



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE POSTO IN FRAZIONE CASTELSANGIMIGNANO

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Volendo aggiornare il piano delle alienazioni, questa Amministrazione Comunale ha richiesto a questo Servizio di procedere con la valutazione del più probabile valore di mercato di un lotto di terreno con sovrastante immobile (ex scuola elementare) posto nella frazione di Castelsangimignano – Via di Castelsangimignano n° 9.



Il lotto è attualmente così composto:

- **Superficie totale del lotto (area di sedime e pertinenza):** 1885 mq
- **Fabbricato in muratura esistente costituito da due piani fuori terra oltre locali seminterrati:** 900 mq circa di superficie lorda e mq. 395 di Superficie coperta.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

STATO ATTUALE: Il fabbricato in oggetto venne realizzato dall'Amministrazione Comunale nel 1961 e destinato a scuola elementare; fra la fine degli anni '70 ed i primi dell'80 l'immobile fu oggetto di ampliamento di un'aula al piano primo e di alcuni locali a servizi (Poste e ambulatorio medico) al piano terra.

A causa di problemi statici dell'immobile, nei primi anni '90 le attività didattiche vennero spostate negli altri plessi scolastici comunali ed alcuni locali vennero utilizzati come alloggio di fortuna. A fine anni '90 l'immobile è stato poi oggetto di un intervento di consolidamento con realizzazione di pali di fondazione che non hanno però risolto completamente i problemi statici. A tale intervento non è poi seguito un riutilizzo dell'edificio. Intorno al 2010 anche le due attività di servizio presenti (poste ed ambulatorio medico) sono state chiuse.

La completa mancanza di manutenzioni per oltre trenta anni ne hanno determinato le attuali condizioni di degrado.

Per tale motivo, con la presente perizia verrà presa in considerazione la sua demolizione con contestuale ricostruzione di un piccolo complesso di 3-4 villette a schiera/indipendenti con ampio giardino, riducendo la superficie complessiva edificata per puntare su qualità, indipendenza e spazi verdi; tale criterio di stima, denominato del "*Massimo e Miglior Uso*" impone quindi di stimare l'area non sulla base della massima cubatura teorica, ma sulla base del progetto di trasformazione più efficiente e appetibile per il mercato.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO



Scenario di trasformazione ottimale: Ipotizziamo per la stima di sfruttare circa 600 mq di superficie utile lorda residenziale (divisibile ad esempio in tre ampie porzioni indipendenti o 4 terratetti), lasciando il resto della capacità edificatoria come potenziale residuo o rinunciandovi per ottimizzare i costi di costruzione e massimizzare il valore del giardino circostante (1285 mq liberi).

Identificazione Catastale:

L'immobile risulta contraddistinto al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa **21** con la Particella n° **88** Subb. **1** (beni comuni non censibili), **2** Cat. B05 CI 2, **3** Cat. B02 CI U, **4** Cat. B04 CI 2.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO



Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 21, Particella 88, Subalterno 1

Dati sull'unità immobiliare (al 08/06/2026)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
4		21	88	1			0				VIA DI CASTEL SAN GIMIGNANO, n. SNC, piano T A - Beni Comuni Non Censibili		
Efficacia		02/08/2024	Registrazione		02/08/2024	Tipo e numero nota		Variazione n° 061282					

Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 21, Particella 88, Subalterno 2

Dati sull'unità immobiliare (al 08/06/2026)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
4		21	88	2		B05	2	611	687	473,34	VIA DI CASTEL SAN GIMIGNANO, n. SNC, piano 1		
Efficacia		02/08/2024	Registrazione		02/08/2024	Tipo e numero nota		Variazione n° 061284					

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE VAL D' ELSA	00134520527	
Efficacia		
15/07/1989	Registrazione	14/10/1996
Tipo e numero nota		Accatastamento n° 010389



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 21, Particella 88, Subalterno 3

Dati sull'unità immobiliare (al 08/06/2026)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
4		21	88	3		B02	U	32	43	36,36	VIA DI CASTEL SAN GIMIGNANO, n. 1, piano T		
Efficacia		30/05/2024		Registrazione		30/05/2024		Tipo e numero nota		Variazione n° 037250			

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE VAL D' ELSA	00134520527	
Efficacia	15/07/1989	Registrazione
	14/10/1996	Tipo e numero nota
Accatastamento n° 010389		

