

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

Geom. Mario Salvini – Geom. Damiano Cellesi

Via A. Casolani n. 66-53031 – Casole d'Elsa (SI)

Tel/fax: 0577948320 – E_mail: info@studiocelsal.it

P.IVA. e C.F. : 01036110524

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

OGGETTO: Perizia di stima del podere denominato “Fabbiano di Sopra” in Colle di Val d'Elsa (SI) di proprietà del Comune di Colle di Val d'Elsa.

Il sottoscritto Geom. Damiano Cellesi, nato a Colle di Val d'Elsa (SI) il dì 8 maggio 1959, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al N. 1040, con studio tecnico in Casole d'Elsa (SI), Via A. Casolani N. 66, “*Studio Tecnico Associato Geom. M. Salvini, Geom. D. Cellesi*”, C.F. e P.I. 01036110524”; ad evasione dell'incarico ricevuto dal Comune di Colle di Val d'Elsa (SI) con determinazione del responsabile Servizio 6 – Lavori Pubblici e Manutenzione N. 602 del 18 settembre 2023 di effettuare la perizia di stima del podere Fabbiano di Sopra di proprietà dell'Ente stesso, al fine di aggiornare ad oggi il più probabile prezzo di mercato del medesimo compendio immobiliare; a seguito dello svolgimento dei sopralluoghi e degli accertamenti del caso, redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

a) Descrizione, consistenza

Il fondo agricolo oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Colle di Val d'Elsa (SI), a circa quattro chilometri dal capoluogo, con accesso dalla strada provinciale N. 36 per San Gimignano e raggiungibile percorrendo seicento metri circa della strada sterrata denominata “Strada vicinale Fabbiano – Rigola”. Il centro aziendale è raggiungibile, sempre dalla predetta SP36 e da qui attraverso la , seppur declassata a strada interpoderale, strada vicinale Colle di Val d'Elsa – San Gimignano, percorrendola per circa settecento metri. Si tratta di un insediamento rurale, tipico della zona, di antiche origini tanto da essere rappresentato anche nella mappa del “Catasto Generale della Terra Ferma” o “Leopoldino” del 1820.



Il podere è costituito da oltre ventisei ettari di terreno a coltura varia con prevalenza dei seminativi ed un complesso di fabbricati rurali, ormai molto fatiscenti per lo più con le strutture portanti (tetto, solai, ecc.) pericolanti, immersi in una “foresta” di alianto (essenza arborea infestante) ed altre piante ed arbusti invasivi, composto dal fabbricato principale destinato ad abitazione rurale ai piani terra e primo con relativi annessi al piano terreno (stalle, magazzini, cantina, ecc.) nonché da tre corpi di fabbrica distaccati già adibiti a fienile, rimessa macchine ed attrezzi, porcile, ecc. I fabbricati rurali sono in una posizione molto pregevole dal punto di vista paesaggistico ambientale, con viste panoramiche dalla bellezza unica, come, per esempio, la vista su San Gimignano e più oltre sulla catena degli Appennini.

I terreni, sostanzialmente aggregati in due corpi quasi contigui (ad eccezione di un piccolo appezzamento di bosco), presentano prevalentemente giacitura pianeggiante o di leggera pendenza, altopiano Le Grazie-Borgatello-Bibbiano con quota media di m. 230 s.l.m. , di medio impasto tendente all'argilloso, ricco di scheletro, con affioramenti di pietra calcarea lacustre anche in banchi, complessivamente di buona fertilità, ottimo per piantagioni di oliveti e vigneti, con buona esposizione solare pressoché per tutto l'arco della giornata. Dall'esame della foto aerea del 1954 si può facilmente prendere atto che il

podere era prevalentemente coltivato a seminativi arborati con piantagioni di olivo e vite, ulteriore conferma che i terreni sono adatti ad impianti di olivete e vigneti specializzati .



