



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
(Provincia di Siena)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N. 174 DEL 24/07/2026

**OGGETTO: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
PER IL TRIENNIO 2026-2028. VARIAZIONI.**

L'anno **2026**, addì **24** del mese di **luglio** alle ore **13:00**, con continuazione, presso la Sala Giunta della sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Dott. PIERO PII.

Sono intervenuti i Signori:

		Presenti/Assenti
PII PIERO	SINDACO	Presente da remoto
PERUZZI VALERIO	ASSESSORE	Presente
TOZZI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LETTIERI CARLOTTA	ASSESSORE	Presente da remoto
SOTTILI MONICA	ASSESSORE	Presente da remoto
SPERANZA MARCO	ASSESSORE	Presente

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott. FABIO TOSCANO.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio: Servizio - SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI

Anno: 2026

Numero: 1841

OGGETTO

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2026-2028. VARIAZIONI.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO l'art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 133 del 6 agosto 2008, successivamente, in parte sostituiti dall'art. 33-bis, comma 7, decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dall'art. 27, comma 1, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214;

EVIDENZIATO, che sul testo originario dell'art. 58 D.L. n. 112/2008, era stata investita sulla questione di legittimità costituzionale, la Corte Costituzionale, la quale con Sentenza n. 340 del 30 dicembre 2009 (G.U. 7 gennaio 2010, n. 1 - Prima serie speciale), dichiarava l'illegittimità costituzionale del comma 2 del citato art. 58 del D.L. n. 112/2008, con esclusione della proposizione iniziale "l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica" e cioè della parte in cui si precisava che la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale che, in quanto relativa a singoli immobili, non necessitava di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovra ordinata di competenza delle Province e delle Regioni;

VISTO che la Regione Toscana con Legge regionale 9 marzo 2012, n. 8, ha adottato "Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214" ed in particolare, l'articolo 2, comma 1, lett. b) che disciplina:

"b) il procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti urbanistiche previste dai piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all' articolo 58, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133";

VISTE

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 256 del 14.10.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 111 del 25.10.2025, esecutiva ai sensi di legge con la quale il suddetto Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028 è stato presentato al Consiglio Comunale;

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 del 11.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il suddetto Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;

RICHIAMATE:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 311 del 03.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 141 del 11.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028 è stata presentata al Consiglio Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 149 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028;

PRESO ATTO che il Documento Unico di Programmazione, DUP, per il triennio 2026-2028 ed anche la sopradetta nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2026-2028 comprendono:

- il piano triennale dei fabbisogni del personale 2026/2028 con rinvio al PIAO 2026-2028;
- il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2026/2028;
- il programma triennale dei lavori pubblici 2026/2028 ed elenco annuale 2026;
- il programma triennale degli acquisti 2026/2028;
- il programma degli incarichi, consulenze e collaborazioni 2026/2028;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 319 del 03.12.2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il progetto di bilancio di previsione 2026/2028 ed i relativi documenti allegati;

VISTA, in proposito, la deliberazione G.C. n. 255 del 14/10/2025, resa immediatamente eseguibile ai sensi di legge, con la quale, per il triennio 2026-2028 si confermavano le alienazioni immobiliari già previste nel precedente piano triennale;

VISTA la deliberazione Consiglio Comunale n. 150 DEL 29/12/2025, esecutiva ai sensi di legge, con la quale si approvava il “Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari” ;

DATO ATTO che il bilancio di previsione 2026/2028 ed i documenti allegati sono stati approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 155 del 29.12.2025, esecutiva ai sensi di legge;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 19.05.2026, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato deliberato:

- di apportare al Documento Unico di Programmazione D.U.P. le modifiche di cui al Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2026-2028, aggiornando l'elenco immobili oggetto di dismissione con la previsione di alienare Locale commerciale presso il cimitero Colle Bassa per l'importo di € 56.715,00;
- di dare atto che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2026-2028, così come integrato dalla Deliberazione 42/2026 sopra citata, in coerenza con il Bilancio 2026-2028, risultava avere le seguenti dimensioni:

Descrizione immobile (da alienare o valorizzare)	2026 (valore in euro)	2027 (valore in euro)	2028 (valore in euro)
Alienazioni aree, diritti patrimoniali e alienazione di immobili	€ 669.715,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

Premesso che successivamente all'approvazione della sopradetta variazione del Piano è stata effettuata un'ulteriore ricognizione del patrimonio immobiliare comunale dalla quale è emersa l'opportunità di inserire ulteriori beni immobili nel Piano vigente;

Visto in tal senso il Progetto di fattibilità tecnico-economica relativo all'intervento di riqualificazione, efficientamento energetico, gestione e manutenzione degli impianti di pubblica illuminazione comunale mediante partenariato pubblico-privato ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023, approvato con Determinazione n. 579 del 20/07/2026 da parte del Responsabile Gare Ambiente Servizi Diversi;

Visto che il CUP dell'investimento risulta essere C44H26000210007;

Visto che sulla base di tale progetto risulta necessario prevedere risorse che vadano a coprire, almeno in parte, l'investimento previsto pari ad € 2.270.699,20 di Quadro Economico;

Visto come siano stati individuati i seguenti beni immobili da alienare, in aggiunta a quelli già previsti dal Piano delle Alienazioni, ai fini della copertura di una parte dell'investimento:

- *Ex Scuola Materna di Borgatello*, ubicata in Via di Borgatello n.22 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Part. 139, con un valore di mercato stimato in € 175.000,00;
- *Ex Scuola Elementare di Castelsangimignano*, ubicata in Via di Castelsangimignano e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 21 Part. 88 sub. 1-2-3-4 con un valore di mercato stimato in € 70.000,00;
- *Appartamento 1 Querciolaia*, ubicato in Via di Querciolaia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Part. 47 sub. 3 con un valore di mercato stimato in € 45.000,00;
- *Appartamento 2 Querciolaia*, ubicato in Via di Querciolaia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Part. 47 sub. 9 con un valore di mercato stimato in € 70.000,00;

Visto come sia stato stimato che le risorse da destinare alla copertura dell'investimento possano ragionevolmente ammontare a "netti" € 870.300,00 (Il ricavo di una alienazione patrimoniale si configura per il novanta per cento come entrata patrimoniale da destinare obbligatoriamente a spese di investimento ai sensi art. 1, comma 443, della legge n. 228/2012, mentre per il restante dieci per cento rappresenta una entrata vincolata alla estinzione anticipata dei mutui, stante lo specifico vincolo previsto dall'art. 56-bis, comma 11, del D.L. n. 69/2013 e articolo 7 comma 5 L. 125/2015 ;

Visto che dette risorse possono essere reperite sulla base delle alienazioni dei suddetti immobili comunali, nel modo seguente:

Immobili ed Aree Loc. Fabbiano (600.000 €) ed ex Scuola Castelsangimignano (70.000 €) per complessivi 670.000 € ripartiti:
per € 340.000,00 sul Bilancio dell'anno 2027
per € 330.000,00 sul Bilancio 2028;

Ex Scuola Borgatello (€ 175.000,00) , Appartamento 1 Querciolaia (€ 45.000,00), Appartamento 2 Querciolaia (€ 70.000,00), Altre alienazioni per € 7.000,00 a valere sul Bilancio 2029 per complessivi € 297.000,00;

Considerato che:

- gli immobili individuati risultano non indispensabili allo svolgimento delle funzioni istituzionali dell'Ente;
- la loro eventuale alienazione consentirebbe una più efficiente gestione del patrimonio comunale, riducendo gli oneri manutentivi e contribuendo al reperimento di risorse finanziarie da destinare agli investimenti e alle finalità previste dalla normativa vigente;
- il Responsabile del Servizio 9 – Gare Ambiente e Servizi Diversi ha predisposto l'allegato tecnico al presente atto, recante l'indicazione dei beni, dei relativi identificativi catastali e della stima del valore di mercato, quest'ultima eseguita dal Geom. Francesco Manganelli, Responsabile del Servizio 4 – Gestione del Territorio.