Dati sull'unità immobiliare (al 08/06/2026)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
4		21	88	4		B04	2	16	22	28,92	VIA DI CASTEL SAN GIMIGNANO, n. 1, piano T		
Efficacia		30/05/2024		Registrazione		30/05/2024		Tipo e numero nota		Variazione n° 037252			

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE VAL D' ELSA	00134520527	
Efficacia	15/07/1989	Registrazione
	14/10/1996	Tipo e numero nota
Accatastamento n° 010389		



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

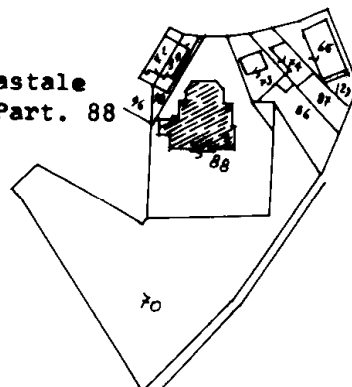
COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

LOC. CASTEL S. GIMIGNANO

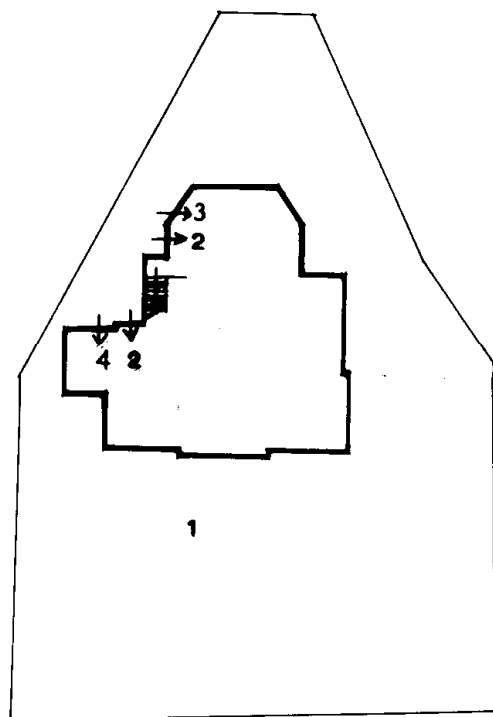
ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TIPO MAPPALE N°18938 DEL 14/04/88

SCALA 1:500

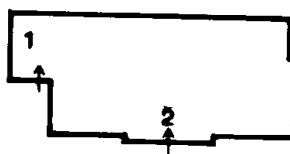
Planimetria Catastale
N.C.T. Fog. 21 Part. 88
Scala 1:2000



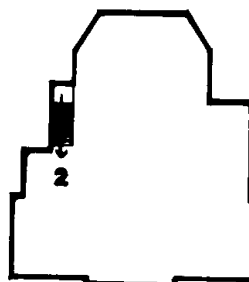
PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



FOGLIO	PART.	SUB.	PIANO	DESTINAZIONE
21	88	1	Sem.T.1°	BENE COMUNE, NON CENSIBILE, AI SUB.2.3.4.
21	88	2	Sem. T. 1°	SCUOLA
21	88	3	Terra	AMBULATORIO
21	88	4	Terra	POSTA E TELEGRAFO



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Planimetria Sub. 2

MODULARIO
R. 19. 1952 - 496



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1948, N. 482)

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

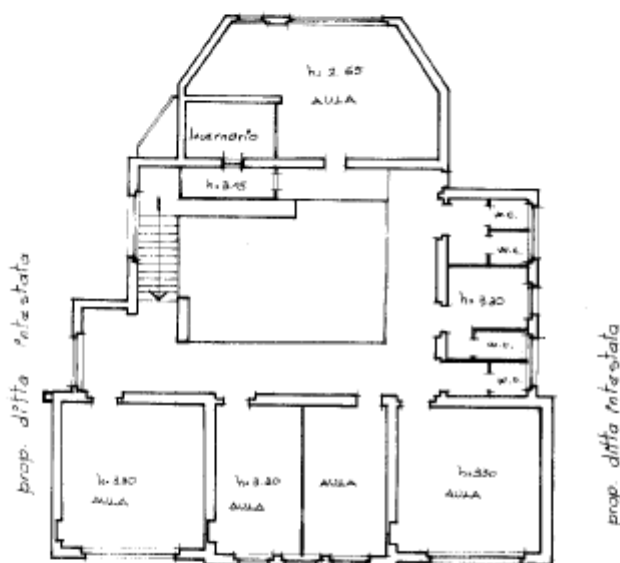
Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COLLE VAL D'ELSA Via Loc. Castel S. Gimignano.