I seminativi, dai residui delle stoppie presenti, risultano essere stati coltivati fino a circa due o tre anni fa. Da segnalare che nelle immediate vicinanze dei fabbricati rurali (letteralmente coperti da una foresta di ailanto ed altri arbusti invasivi), il seminativo è disseminato-infestato da piccole piante di ailanto. Gli oliveti, un tempo presenti per oltre due ettari, sono attualmente inesistenti, salvo qualche rara pianta non curata ed ormai inglobata nella macchia infestante. Il piccolo vigneto, di poco superiore ai tremila metri quadrati, è nel più completo stato di abbandono, non potato e non curato da diversi anni, i sostegni sono ormai inesistenti, le piante di vite risultano di età non inferiore ai trent'anni e quindi ormai nella fase improduttiva, aggravata dagli anni d'incuria. All'interno di uno dei due corpi di terreno, quello che per un lato confina direttamente con la SP 36, si trova intercluso un campo di altra proprietà con conseguente servitù di passo e transito dei mezzi agricoli su porzione della particella 118, per le lavorazioni necessarie alla coltivazione.

All'inizio del "Borro di Fabbiano", sulla vecchia strada "Strada vicinale Colle d'Elsa San Gimignano" (incrocio lato borro della particella 119 e porzione della 118) si trova una fonte o "pozza" con acqua sorgiva, seppur di modesta entità ma comunque a carattere perenne.

La consistenza del podere è la seguente:

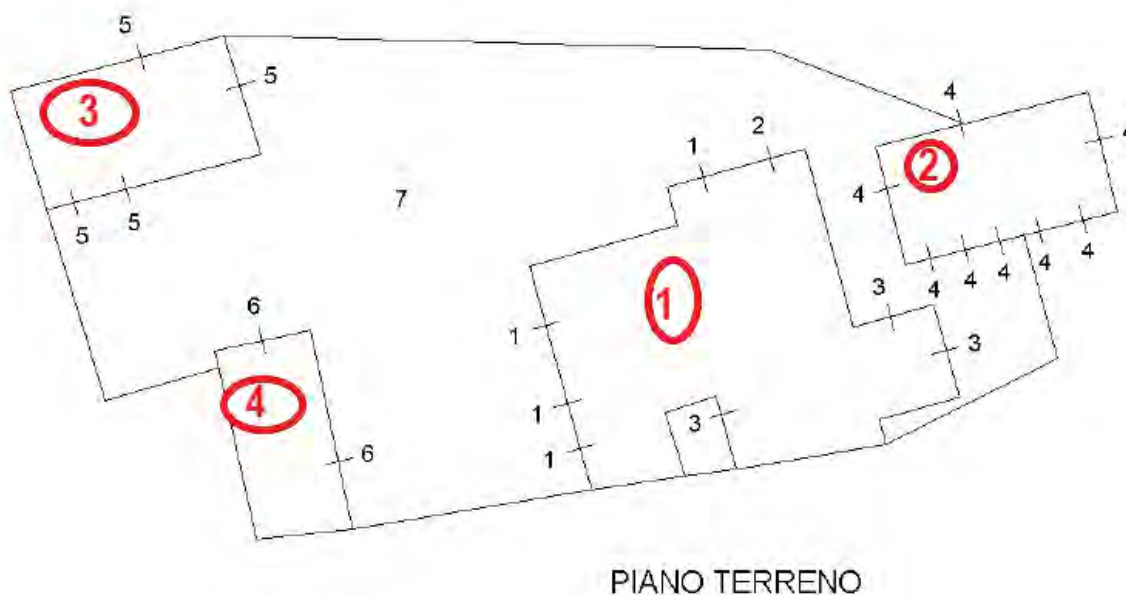
1) Terreni agricoli :

- Seminativo (compresa p.lla 91/AB classificata uliveto)	: Ha	14.42.69
- Vigneto	: Ha	0.31.45
- Pascolo arborato	: Ha	0.76.94
- Bosco misto (compresa la p.lla 36 sem.arb. e 60 sem.):	Ha	<u>11.43.22</u>
- Totale	: Ha	26.94.30

N.B.: l'effettiva destinazione colturale dei terreni è stata verificata in loco ed anche con l'ausilio dell'ortofoto AGEA del 2019. Nella valutazione dei prezzi unitari dei terreni si tiene conto anche delle tare improduttive

2) Fabbricati agricoli :