Ritenuto opportuno proporre al Consiglio Comunale l'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari mediante l'inserimento dei seguenti immobili:

- *Ex Scuola Materna di Borgatello*, ubicata in Via di Borgatello n.22 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Part. 139, con un valore di mercato stimato in € 175.000,00;
- *Ex Scuola Elementare di Castelsangimignano*, ubicata in Via di Castelsangimignano e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 21 Part. 88 sub. 1-2-3-4 con un valore di mercato stimato in € 70.000,00;
- *Appartamento 1 Querciolaia*, ubicato in Via di Querciolaia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Part. 47 sub. 3 con un valore di mercato stimato in € 45.000,00;
- *Appartamento 2 Querciolaia*, ubicato in Via di Querciolaia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Part. 47 sub. 9 con un valore di mercato stimato in € 70.000,00;

RITENUTO pertanto opportuno procedere alla variazione del Piano di alienazioni e valorizzazioni 2026-2028, facente parte integrante e sostanziale del DUP 2026-2028, con l'inserimento degli immobili sopra indicati, per un valore totale di € 360.000,00, come da perizie redatte dal Geom. Francesco Manganelli che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Visti:

- l'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento di contabilità;

Visto come ai sensi del combinato disposto degli artt. 49 e 147 bis del Decreto Legislativo 267/2000 Testo Unico degli Enti Locali, introdotto dal Decreto Legge 10 ottobre 2012 n. 174, convertito in legge 7 dicembre 2012 n. 213, il Responsabile del SERVIZIO 9 –Gare Ambiente e Servizi Diversi ed il Responsabile del SERVIZIO 5 - ECONOMICO FINANZIARIO E PATRIMONIO, abbiano rilasciato, rispettivamente, il parere di regolarità tecnica e contabile, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

Visto pertanto come sul presente atto sia stato assicurato il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui all'art.147 bis del D.Lgs 267/2000;

A voti unanimi favorevoli, resi nei modi di legge,

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la proposta di aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari vigente mediante l'inserimento dei quattro immobili descritti nell'allegato elenco, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di proporre al Consiglio Comunale l'approvazione dell'aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari vigente, ai sensi dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, con l'inserimento dei seguenti immobili:

- a) *Ex Scuola Materna di Borgatello*, ubicata in Via di Borgatello n.22 e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Part. 139, con un valore di mercato stimato in € 175.000,00;
- b) *Ex Scuola Elementare di Castelsangimignano*, ubicata in Via di Castelsangimignano e censita al Catasto Fabbricati al Foglio 21 Part. 88 sub. 1-2-3-4 con un valore di mercato stimato in € 70.000,00;
- c) *Appartamento 1 Querciolaia*, ubicato in Via di Querciolaia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Part. 47 sub. 3 con un valore di mercato stimato in € 45.000,00;
- d) *Appartamento 2 Querciolaia*, ubicato in Via di Querciolaia e censito al Catasto Fabbricati al Foglio 51 Part. 47 sub. 9 con un valore di mercato stimato in € 70.000,00;

3. di dare atto che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2026-2028, così come integrato dal presente provvedimento, risulta avere le seguenti dimensioni:

Descrizione immobile (da alienare o valorizzare)	2026 (valore in euro)	2027 (valore in euro)	2028 (valore in euro)
Alienazioni aree, diritti patrimoniali e alienazione di immobili	€ 69.715,00	€ 353.000,00	€ 343.000,00

2. di dare atto che, ad oggi, la stima delle alienazioni da realizzare per l'anno 2029 risulta essere quantificata in € 303.000,00 di cui si dovrà tenere conto nella redazione degli atti di programmazione dell'Ente per le annualità 2027-2029;
3. dare atto che la presente deliberazione, allo stato in cui viene assunta, non costituisce variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 58, comma 2, del D.L. 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
4. di demandare al Responsabile del Servizio 9 e al Responsabile del Servizio 5 – Economico finanziario e patrimonio, la predisposizione di tutti gli atti conseguenti, compresa la proposta di deliberazione consiliare e aggiornamento degli allegati al DUP e al Bilancio;
5. di dichiarare, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL PRESIDENTE
Dott. PIERO PII

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. FABIO TOSCANO



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

SERVIZIO 9 – GARE AMBIENTE

ELENCO IMMOBILI DA ALIENARE NEL TRIENNIO 2026/2028

Descrizione immobile da alienare	Riferimenti catastali	Destinazione attuale	Destinazione futura	2026	2027	2028	2029
Alienazione diritto di superficie aree PEEP e Box Bacio	-	-	-	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10.000,00
Beni cimiteriali	-	-	-	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2 000,00	€ 2.000,00
Proventi cessione beni mobili patrimoniali				€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
Podere Fabbiano	-	uso agricolo	uso agricolo	€ 0,00	€ 300 000,00	€ 300.000,00	
Locale commerciale cimitero Colle Bassa	Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 16 con la Particella A Sub. 3 Categoria C1 Classe 6	Dismesso	sala del commiato	€ 56.715,00			
Locali Ex Scuola Castelsangimignano	Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 21 Particella n° 88 Subb. 1 (beni comuni non censibili), 2 Cat. B05 Cl 2, 3 Cat. B02 Cl U, 4	Dismesso	Residenziale		€ 40.000,00	€ 30.000,00	

	Cat. B04 Cl 2.						
Locali Ex Scuola Borgatello	Catasto Fabbricati Foglio di Mappa 6 Particella 139 Cat. B05 Classe 1	Dismesso	Residenziale				175.000,00
Appartamento 1 Via di Querciolaia 6	Foglio di Mappa 51 P.Ila 47 Sub. 3 Cat. A4 Cl. 1	Dismesso	Residenziale				45.000,00
Appartamento 2 Via di Querciolaia 6	Foglio di Mappa 51 P.Ila 47 Sub. 9 con graffato il Sub. 14 Cat. A4 Cl. 1	Dismesso	Residenziale				70.000,00
TOTALE				€ 69.715,00	€ 353 000,00	€ 343.000,00	€ 303.000,00

Il Responsabile
Dr. Roberto Donati



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 BORGATELLO

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 materna) posto nella frazione di Borgatello – Via di Borgatello n° 22.