Ditta E.M. COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

prop. ditta intestata



prop. ditta intestata

PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Fog. 21 Part. 88 Sub. 2

Compilata dal Geometra

Sile Santini (Titolare, unico e esclusivo del servizio)

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Siena

DATA

Firma:

Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Planimetria Sub. 2

496

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 405)

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Valore dell'immobile situato nel Comune di COLLE VAL D'ELSA Via Loc. Castel S. Gimignano

Proprietà G.M. COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

Allega alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

prop. ditta intestata

PROPRIETÀ DELLA DITTA INTESTATA

prop. ditta intestata

prop. ditta intestata

PIANO SEMINTERRATO

C.T. A COMUNE

PIANO TERRA

scala 1:500

resale

planimetria catastale
N.C.T. foglio 21 part. 88
scala 1:200

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO DATA _____ PROT. _____		Fog. 21 Part. 88 Sub. 3	Compilata dal <u>Geometra</u> <u>Silo Santini</u> (Indicare nome e cognome del tecnico) Iscritto all'Albo dei <u>Geometri</u> della Provincia di <u>Siena</u> DATA _____ Firma: _____
--	--	-------------------------	--



53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it

Città del Cristallo



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Planimetria Sub. 4

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

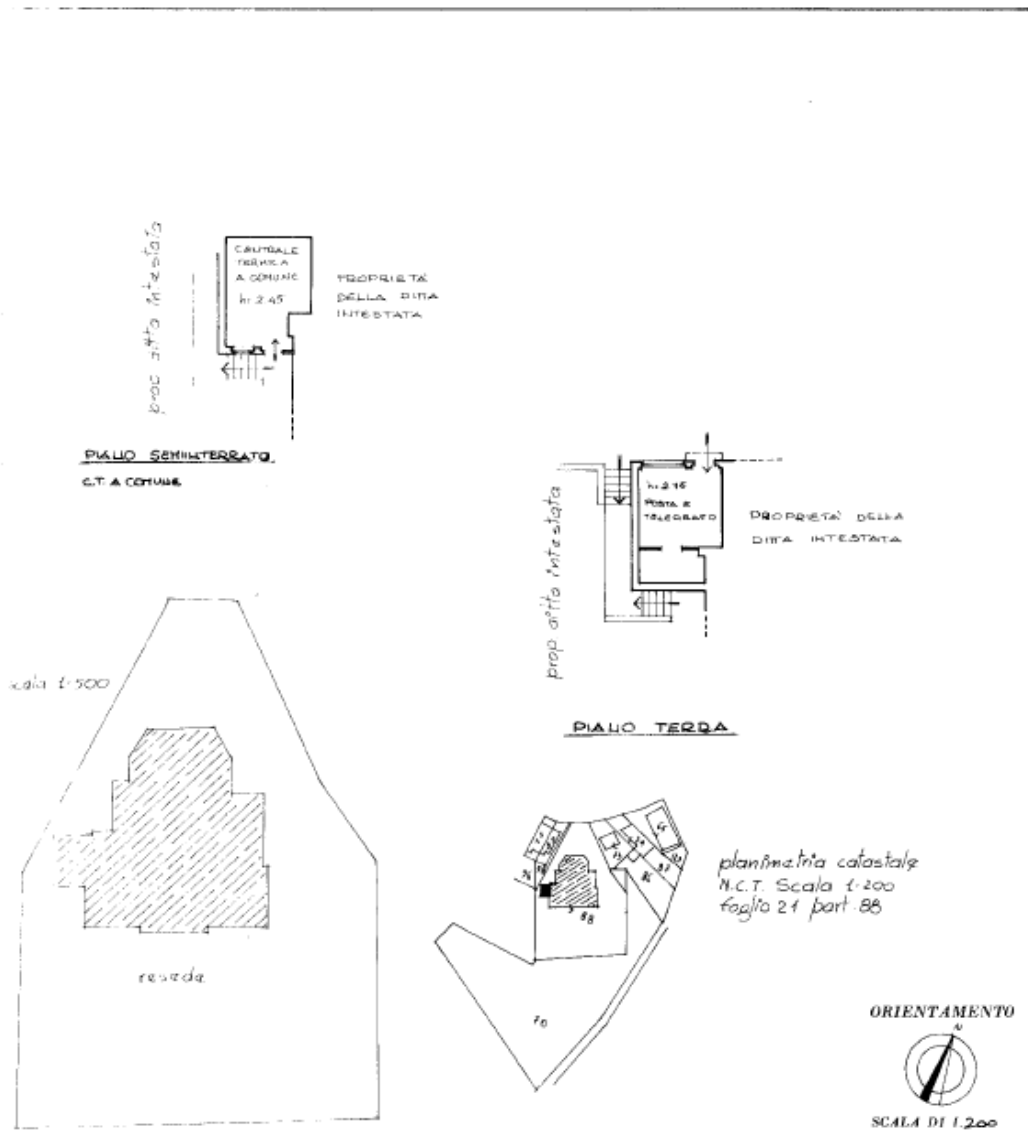
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO ARDELLI 14 APRILE 1930, N. 602)