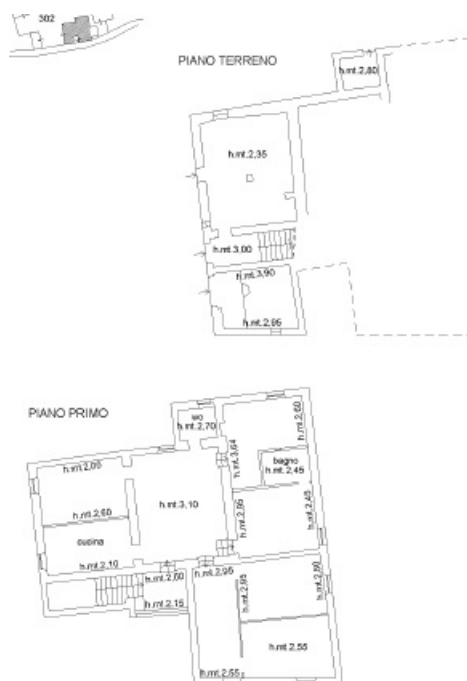
così composti:



(estratto elaborato planimetrico con i vari fabbricati ed il resede esclusivo -7)

2.1) edificio N. 1 :

- un appartamento , urbanisticamente rurale, al piano primo, con accesso, dal resede, da scala interna e loggia , così composto: ampio salone pranzo-soggiorno, cucina, cinque camere, due bagni, disimpegno, ampio locale al piano terreno, altro vano con accesso esterno ed un piccolo ripostiglio sempre con accesso dall'esterno. L'appartamento, ormai disabitato da diversi anni, è in uno stato di completa fatiscenza , con notevoli infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto le cui strutture portanti si presentano in parte pericolanti. Gli impianti sono completamente non utilizzabili. Gli infissi completamente degradati. L'appartamento è pertanto non agibile e non abitabile. La superficie commerciale, al lordo di tutte le murature è di complessivi mq. 289,00 circa, mentre la superficie al netto delle murature esterne ma comprese le interne è di complessivi mq. 241,00 circa;





Podere Fabbiano di sopra-(A)Edificio d'abitazione fronte ovest (novembre 2011)



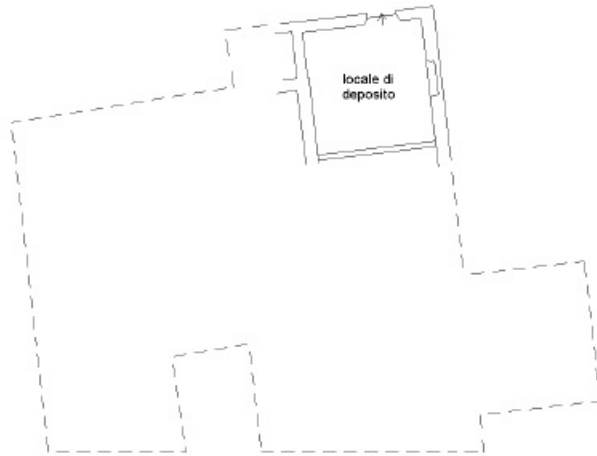


Podere Fabbiano di sopra - (A3) Annesso tettoia semichiusa **fronte est** 2011



Podere Fabbiano di sopra-(A) Edificio d'abitazione fronte nord 2011

- locale ad uso magazzino, già cantina, al piano terra con ingresso direttamente dal resede, della consistenza di mq. 28,00 circa ed una corrispondente superficie al netto delle murature esterne di mq. 25,00 circa;



PIANO TERRENO H.mt.3,45

- locali di deposito, ex stalle e carraia, al piano terra con ingresso direttamente dal resede, della superficie di mq. 145,00 circa ed una corrispondente superficie al netto delle murature esterne di mq. 130,00 circa;

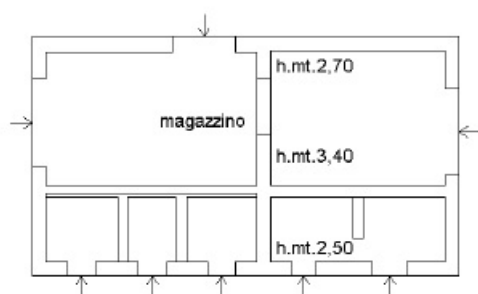


PIANO TERRENO

2.2) edificio N. 2 :