Il lotto è attualmente così composto:

- **Superficie totale del lotto (area di sedime e pertinenza):** 1680 mq (a cui detrarre circa 150 mq di parcheggi pubblici realizzati)
- **Fabbricato in muratura esistente costituito da un solo piano fuori terra:** 235 mq circa di superficie lorda.

Presupposto urbanistico: Il fabbricato in oggetto venne realizzato dall'Amministrazione Comunale i primi anni '60 del secolo scorso per



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

destinarlo a scuola materna, funzione svolta fino ad una quindicina di anni fa quando, dopo un tentativo di consolidamento statico, le condizioni delle sue strutture non ne determinarono l'abbandono. Per tale motivo, con la presente perizia verrà presa in considerazione la sua demolizione con contestuale ricostruzione a parità di superficie (circa 235 mq) e con cambio di destinazione d'uso in residenziale.



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

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta contraddistinto al Catasto Fabbricati nel Foglio di Mappa 6 con la Particella né 139 Cat. B05 Classe 1

Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 6, Particella 139, Subalterno 0

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

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
2		6	139	0		B05	1	189	230	117,13	LOCALITA' BORGATELLO, n. 20, piano T		

Efficacia	02/05/2025	Registrazione	02/05/2025	Tipo e numero nota	Variazione n° 049443
------------------	------------	----------------------	------------	---------------------------	----------------------

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA	00134520527	

Efficacia	15/07/1989	Registrazione	27/11/1996	Tipo e numero nota	Accatastamento n° 010388
------------------	------------	----------------------	------------	---------------------------	--------------------------

Planimetria estratto catastale



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

1914 Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

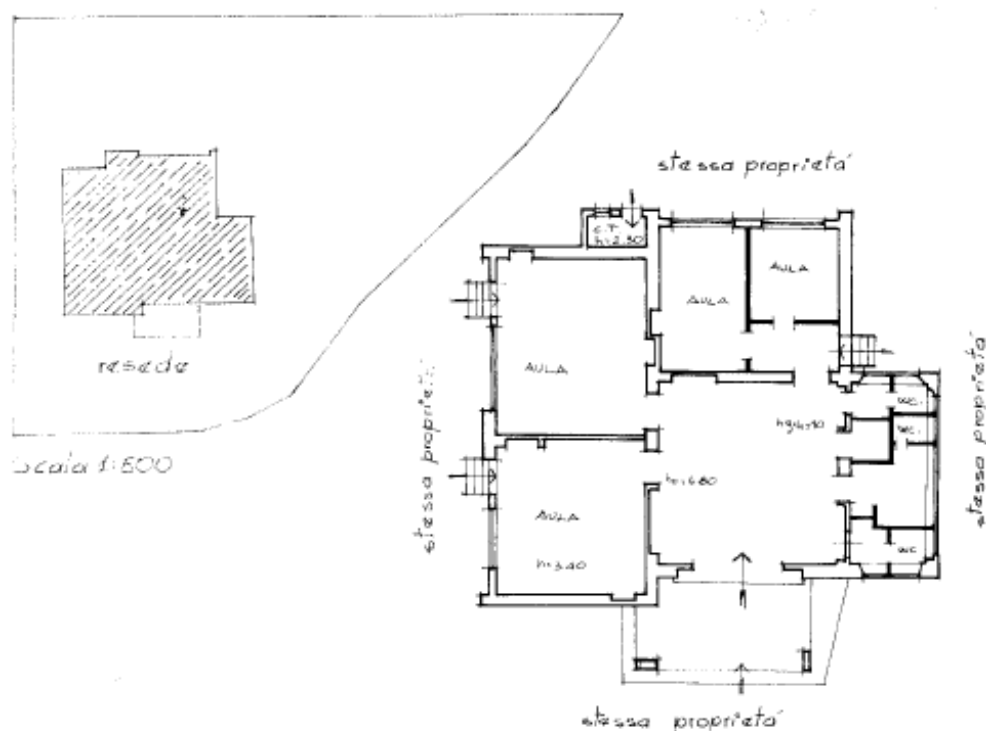
(R. DECRETO-LEGGE 18 APRILE 1930, N. 452)

Immobile situato nel Comune di COLLE VAL D'ELSA Via LOC. BORGATELLO

E.M. COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

Relata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

Lire 200



PIANO TERRENO

ESTRATTO DEL FOGLIO 6
PARCELLA 139 - 178
Scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

P.F.T.
PROF.

Fog. 6 Part. 139

Compilata dal GEOMETRA SILO
(Tabili, nome e cognome del tecnico)

SANTINI

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

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:

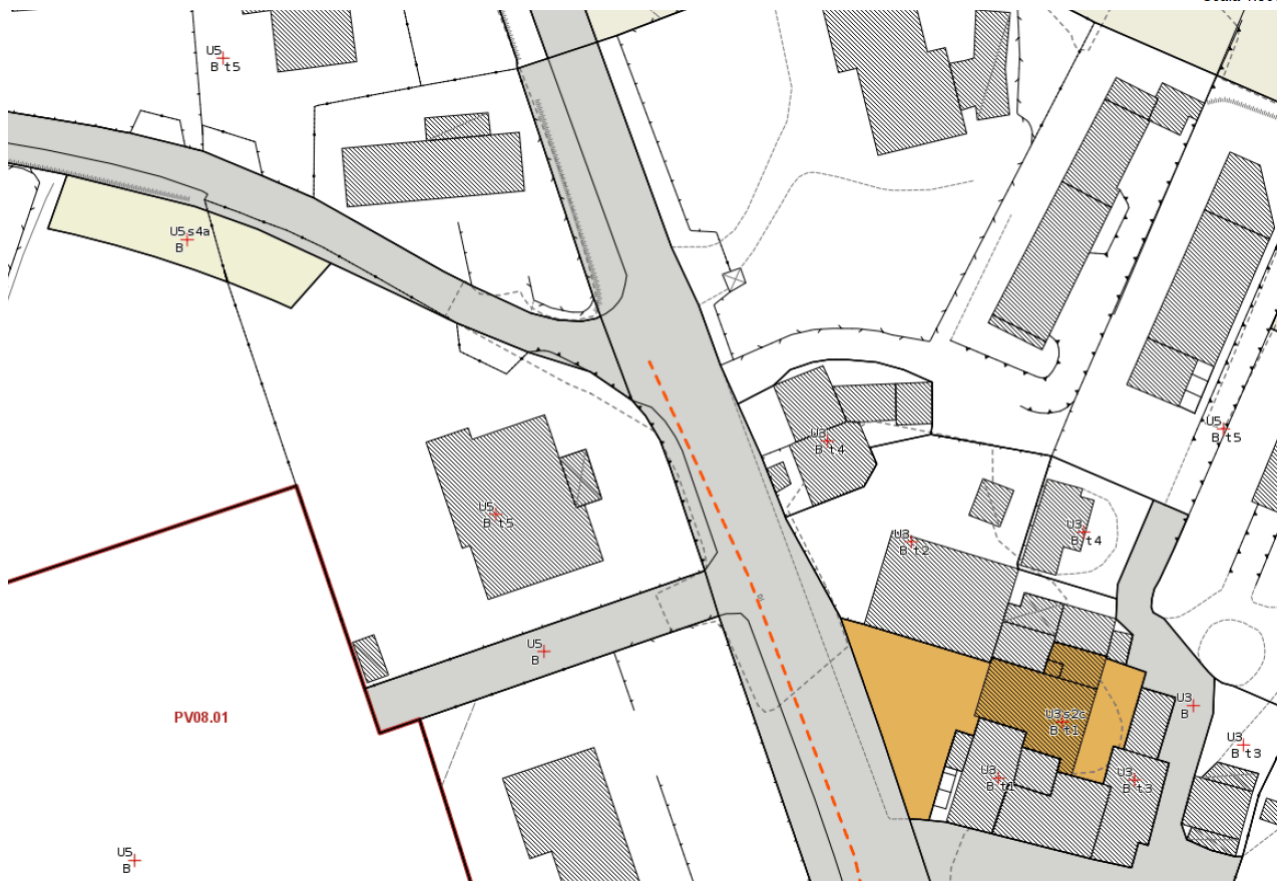
- Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ville, villette o piccoli complessi storici/rurali).
- Alto pregio paesaggistico e forte richiesta di mercato.