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

Off. catastale situato nel Comune di COLLE VAL D'ELSA Via Loc. Castel S. Gimignano
E.M. COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA
Vib. 2: alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA:

PRATICA:

Fog. 21 Part. 88 Sub. 4

Compilata dal Geometra

Silo Santini

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Siena

DATA:

Firma:



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E LOCALIZZAZIONE

L'immobile si trova in una frazione di pregio del Comune di Colle di Val d'Elsa (Borgatello), caratterizzata da:

- Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ville, villette o piccoli complessi storici/rurali).
- Alto pregio paesaggistico e forte richiesta di mercato.

Il vigente Piano Operativo individua l'area in questione in:

- Ambito: **U6** (*Altri tessuti residenziali*);
- Tipologia d'intervento: **t5**
- Zona territoriale omogenea: **B** (*Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A*)

Estratto Piano Operativo



Normativa vigente sull'area

Articolazione delle aree urbane, della mobilità e del territorio rurale

Tessuti residenziali recenti pianificati (U5)

[Art. 66 Altri tessuti recenti residenziali \(U6\)](#)



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Discipline di intervento

[Art. 22 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente](#)

Disciplina di tipo t5

[Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 \(t5\)](#)

Zone Territoriali Omogenee

[Art. 5 Zone territoriali omogenee](#)

Zona B

Art. 5 Zone territoriali omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle tavole di progetto del PO le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

Art. 22 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

1. In considerazione delle opere ammesse, in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici oggetto di intervento, il presente PO individua i tipi di disciplina d'intervento da osservare per il patrimonio edilizio esistente in tutto il territorio comunale differenziati per classi come di seguito elencati:

- disciplina di intervento di tipo 1 (t1)

- edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme sovraordinate sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza, come indicato al successivo art. 23;

- disciplina di intervento di tipo 2 (t2)

- edifici e complessi edilizi riconosciuti di rilevante valore storico architettonico e interesse documentale e per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 24, finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;

- disciplina di intervento di tipo 3 (t3)

- edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale;

- edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione;

la disciplina di tipo 3 consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori interventi di ristrutturazione a condizione che siano osservate le limitazioni di cui al successivo art. 25;

- disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

- edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie;

- edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica;

- edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica;

- edifici e complessi edilizi di tipo prevalentemente produttivo/terziario che per caratteristiche costitutive e insediative e per collocazione urbana sono da mantenere nell'assetto attuale;



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa

Via Francesco Campana, 18

tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270

P.Iva 00134520527

www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

la disciplina di tipo 4 consente gli interventi di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio e gli interventi pertinenziali comunque alle condizioni e con le limitazioni di cui al successivo art. 26;

- disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

- edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani prevalentemente o esclusivamente residenziali;

- edifici e complessi edilizi di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti;

- edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale;

per tali edifici e complessi edilizi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia alle condizioni e con le limitazioni di cui al successivo art. 27;

- disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

- edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia, sono consentiti gli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia alle condizioni e con le limitazioni di cui al successivo art. 28.