- un magazzino costituito da due ampi vani ed una porcilaia con cinque stalletti, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, fatiscente, non agibile, privo di qualsiasi tipo d'impianto, della superficie complessiva di mq. 84,00 circa ed

una corrispondente al netto delle murature esterne di mq. 68,00 (volumetria pari a mc. 252,00 circa) ;



PIANO TERRENO



Podere Fabbiano di sopra -(B) Ricovero attrezzi con porcilaia fronte ovest 2011

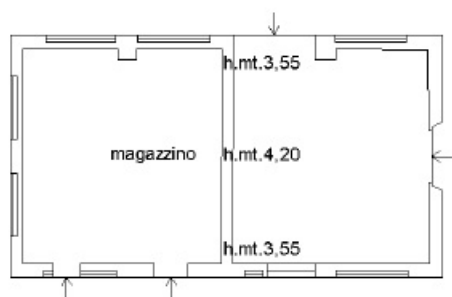


Podere Fabbiano di sopra -(B) Ricovero attrezzi con porcilaia fronte sud 2011



2.3) edificio N. 3 :

- un magazzino suddiviso in due ampi locali, già fienile, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, fatiscente, non agibile, privo di qualsiasi tipo d'impianto, della superficie complessiva di mq. 86,00 circa ed una corrispondente al netto delle murature esterne di mq. 70,00 circa (volumetria di mc. 333,00 circa) ;



PIANO TERRENO



(C) Fienile fronte est



(C) Fienile fronte sud con pavimento ex aia 2011



(C) Fienile fronte est



2.4) edificio N. 4 :

- un magazzino suddiviso in due ampi locali, già rimessa attrezzi agricoli, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, fatiscente, non agibile, privo di qualsiasi tipo d'impianto, della superficie complessiva di mq. 60,00 circa ed una corrispondente al netto delle murature esterne di mq. 46,00 circa (volumetria di mc.213,00circa);



PIANO TERRENO



Podere Fabbiano di sopra-(D) Capanno ricovero attrezzi fronte sud 2011



Podere Fabbiano di sopra -(D) Capanno ricovero attrezzi fronte ovest 2011



a) Rappresentazione catastale, confini, titolo di provenienza, servitù.

a.1) terreni:

- seminativi : Foglio N. 3, particelle 120AB, 61AB, 64AB, 92AB, 93, 118, 119, 124, 142, 144, 165 e 91AB per complessivi Ha 14.42.69;
- bosco : Foglio N. 3, particelle 36, 60, 120AA, 37, 64AA, 92AB, 123 e 130 per complessivi Ha 11.43.22;
- pascolo arborato: Foglio N. 3, particella 61AA di Ha 0.76.94;
- vigneto : Foglio N. 3, particella 91AA di Ha 0.31.45

E così per complessivi Ha 26.94.30 e con i redditi imponibili anch'essi complessi di € 569,56 il Dominicale e di € 492,47 l'Agrario ;

a.2) fabbricati:

- abitazione rurale con relative pertinenze ed accessori (porzione edificio -1- nello schema planimetrico più sopra riportato, descritto al paragrafo 2.1): Foglio N. 3, particella 302 sub. 1, categoria A/2, classe 3, vani 10,5, superficie catastale mq. 271 , R.C. € 1.193,02, località Fabbiano di Sopra n. 40, piani T-1, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- magazzino (porzione edificio -1- nello schema planimetrico più sopra riportato descritto al paragrafo 2.1): Foglio N. 3, particella 302 sub. 2, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 22, superficie catastale mq. 28, R.C. € 77,26, località Fabbiano di Sopra, piano T, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- magazzino (porzione edificio -1- nello schema planimetrico più sopra riportato descritto al paragrafo 2.1): Foglio N. 3, particella 302 sub. 3, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 108, superficie catastale mq. 124, R.C. € 273,31, località Fabbiano di Sopra, piano T, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- magazzino (edificio -2- nello schema planimetrico più sopra riportato descritto al paragrafo 2.2): Foglio N. 3, particella 302 sub. 4, categoria C/2, classe 6, consistenza mq 63, superficie catastale mq. 85, R.C. €