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

- Ambito: **U5** (*Tessuti residenziali recenti pianificati*);
- Tipologia d'intervento: **t5**
- Zona territoriale omogenea: B (*Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A*)

Estratto Piano Operativo

Scala 1:500



Normativa vigente sull'area

Articolazione delle aree urbane, della mobilità e del territorio rurale
Tessuti residenziali recenti pianificati (U5)



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

[Art. 65 Tessuti recenti residenziali pianificati \(U5\)](#)

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;



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

- 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;

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.



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

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 evidenzii 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 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 corredate 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



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

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; 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.



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

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 interrato 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. 65 Tessuti recenti residenziali pianificati (U5)

1. Nei tessuti U5 rientrano insediamenti residenziali recenti in prevalenza esito di pianificazione attraverso progetti pubblici o interventi privati. Si tratta di tessuti generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma spesso connotati da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, tanto da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione.

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 4 (t4) e di tipo 5 (t5).

3. Nel caso dei grandi quartieri unitari (U5.1), cioè Badia e Agrestone, al fine di salvaguardarne l'unitarietà, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi, sempreché ammessi dalla disciplina di intervento attribuita all'edificio:

- modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
- modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici.

4. All'interno dei tessuti U5, 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:

- residenziale
- artigianale di servizio (sotto-categoria b3), con esclusione del sotto-ambito U5.1



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

- commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme, con esclusione del sotto-ambito U5.1

- direzionale e di servizio limitatamente alla sotto-categoria 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.

5. Nel sotto-ambito U5.1 in ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

4. CRITERIO E METODOLOGIA DI STIMA

Come indicato sopra, le condizioni statiche 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** (Vt). 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), 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.



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. Valore di Mercato del Trasformato (Vm)

Considerando che l'area si trova in una zona di particolare pregio ed interesse dal punto di vista edilizio, il valore di mercato per un'abitazione singola o bifamiliare di nuova costruzione (classe energetica alta, ottime finiture) è stimabile prudenzialmente tra **2.600 €/mq** e **3.100 €/mq**.

- **Superficie di progetto:** 235 mq
- **Prezzo adottato:** 2.850,00 €/mq
- $Vm = 235 \times 2.850,00 = \mathbf{669.750,00 \text{ €}}$

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 una ricostruzione in muratura ordinaria o bioedilizia, comprensivo di impianti moderni (pompa di calore, fotovoltaico), finiture di buon livello, sistemazioni esterne dell'ampio giardino di oltre 1400 mq, oltre a oneri di urbanizzazione, può essere il seguente:

- **Costo parametrico:** 1.600,00 €/mq
- $Cc = 235 \times 1.600,00 = \mathbf{376.000,00 \text{ €}}$

C. Costi di Demolizione (Cd)

Da indagini di mercato e dal confronto con il Preziario dei Lavori di Regione Toscana – Anno 2026, la demolizione di circa 360 mc di murature e solai, compreso il trasporto in discarica autorizzata e la cernita dei materiali:

- **Costo forfettario:** circa 35,00 €/mc
- $Cd = 360 \times 35,00 = \mathbf{12.600,00 \text{ €}}$

D. Spese Generali e Tecniche (Sg)

Progettazione, direzione lavori, sicurezza, accatastamenti e geologo (stimati pari a circa il 10% del costo di costruzione e demolizione):

- $Sg = 10\% \text{ di } (376.000,00 + 12.600,00) = \mathbf{38.860,00 \text{ €}}$

E. Utile dell'Imprenditore (U)

Se l'operazione viene vista in un'ottica di investimento (sviluppatore immobiliare), si applica una quota di profitto pari a circa il 10-12% del valore del trasformato; percentuale che può essere azzerata o ridotta se l'operazione è fatta invece da un privato per uso proprio (in questa sede la inseriamo prudenzialmente al 10% per determinare il puro valore del terreno sul mercato libero).

- $U = 10\% \text{ di } 669.750,00 = \mathbf{66.975,00 \text{ €}}$



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

5. CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Applicando i dati sopra definiti alla formula del valore di trasformazione:

$$V_t = 669.750,00 - (376.000,00 + 12.600,00 + 38.860,00 + 66.975,00)$$

$$V_t = 669.750 - 494.435,00 = \mathbf{175.315 \text{ €}}$$

L'ampia corte esclusiva residua (circa 1200 mq liberi, una volta detratta la proiezione del fabbricato ed i parcheggi pubblici presenti lungo la strada di Montecchio) rappresenta un forte valore aggiunto per la zona, motivo per cui il valore si colloca nella fascia alta dei valori di trasformazione per lotti singoli.