2. I sei tipi di disciplina d'intervento elencati al primo comma stabiliscono i limiti agli interventi edilizi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, per il quale sono da considerare sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalle vigenti norme e leggi sovraordinate, comunque osservando i limiti ai mutamenti di destinazione d'uso e al frazionamento delle unità immobiliari nonché le eventuali discipline riferite a tessuti o ambiti specifici disposti delle presenti Norme.

3. Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì consentiti gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui al comma 2 lettera a) dell'art. 135 della L.R. 65/14 purché non interessino edifici e complessi sottoposti alla disciplina di intervento t1 oppure t2 e purché compatibili con eventuali vincoli di tutela insistenti sull'area e sugli immobili.

4. Gli interventi di cui al comma precedente nel caso di edifici con disciplina di intervento di tipo 3 o 4 possono comportare anche l'aumento dei volumi e/o delle superfici esistenti con modifica della sagoma e/o dell'involucro purché nella misura massima di 100 mc. di Volume totale (Vtot) e/o di 28 mq. di Superficie Edificabile (SE), da realizzare in aderenza ad esso.

In questi casi la domanda per il rilascio del titolo abilitativo edilizio o le eventuali SCIA/CILA dovranno essere corredate anche da:

- certificazione medica attestante la disabilità della persona residente nell'edificio oggetto dell'intervento, con l'indicazione delle condizioni necessarie a garantire il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona stessa;

- dettagliata relazione a firma di progettista abilitato, accompagnata da idonea documentazione grafica, che attesti l'impossibilità tecnica di superare le barriere architettoniche presenti e di adeguare gli spazi dell'edificio esistente alle esigenze della persona affetta da disabilità ivi residente in assenza dell'intervento disciplinato dal presente comma;

- progetto dell'eventuale nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il soddisfacimento delle esigenze abitative della persona disabile residente ed il rispetto della normativa vigente.

L'intervento dovrà essere assoggettato a vincolo di durata ventennale, attraverso una apposita convenzione, registrata e trascritta a spese del richiedente, contenente l'impegno



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

a non modificare la destinazione d'uso, a non frazionare l'immobile ampliato e a non alienare o locare a soggetti non affetti da gravi disabilità.

Gli eventuali ampliamenti realizzati in forza della presente disposizione non possono, comunque, costituire autonoma unità abitativa né concorrere alla individuazione delle superfici e dei parametri minimi di riferimento ai fini del frazionamento delle unità immobiliari cui accedono.

5. Sul patrimonio edilizio esistente non sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, come disciplinati dalla L.R. 5/2010 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti).

6. In ottemperanza a quanto disposto all'art. 138, comma 1, della L.R. 65/2014 i progetti relativi agli edifici con disciplina d'intervento t1, t2 e t3 (di cui ai successivi articoli) - riconosciuti di pregio storico-architettonico e/o di interesse testimoniale - devono essere corredati da una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Le discipline di intervento t1, t2 e t3 devono essere osservate anche nell'ambito degli interventi previsti mediante P.A.P.M.A.A. (Programma Aziendale), di cui al successivo art. 102, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola.

Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5)

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le addizioni volumetriche agli edifici residenziali, come definiti dalle disposizioni regionali.

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente:

a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge; nel territorio rurale negli interventi di demolizione e ricostruzione con riconfigurazione dei volumi dovranno essere adottate soluzioni coerenti al contesto in merito a tipologie insediative e edilizie e a conformazione dei volumi (anche impiegando materiali e tecnologie non tradizionali), in particolare nel caso di fabbricati appartenenti ad insediamenti di matrice storica - dove sono presenti edifici di pregio architettonico e/o di valore storico documentale (con discipline di intervento t1, t2, t3 e t4) -; si dovrà comunque evitare l'utilizzo di caratteri tipologici e stilistici propri degli ambiti urbani o suburbani; laddove per edifici produttivi e/o terziari il presente piano consente il cambio di destinazione d'uso a residenza, questo non sarà consentito con interventi di demolizione e ricostruzione, ma solo attraverso il recupero in sagoma dei volumi esistenti;

b) per i soli edifici ad uso residenziale abitativo unifamiliari, bifamiliari oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi, l'ampliamento una tantum all'esterno della sagoma esistente fino a 25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; sono esclusi gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente;



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti, realizzabili anche su più livelli, non può superare l'altezza fuori terra dell'edificio di riferimento esistente; le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali oppure anche a livelli seminterrati e/o interrati (entro o fuori sagoma) ed inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati;

c) per gli edifici con destinazione d'uso residenziale mista, comprendente destinazioni quali attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e attrezzature di servizio pubbliche, l'ampliamento con incremento della SE fino ad un massimo del 15% di quella complessiva esistente, con un'altezza massima di 7,50 ml., fatto salvo il rispetto di altezze maggiori preesistenti.

3. La disciplina di tipo 5 (t5), in alternativa alle addizioni di cui al precedente comma, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.

4. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, nel territorio urbanizzato con la disciplina di tipo 5 (t5) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale o con destinazione d'uso mista (comprendente destinazioni quali: attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, artigianato di servizio, attrezzature di servizio pubbliche e residenza) con prevalenza della residenza con incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente.

Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati.

5. Per gli edifici con destinazione artigianale e industriale e commerciale all'ingrosso e depositi è consentita la realizzazione di tettoie a supporto delle attività entro un Indice di Copertura massimo complessivo del 60% e con altezza massima di 5,50 ml.

6. Nel territorio rurale la realizzazione di autorimesse interrate non è ammessa fatto salvo il caso in cui sia possibile realizzarle nei terrapieni formati da dislivelli del terreno esistenti, senza alcuna alterazione della morfologia dei luoghi e ciò non comporti dunque la realizzazione di rampe.

7. Nel caso di impianti di distribuzione carburanti (c5) la disciplina di intervento t5 consente un ampliamento massimo del 20% della Superficie edificata o edificabile (SE) esistente.

Art. 66 Altri tessuti recenti residenziali (U6)

1. I tessuti U6 comprendono gli insediamenti urbani di formazione recente e caratterizzati dalla prevalenza della funzione residenziale delle frazioni: Campiglia, Quartaia e Castel San Gimignano

2. Per gli edifici ed i relativi spazi aperti appartenenti a quest'ambito il PO consente, salvo casi specifici individuati con apposita sigla sulle Tavole di Piano Operativo, le discipline di intervento prevalenti di tipo 5 (t5).

3. All'interno dei tessuti U6, salvo i casi per i quali valgono le specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole di progetto del PO, negli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente si possono prevedere le seguenti destinazioni d'uso:



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

- residenziale
- direzionale e di servizio limitatamente alla tipologia e1 come definita all'art. 12 delle presenti Norme

- spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Il mutamento verso le altre destinazioni d'uso - riferite alle categorie funzionali di cui al precedente art. 7 - è ammesso esclusivamente per le unità immobiliari che non siano al piano terra e al piano seminterrato e comunque ai soli fini di uniformare la destinazione a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile.

4. CRITERIO E METODOLOGIA DI STIMA

Come indicato sopra, le condizioni statiche e di manutenzione generale dell'edificio esistente non ne consentono un facile recupero; per tale motivo la presente perizia andrà a determinare il valore dell'area condizionata alla demolizione e ricostruzione di un immobile residenziale tramite il **Metodo del Valore di Trasformazione** (V_t) del "Massimo e Miglior Uso". Questo metodo si basa sul principio che il valore del bene grezzo (l'area con il rudere) è pari al valore di mercato del bene trasformato (il nuovo fabbricato residenziale anche con riduzione delle volumetrie a favore di qualità, indipendenza e spazi verdi), detratti i costi necessari per attuare la trasformazione stessa.

La formula di riferimento è:

$$V_t = V_m - (C_c + C_d + S_g + U)$$

V_m = Valore di mercato del fabbricato ricostruito a nuovo

C_c = Costi di costruzione (compresi gli oneri di urbanizzazione e quote tecniche)

C_d = Costi di demolizione del fabbricato in muratura esistente

S_g = Spese generali, professionali e finanziarie

U = Utile del promotore/imprenditore (se l'operazione non è effettuata da un privato)

4. DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI ECONOMICI

I valori sotto riportati sono stime parametriche basate su ricerche di mercato locale della Valdelsa per il 2026. L'esiguo numero di atti di compravendita per nuove aree edificabili o nuovi immobili ha inoltre condizionato anche le quotazioni OMI che, per la specifica casistica, non sembrano perfettamente allineate con i reali valori di mercato.

A. Valore di Mercato del Trasformato (V_m)

La frazione di Castelsangimignano (divisa amministrativamente tra i comuni di Colle di Val d'Elsa e San Gimignano) si trova in una posizione collinare e panoramica, ma sconta una distanza significativa dai principali centri urbani e dai servizi essenziali.

- Punti di debolezza: Mercato immobiliare locale più lento; scarsa richiesta per appartamenti standard o grandi volumetrie condominiali.
- Punti di forza: Contesto paesaggistico tipicamente toscano; ampiezza del lotto (1885 mq) che permette di garantire privacy e indipendenza.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa

Via Francesco Campana, 18

tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270

P.Iva 00134520527

www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Considerando quanto sopra, i prezzi di vendita per nuove abitazioni in questa specifica frazione si possono attestare prudenzialmente tra i **1.800,00 €/mq** e i **2.100,00 €/mq**.

- **Superficie edificata ottimale:** 600 mq
- **Prezzo medio adottato:** 2.000,00 €/mq
- $V_m = 600 \times 2.000,00 = 1.200.000,00 \text{ €}$

B. Costi di Costruzione e Oneri (Cc)

In base ai valori di mercato ed alle indicazioni delle *“Tabelle dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi”* redatte dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto ed a valere dal 01/01/2026, il costo per edificare strutture indipendenti a basso impatto ambientale, comprensivi di fondazioni, strutture, impiantistica d'avanguardia e sistemazione dell'importante spazio a verde esterno, oltre a oneri di urbanizzazione, può essere il seguente:

- **Costo parametrico:** 1.450,00 €/mq
- $C_c = 600 \times 1.450,00 = 870.000,00 \text{ €}$

C. Costi di Demolizione (Cd)

Questo è il vero elemento gravante sull'operazione. Considerata la notevole volumetria da demolire (circa 900 mq distribuiti su 3 livelli), i costi di movimentazione terra, cernita e smaltimento in discarica autorizzata per una struttura in muratura di queste dimensioni sono rilevanti:

Costo stimato per la demolizione (compreso conferimento in discarica):
35,00 €/mc

Volumetria murature circa mc 950

- **Costo stimato per la demolizione:** $950 \times 35,00 = 33.250,00 \text{ €}$

D. Spese Generali, Tecniche e Oneri (Sg)

Progettazione architettonica e strutturale, indagini geologiche (fondamentali visto il seminterrato), direzione lavori, sicurezza e oneri di urbanizzazione comunali (calcolati sulla nuova volumetria ridotta):

- Stima pari al 10% dei costi vivi (costruzione + demolizione):
- $S_g = 10\% \text{ di } (870.000,00 + 33.250,00) = 90.325,00 \text{ €}$

E. Utile dell'Imprenditore / Margine di Rischio (U)

In zone periferiche o meno richieste, un investitore o un costruttore richiede un margine di profitto/rischio più prudenziale per coprire i tempi di vendita più lunghi. Appliciamo un tasso del 12% sul valore del trasformato:



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

- $U = 12\% \text{ di } 1.200.000,00 = 144.000,00 \text{ €}$

5. CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA (GIUDIZIO DI STIMA)

Inseriamo i valori nella formula del valore di trasformazione:

$$V_t = 1.200.000,00 - (870.000,00 + 33.250,00 + 90.325,00 + 144.000,00)$$

$$V_t = 1.200.000,00 - 1.137.575,00 = 62.425,00 \text{ €}$$

Analisi del Risultato e Correzione di Stima

Il valore teorico di trasformazione risulta alquanto basso. Questo accade quando i costi di trasformazione (in particolare il sostanzioso costo di demolizione dell'immobile esistente) si avvicinano alla capacità del mercato locale di riassorbire i costi con i prezzi di vendita del nuovo.

Tuttavia, un'area di 1885 mq edificabile in questa zona è pur sempre appetibile e, applicando alcuni valori correttivi (riduzione "utile dell'imprenditore" e potenzialità edificatoria residua non sfruttata) possiamo attestare il più probabile valore di mercato dell'area nello stato di fatto attuale in:

€ 70.000,00 (Settantamila/00 euro)

Colle di Val d'Elsa 16/07/2026

Geom. Francesco Manganelli

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912111- fax +39 0577 912270
P.Iva 00134520527
www.comune.collevaldelsa.it info@comune.collevaldelsa.it