159,43, località Fabbiano di Sopra, piano T, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- magazzino (edificio -3- nello schema planimetrico più sopra riportato descritto al paragrafo 2.3): Foglio N. 3, particella 302 sub. 5, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 70, superficie catastale mq. 87, R.C. € 245,83, località Fabbiano di Sopra, piano T, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- magazzino (edificio -4- nello schema planimetrico più sopra riportato descritto al paragrafo 2.4): Foglio N. 3, particella 302 sub.6, categoria C/2, classe 9, consistenza mq 46, superficie catastale mq. 61, R.C. € 190,06, località Fabbiano di Sopra, piano T, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;

- resede , terreno circostante i fabbricati, bene comune non censibile a tutti i subalterni (1-2-3-4-5-6);

a.3) confini:

strada Provinciale per San Gimignano N. 36; strada vicinale da Fabbiano a Rigola; Ditifeci Francesca, Teresa e Monica; Furia Andrea, Raffaella e Roberto; Capanni Urio; Cerrano Michele; salvo se altri.

a.4) conformità catastale:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge 27 febbraio 1985, n. 52: si precisa che i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, riguardano le unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto e che i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto.

a.5) titolo di provenienza:

Compravendita dal "Conservatorio Femminile San Pietro di Colle di Val d'Elsa" ai rogiti del Segretario Comunale in data 28 ottobre 1997, Rep. N. 7233, registrato a Poggibonsi l'11/11/1997 al N. 1071, Serie 1V.

Nel predetto atto si dava atto che: *"La parte venditrice dichiara che i terreni sono coltivati da moltissimi anni dal Sig. Busini Mario per un canone annuo di Lit. 500.000. Il fabbricato colonico , anch'esso occupato dalla stessa famiglia, è rappresentato dalla particella n. 143, sempre nel foglio n. 3."*

a.6) ***servitù apparenti:***

elettrodotto aereo su pali; linea telefonica; diritti di passo e transito sulle ex strade vicinali a favore di terzi frontisti.

b) Situazione urbanistica:

b.1) **dal SIT del Comune di Colle di Val d'Elsa – R.U.:**

c) Scheda Rilievo: 009 Fabbiano di Sopra

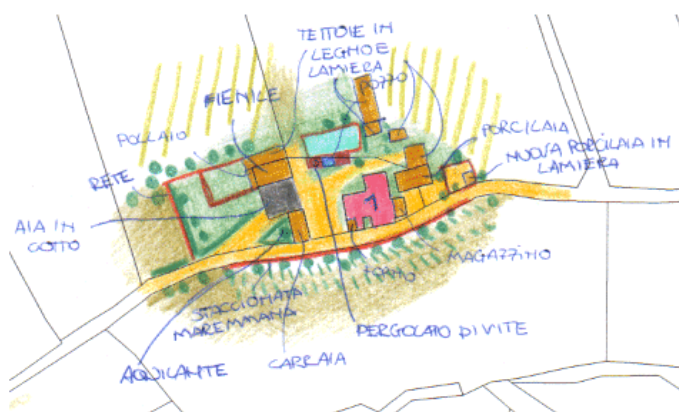


d)

e) Scheda n° 009
Toponimo: Fabbiano di Sopra

f) Data rilievo e foto: 13/09/2000





g)

ZONE EDIFICATE		ZONE NON EDIFICATE	
Edifici residenziali	Orti	Pascolo	
Case rurali	Vigneto	Muri	
Industria/Artigianato	Seminativo	Muri di contenimento	
Ricettivo	Macchia	Recinzioni	
Ed. Attività Agricole	Prati	Scarpate	
Edifici dismessi	Incolto	Acqua	
Manufatti	Alberature isolate	Parcheggi	
Servizi	Bosco	Asfalto	
Complessi direzionali	Siepi	Aree non pavimentate	
Att. commerciali	Frutteto	Aree pavimentate	
Stazioni di servizio	Oliveto	Depositi a cielo aperto	

h) Informazioni generali:

i) tipo: casa colonica

posizione: pianura

accessibilità: strada a sterro in buono stato

reti: acquedotto, luce, cisterna gasolio, fogne a dispersione

destinazione d'uso prevalente: abitazione e attività agricola

numero delle unità immobiliari: una

j) SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

- k) **1.1 Articolazione volumetrica:** il complesso è costituito da una casa colonica con alcuni annessi agricoli nelle immediate vicinanze. L'edificio principale 001 è composto da più corpi di fabbrica, con un piccolo volume aggiunto successivamente sul retro e un locale forno sul fronte. Gli annessi conservano la tipologia tradizionale, le carraie con ampia apertura ad arco e aia antistante, il fienile con le aperture a salto di gatto, la porcilaia con ingressi di altezza limitata
- l) **1.2 Spazi aperti di pertinenza:** gli spazi aperti non sono caratterizzati da un disegno forte del suolo, ma conservano ancora molti degli elementi tradizionali tipici dell'antico podere. L'area pianeggiante antistante all'edificio principale, l'aia tra la carraia e il fienile, il pergolato d'uva con il pozzo, il filare dei cipressi, l'orto non sono frutto di un progetto artificiale a posteriori, ma di un uso continuativo degli spazi aperti per attività agricole, tutt'ora in atto

m) **1.3 Individuazione unità edilizie e degli usi:**

001- abitazione, con a piano terra locali usati come magazzini, originariamente utilizzati per attività agricole

002- rimessa attrezzi, ex carraia

003- rimessa attrezzi, ex fienile

004- rimessa attrezzi, ex carraia e porcilaia

n) **SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE / edificio N°001**

o) **2.1 Condizioni generali:** in condizioni abbastanza buone la struttura, in cattivo stato invece gli elementi di finitura (intonaco, infissi, gronda), soprattutto nei corpi di fabbrica sul retro

p) **2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:** interni

q) **2.3 Coperture:**

tipo: a falde

materiali manto: coppi e tegole, con il piccolo volume aggiunto sul retro in sole tegole

materiali gronda: travetti di legno e mezzane

canne fumarie: due in cemento

note: i travetti della gronda sul retro sono in cattivo stato

r) **2.4 Scatola muraria:**

materiali: mista, con prevalenza in pietra

intonaco: presente

alterazioni: il fronte principale è stato intonacato con intonaco di cemento

note: facciate laterali e posteriore con intonaco rustico di calce da cui affiorano gli elementi della muratura

s) **2.5 Aperture:**

tipo distribuzione: casuale

tipo apertura: rettangolari di tipo tradizionali, a piano terra aperture a prevalente sviluppo orizzontale o quadrate tipiche delle stalle o dei locali ad uso agricolo

alterazioni: l'apertura a fascia, sul fronte sud, con davanzale in pietra e

architrave in legno, probabilmente risultato dei lavori di ristrutturazione effettuati

note: visibili tamponature di vecchia data

t) **2.6 Infissi:**

tipo e materiali: infissi delle finestre del primo piano in legno (ad eccezione di quella a fascia in metallo), in metallo invece quelle del piano terra. Portoncini degli ingressi in legno o metallo, ingresso sul fronte principale in alluminio e vetro.

oscuramento: veneziane esterne e persiane in legno

alterazioni: l'ingresso principale, sia per la presenza della tettoia che per l'infisso, si discosta molto dal tipo tradizionale

note: nel complesso in cattivo stato e privi di uniformità

u) **SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE / edificio N°002**

v) **2.1 Condizioni generali:** pur non presentando segni di gravi dissesti statici l'annesso si trova in condizioni mediocri

w) **2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:** -

x) **2.3 Coperture:**

tipo: a capanna

materiali manto: coppi e tegole

materiali gronda: travetti di legno e mezzane

y) **2.4 Scatola muraria:**

materiali: mista in pietra e laterizio, con angolari in laterizio

intonaco: assente

note: visibili antiche tamponature

z) **2.5 Aperture:**

tipo distribuzione: casuale

tipo apertura: rettangolare con architrave in legno sul fronte est e ampia

apertura ad arco a tutto sesto nel fronte principale

note: visibili tamponature di vecchia data

aa) **2.6 Infissi:**

tipo e materiali: portelloni in legno

note: pessimo stato

bb) **SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE / edificio N°003**

cc) **2.1 Condizioni generali:** pur non presentando segni di gravi dissesti statici l'annesso si trova in condizioni mediocri. Al corpo di fabbrica originario è stato aggiunto un piccolo volume in muratura sul fronte ovest e una tettoia in lamiera sul fronte nord