Conclusioni

In base ai calcoli effettuati, alle condizioni di mercato attuali nel Comune di Colle di Val d'Elsa e alle caratteristiche specifiche dell'immobile, il più probabile valore di mercato dell'area, nello stato di fatto in cui si trova (con l'edificio da demolire), viene stimato in:

€ 175.000,00 (Centosettantacinquemila/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



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

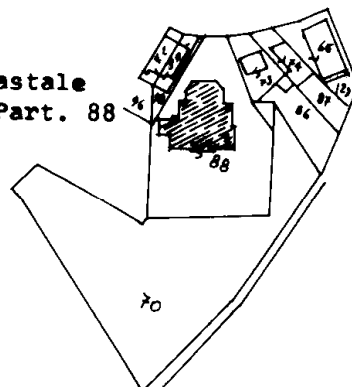
COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

LOC. CASTEL S. GIMIGNANO

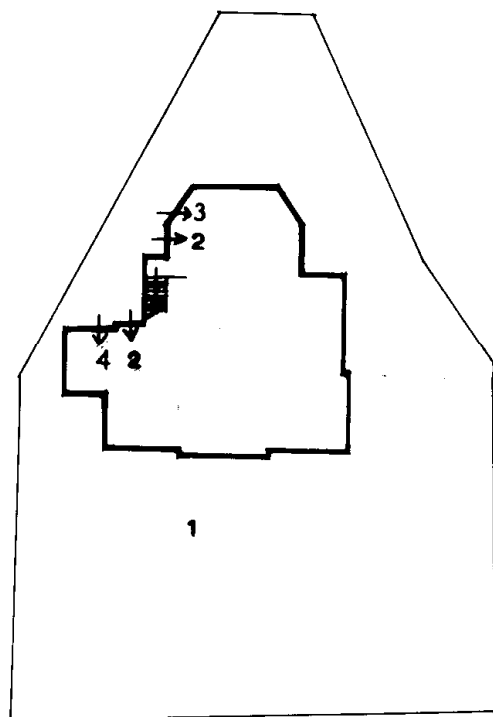
ELABORATO PLANIMETRICO ALLEGATO AL TIPO MAPPALE N°18938 DEL 14/04/88

SCALA 1:500

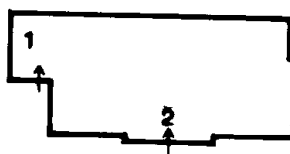
Planimetria Catastale
N.C.T. Fog. 21 Part. 88
Scala 1:2000



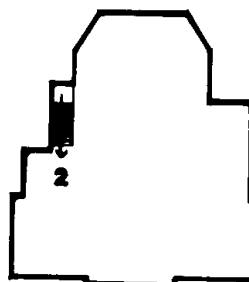
PIANTA PIANO TERRENO



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

1955

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

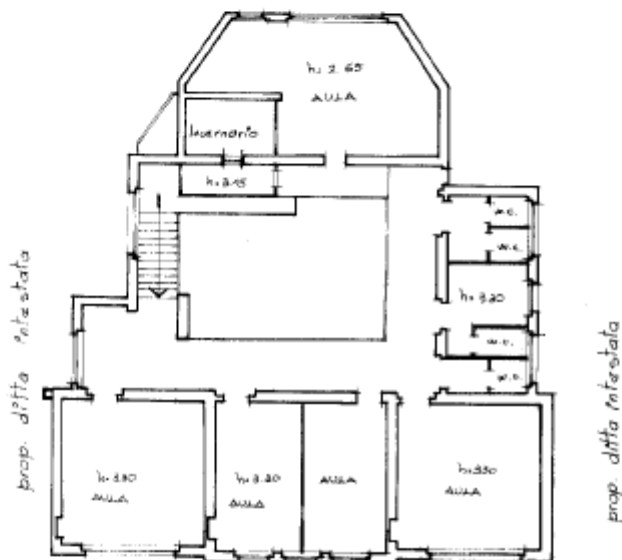
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1948, N. 482)

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 Geometa

Sile Santini (Titol. 1955 - 1956 del Catasto)

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

MOD. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

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

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

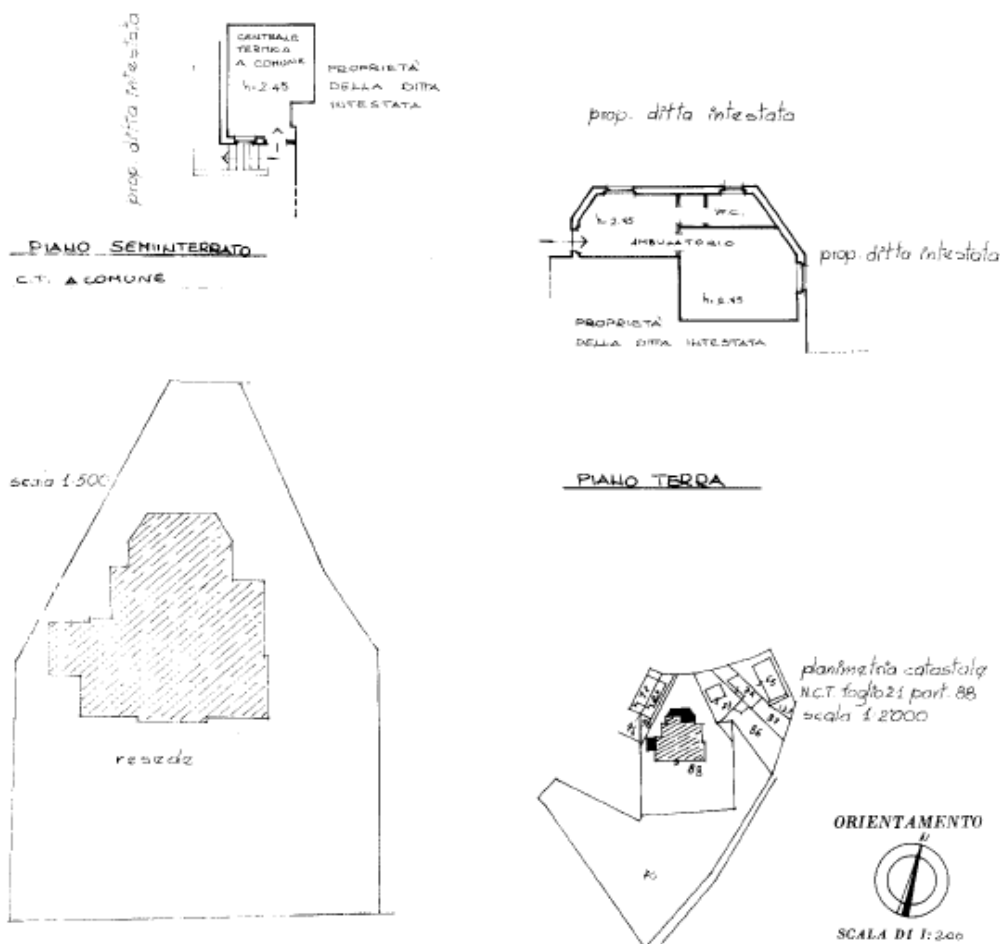
(D. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1950, N. 635)

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

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

Allega a alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di SIENA

Lire 150



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Geometra</u> <u>Silvio Santini</u> (Firma e ragione del lavoro)
CAP 00000	Fog. 21 Part. 88 Sub. 3	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 di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

Planimetria Sub. 4

MINISTERO DELLE FINANZE



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

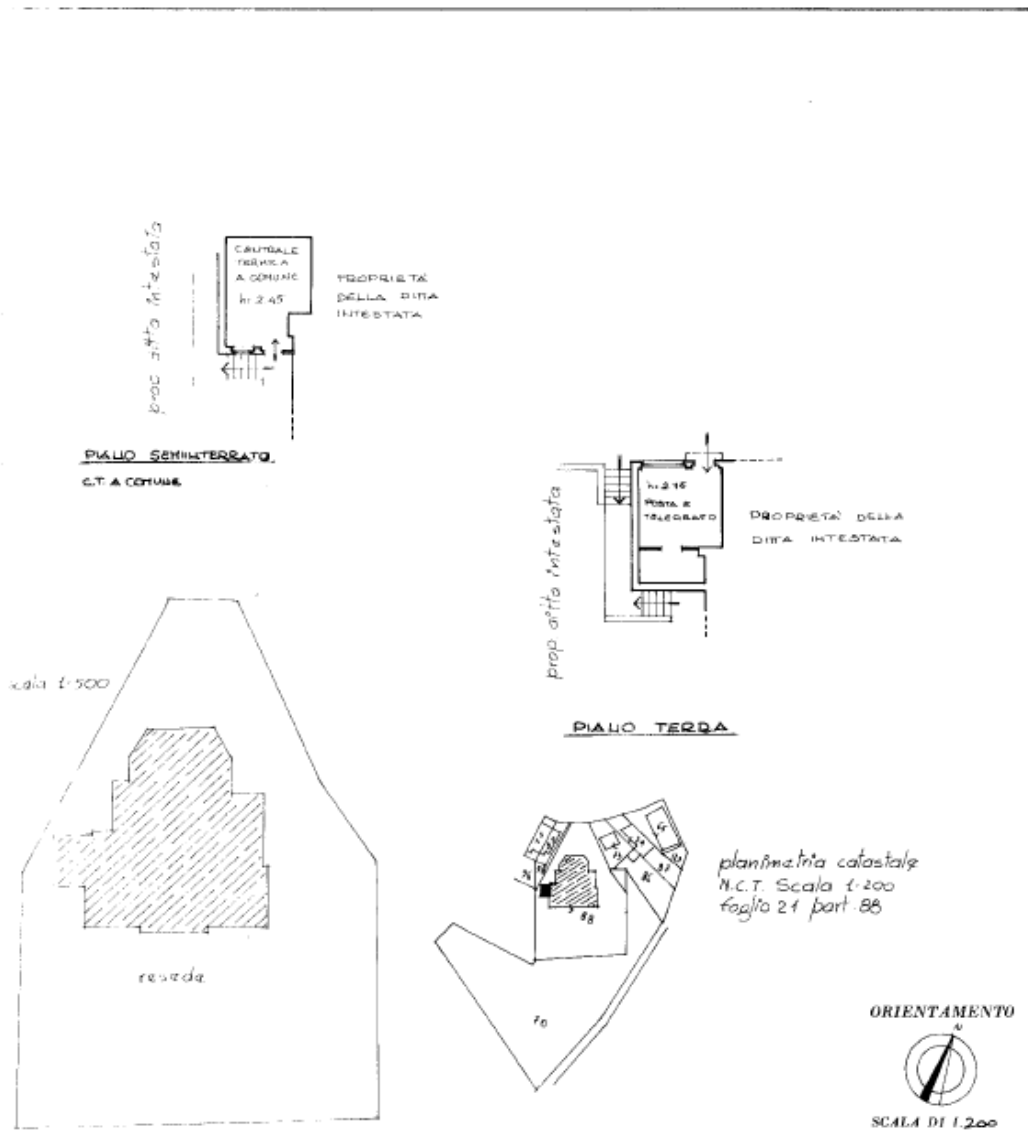
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO ARDELLI 1 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. 1: 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. Applichiamo 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



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI DUE APPARTAMENTI DI PROPRIETA COMUNALE POSTI IN VIA DI QUERCIOLAIA N° 6

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 due appartamenti posti in Via di Querciolaia n° 6.

Tali immobili sono divenuti di piena proprietà del Comune all'inizio del 2014, a seguito di esecuzione testamentaria della Sig.ra Donatella Maccari.



Le unità immobiliari residenziali in oggetto sono inserite all'interno di un fabbricato sito in Via di Querciolaia a Colle val d'Elsa, il quale è composto da un totale di quattro appartamenti con relativi accessori e resedi esclusivi.

L'edificio è posto a mezza costa sul fianco sinistro del fiume Elsa, nelle vicinanze del Ponte di S.Marziale; gli appartamenti da valutare hanno accesso dal piano terra (ovvero piano strada) e si sviluppano allo stesso piano e al piano -1, mentre gli altri due, non di proprietà pubblica, sono collocati ai livelli inferiori (-2 e -3).

Nel febbraio 2016, l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici aveva predisposto apposita progettazione al fine di riportare i due appartamenti abitabili in termini di sicurezza statica, efficienza energetica e di risanamento.

Già lo stato di fatto constatato con il progetto evidenziava mediocri condizioni igieniche e pessime condizioni manutentive con evidenti problemi statici legati alla copertura.



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

Considerate le condizioni suddette, una valutazione approssimativa dei beni può essere effettuata applicando alle superfici degli appartamenti la valutazione minima dei Valori stabiliti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) per quella zona, rimandando al futuro acquirente la decisione sugli interventi di ristrutturazione da effettuare.



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

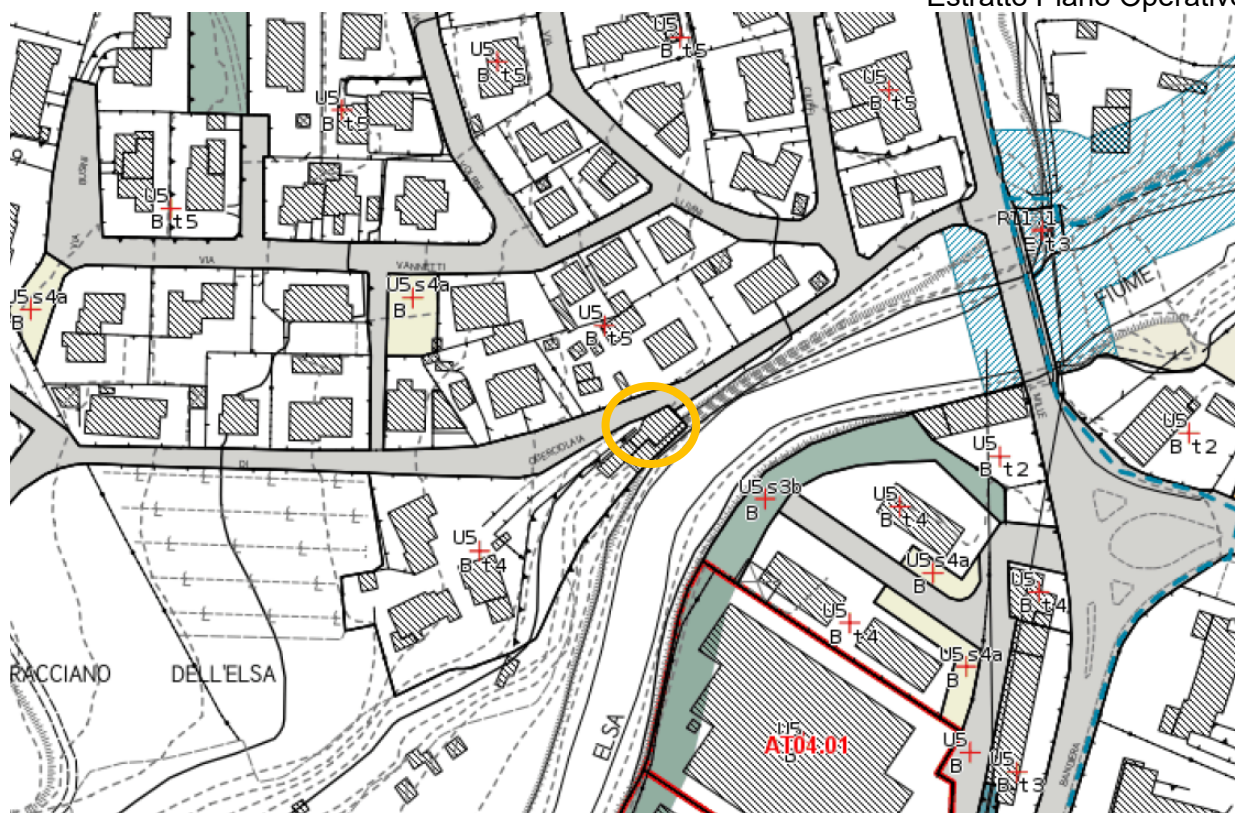
SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

- Ambito: **U5** (*Tessuti residenziali recenti pianificati*);
- Tipologia d'intervento: **t4**
- Zona territoriale omogenea: B (*Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A*)

Estratto Piano Operativo



■ Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: **3749 mq**

Articolazione delle aree urbane, della mobilità e del territorio rurale	Tessuti residenziali recenti pianificati (U5)
Discipline di intervento	Disciplina di tipo t4
Zone Territoriali Omogenee	Zona B



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

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Articolazione delle aree urbane, della mobilità e del territorio rurale

Tessuti residenziali recenti pianificati (U5)

Art. 65 Tessuti recenti residenziali pianificati (U5)

Discipline di intervento

Art. 22 Disciplina degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

Disciplina di tipo t4

Art. 26 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)

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;*



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

- 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;

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.



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. 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 evidenzii 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 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 corredate 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. 26 Disciplina di intervento di tipo 4 (t4)



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

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, e consente altresì determinate fattispecie di interventi pertinenziali. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge.

2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

- la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
- scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
- ascensori esterni;
- serre solari con specifica finalità di risparmio energetico, debitamente certificata;
- volumi tecnici fuori terra;
- modifiche della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente;
- l'incremento della Superficie edificata o edificabile (SE) all'interno della sagoma esistente, compresa quella realizzabile con un eventuale aumento del numero dei solai.

3. Laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza è ammessa anche in aderenza all'edificio principale; i volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria e le caratteristiche che definiscono il tipo di manufatto cioè la presenza o meno di tamponamenti, senza incremento di Superficie Coperta e con altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml.

4. Unicamente per gli edifici residenziali abitativi esistenti alla data di adozione del Piano Operativo è inoltre ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali che non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione verso un uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

I volumi pertinenziali previsti dalla disciplina di intervento t4 consentono la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori aggiuntivi - finalizzati alla realizzazione di autorimesse pertinenziali, cantine, tettoie, porticati e altri locali di servizio - anche seminterrati o interrati, di modesta dimensione rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza, fino al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non superiore a 90 mc., compresa la demolizione di eventuali volumi secondari di valore nullo facenti parte dello stesso organismo edilizio e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione all'interno del resede di riferimento; tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale.

I volumi pertinenziali realizzati fuori terra devono avere un solo piano, di altezza utile massima



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

(HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità. La realizzazione di porticati è consentita sempreché in assenza di porticati preesistenti ancorché precedentemente o contestualmente chiusi con infissi o tamponati; nel caso di edifici ricadenti nel territorio rurale l'eventuale porticato potrà interessare un solo fronte. Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche. 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.

5. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma, non è in ogni caso ammessa la realizzazione di logge o porticati (ancorché non computabili come Superficie Edificata), nè di altre strutture a copertura su terrazzi e attici diverse da pergolati ed elementi ombreggianti privi di rilevanza urbanistico edilizia. La realizzazione di pensiline a protezione delle aperture è ammessa limitatamente agli ingressi all'edificio, impiegando materiali e tecniche di minimo impatto strutturale e tali da consentirne facile rimozione e ripristino dello stato precedente.

6. Nel territorio rurale la demolizione e ricostruzione traslata dell'intero edificio, con medesima sagoma, potrà essere consentita qualora ciò si dimostri inequivocabilmente necessario per il superamento di condizioni di pericolosità geomorfologica incidenti significativamente sulla affidabilità statica del fabbricato e purché la nuova posizione non risulti a distanza superiore a 50 ml. da quella originaria.

Art. 65 Tessuti recenti residenziali pianificati (U5)

1. Nei tessuti U5 rientrano insediamenti residenziali recenti in prevalenza esito di pianificazione attraverso progetti pubblici o interventi privati. Si tratta di tessuti generalmente privi di valore architettonico e/o storico-documentale ma spesso connotati da unitarietà e omogeneità di materiali e finiture, tanto da considerarsi definiti nell'immagine e nella conformazione.

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 4 (t4) e di tipo 5 (t5).

3. Nel caso dei grandi quartieri unitari (U5.1), cioè Badia e Agrestone, al fine di salvaguardarne l'unitarietà, sono subordinati alla redazione di un progetto di inquadramento che comprenda tutto l'edificio di riferimento i seguenti interventi, sempreché ammessi dalla disciplina di intervento attribuita all'edificio:

- modifica dei principi compositivi (quali la modifica dei prospetti e delle aperture, degli accessi, dei balconi) e dei caratteri decorativi e di finitura esterni;
- modifica delle coperture e realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici.

4. All'interno dei tessuti U5, 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*
- *artigianale di servizio (sotto-categoria b3), con esclusione del sotto-ambito U5.1*
- *commerciale al dettaglio, limitatamente alle sotto-categorie c1 e c2 come definite all'art. 10 delle presenti Norme, con esclusione del sotto-ambito U5.1*
- *direzionale e di servizio limitatamente alla sotto-categoria 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.

5. Nel sotto-ambito U5.1 in ogni fabbricato esistente eventuali nuove e ulteriori unità immobiliari con destinazione residenziale dovranno avere una Superficie utile (Su) minima di 70 mq. Qualora esistano già unità di Superficie utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Gli appartamenti risultano censiti al Catasto Fabbricati di questo Comune, nel seguente modo:

- Appartamento 1:

Foglio di Mappa 51 P.IIa 47 Sub. 3 Cat. A4 Cl. 1 Sup. lorda 59 mq.

- Appartamento 2:

Foglio di Mappa 51 P.IIa 47 Sub. 9 con graffato il Sub. 14 Cat. A4 Cl. 1 Sup. lorda 91 mq.

Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 51, Particella 47, Subalterno 3

Dati sull'unità immobiliare (al 09/07/2026)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
2		51	47	3		A04	1	4	59	206,58	VIA DI QUERCIOIAIA, n. 6, piano T-S1		
Efficacia		10/12/2002	Registrazione		10/12/2002	Tipo e numero nota		Variazione n° 049822					

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA	00134520527	1/1
Efficacia		19/12/2008
Registrazione		07/04/2020
Tipo e numero nota		Voltura automatica da Conservatorie n° 001759

Report Comune COLLE DI VAL D'ELSA Foglio 51, Particella 47, Subalterno 9

Dati sull'unità immobiliare (al 09/07/2026)

Progr.	Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Part. graffate	Cat.	Cl.	Cons.	Superf.	Rendita (€)	Indirizzo	Partita speciale	Annotazione
2		51	47	9	fg. 51 pt. 47 sub. 14	A04	1	5,5	91	284,05	VIA DI QUERCIOIAIA, n. 8, piano T		
Efficacia		30/05/2007	Registrazione		30/05/2007	Tipo e numero nota		Variazione n° 007285					

Dati sugli intestatari (soggetti giuridici)

Denominazione	Cod. fiscale o p. iva	Quota di possesso
COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA	00134520527	1/1
Efficacia		19/12/2008
Registrazione		07/04/2020
Tipo e numero nota		Voltura automatica da Conservatorie n° 001759



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

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Siena	
Compilato da: Carraretto Marco		Protocollo n.	del
Iscritto all'albo: Geometri		Tipo Mappale n.	del
Prov. Siena	N. 769		
Comune di Colle Di Val D'elsa			
Sezione:	Foglio: 51 Particella: 47		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



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

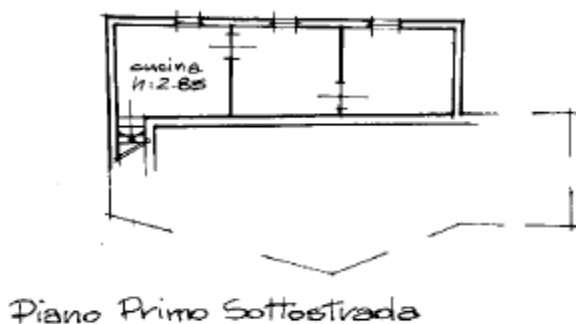
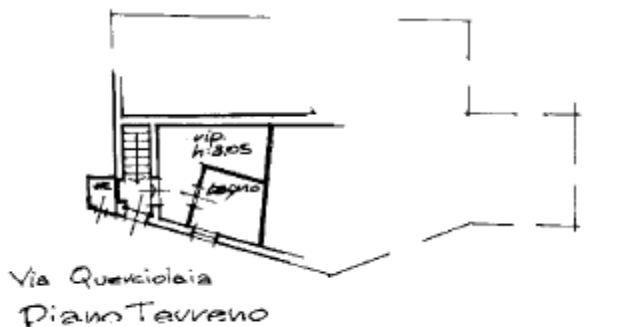
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa
Via Querciolaia civ. 6

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 51
Particella: 47
Subalterno: 3

Compilata da:
Carraretto Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Siena N. 769

Scheda n. 1 Scala 1:200



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

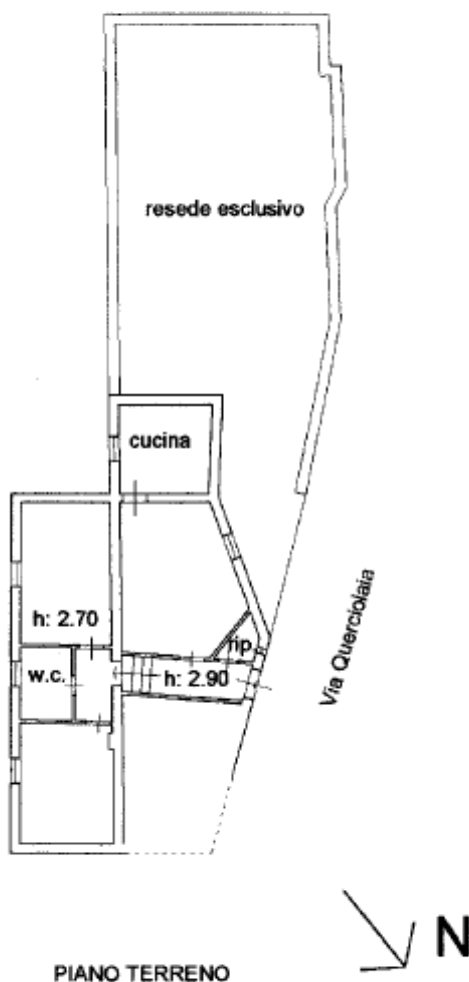
Provincia di Siena

SERVIZIO 4 - GESTIONE DEL TERRITORIO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa	
Via Querciolaia _____ civ. 8	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Carraretto Marco
Foglio: 51	Iscritto all'albo:
Particella: 47	Geometri
Subalterno: 9	Prov. Siena N. 769

Scheda n. 1 Scala 1:200



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



Cerca...



[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e PA](#) [L'Agenzia](#)

[Area riservata](#)

[I trovi in: Home](#) / [Servizi](#) / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: SIENA

Comune: COLLE DI VAL D'ELSA

Ascia/zona: Suburbana/SAN MARZIALE - GRACCIANO

Indice di zona: E10

Microzona catastale n.: 1

Ipotesi prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1350	1900	L	4,3	6,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	1050	L	2,3	3,2	L
Box	NORMALE	350	475	L	1,1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1950	L	4,3	6	L

Valore minimo abitazione di tipo economico: € 750,00/mq di Superficie Lorda

Valore Appartamento 1:

mq. 59 x € 750,00 = € **44.250,00 arrotondato a 45.000 €**

Valore Appartamento 2:

mq. 91 x € 750,00 = € **68.3250,00 arrotondato a 70.000 €**

Colle di Val d'Elsa 17/07/2026

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



**COMUNE DI
COLLE DI VAL D'ELSA**
(Provincia di Siena)

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
N. 1841/2026**

AREA A4 SERVIZI FINANZIARI

Parere di regolarità contabile

(art. 49, comma 1 - art. 147 bis del D.L.vo 18 Agosto 2000, n. 267)

IL RESPONSABILE

Visto l'atto di riferimento

- esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Colle di Val d'Elsa, 24/07/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

FRANCHINI ALESSIO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Comune di Colle di Val d'Elsa

(Provincia di Siena)

PARERE TECNICO

(Di cui all'art. 49 T.U. D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e s.m.i.)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

N. 1841/2026

OGGETTO:PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI PER IL TRIENNIO 2026-2028. VARIAZIONI.

Il Dirigente del Settore SERVIZIO 9 – GARE, AMBIENTE E SERVIZI DIVERSI esprime parere FAVOREVOLE sulla proposta della deliberazione in oggetto indicata **in ordine alla regolarità tecnica.**

Colle di Val d'Elsa, 24/07/2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

DONATI ROBERTO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 20, comma 1-bis, D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)