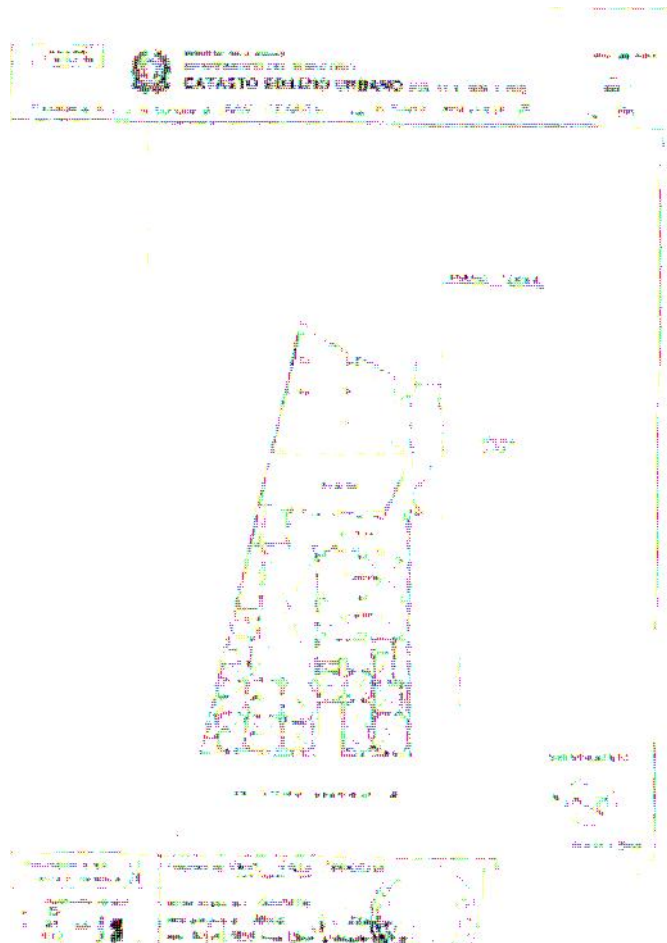
Tale porzione di fabbricato prospetta con più aperture nell'androne che di fatto rappresenta un vero e proprio "smistamento" delle vecchie attività produttive; interamente basolato, su esso si apre la fabbrica di liquori, la residenza padronale, i magazzini ed i depositi, oltre a condurre verso la parte più interna dell'intero complesso.

La struttura è in muratura di pietra leccese con copertura a volta del tipo "a spigolo", ad eccezione di due vani minori, coperti con solai piani.

Le pareti sono intonacate con intonaco a calce; i pavimenti sono di diverso tipo: marmette in cemento stampato, ceramica, marmette industriali. Sono presenti gli infissi e le inferriate originali, delle quali si prevede l'integrale recupero. Circa la dotazione impiantistica, sebbene obsoleta, sono presenti sia l'impianto elettrico che termico.

Lo stato di conservazione è strettamente connesso allo stato di abbandono in cui dal 1987; non sono evidenti particolari dissesti statici.

## 2. PLANIMETRIA CATASTALE



### 3. PIANTA DEI LOCALI INTERESSATI DALLA PROPOSTA



PLANIMETRIA CON INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA