



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

1913



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

1913

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

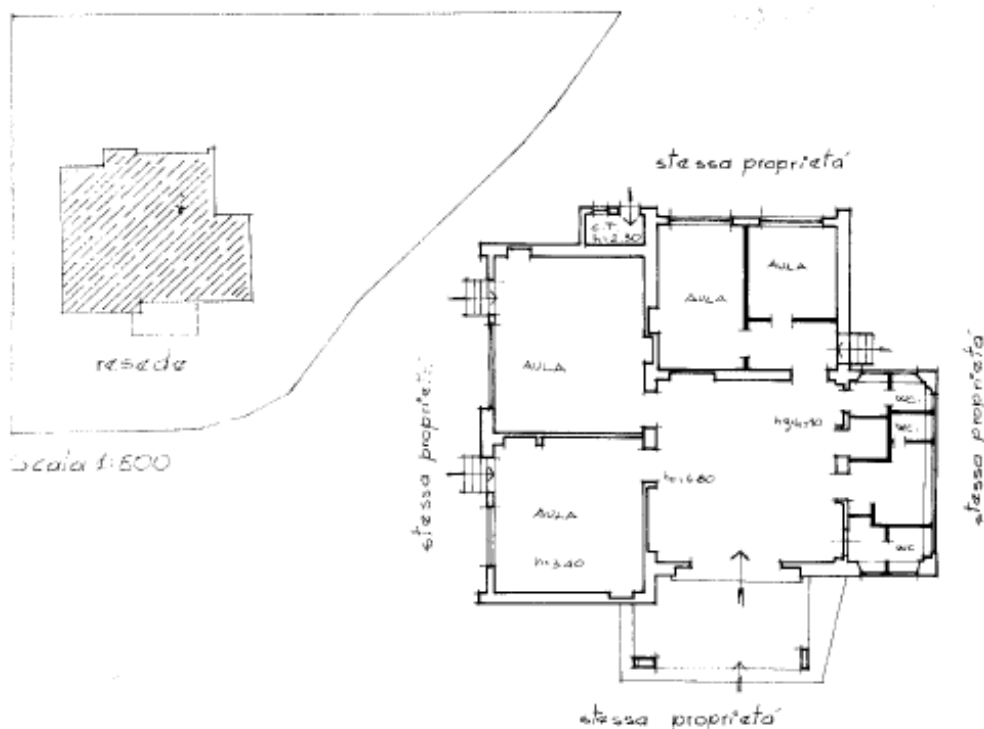
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(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



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. E. T. I
PROF. S.

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:

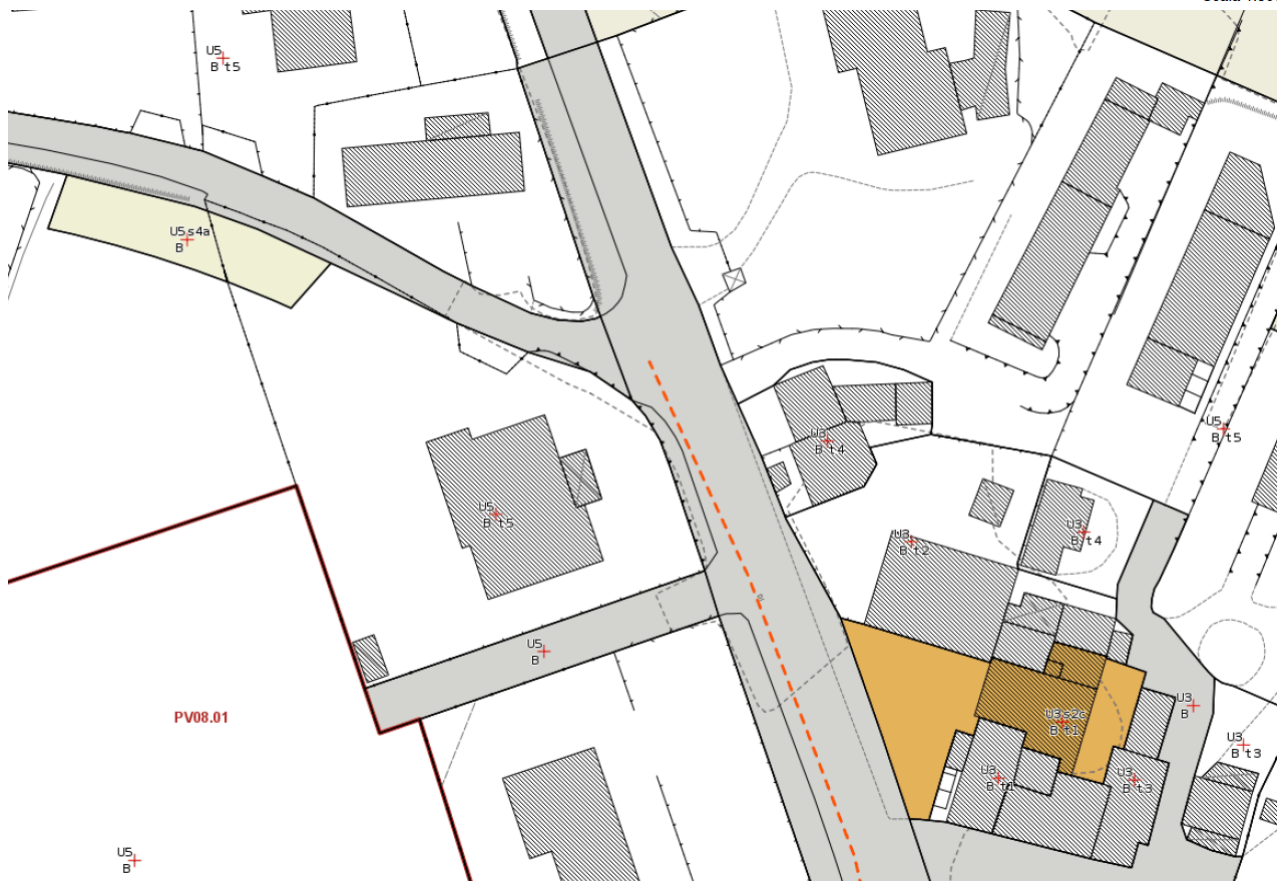
- Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità (ville, villette o piccoli complessi storici/rurali).
- Alto pregio paesaggistico e forte richiesta di mercato.

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