dd) **2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:** assenti

ee) **2.3 Coperture:**

tipo: a capanna

materiali manto: coppi e tegole

materiali gronda: travetti di legno e mezzane

ff) **2.4 Scatola muraria:**

materiali: mista in pietra e laterizio, con angolari in laterizio

intonaco: assente

gg) **2.5 Aperture:**

tipo distribuzione: l'originaria regolarità nella disposizione delle aperture si è persa a causa delle modifiche effettuate successivamente

tipo apertura: due aperture ad arco ribassato sul fronte principale, aperture a salto di gatto sui fronti laterali, con due ingressi sul fronte sud.

alterazioni: sia gli ingressi che le finestre nel fronte sud sono stati probabilmente aperti in un secondo momento

hh) **2.6 Infissi:**

tipo e materiali: legno o metallo

note: in pessimo stato

ii) **SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE / edificio N°004**

jj) **2.1 Condizioni generali:** pur non presentando segni di gravi dissesti statici l'annesso si trova in condizioni mediocri. Al corpo di fabbrica originario è stato aggiunto sul fronte nord un capanno in lamiera utilizzato come garage

kk) **2.2 Sistema degli accessi ai piani superiori:** -

ll) **2.3 Coperture:**

tipo: a capanna

materiali manto: coppi e tegole

materiali gronda: tegole

note: l'aggetto della gronda è di dimensioni minime

mm) **2.4 Scatola muraria:**

materiali: mista pietra e laterizio, con angolari in pietra da taglio

intonaco: assente

nn) **2.5 Aperture:**

tipo distribuzione: irregolare

tipo apertura: due ampie aperture ad arco a tutto sesto, una parzialmente

tamponata, sui fronti est e ovest, ingressi bassi, tipici delle porcilaie, sormontati da piccole finestrelle ad arco ribassato sul fronte sud

note: oltre alla parziale tamponatura dell'arco sul fronte ovest, visibili altre tamponature sul fronte nord

oo) **2.6 Infissi:**

tipo e materiali: tavolati di legno e portelloni in metallo

note: ad eccezione del portellone sul fronte est, gli altri sono in pessimo stato

pp) **SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITA'**

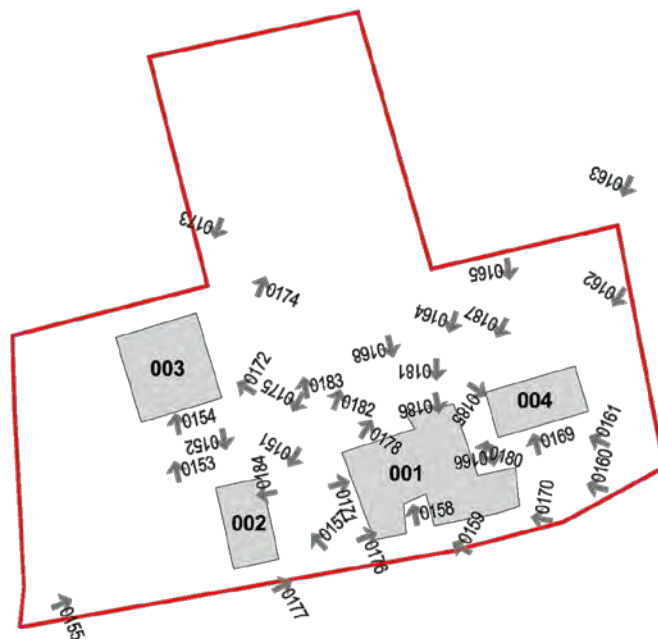
qq) **3.1 Elementi da conservare e tutelare:** più interessanti gli annessi e la configurazione planimetrica d'insieme rispetto all'edificio principale 001, parzialmente modificato, soprattutto nel corpo di fabbrica sul fronte, dagli interventi effettuati

rr) **3.2 Elementi da rimuovere e/o trasformare:** da modificare gli elementi di finitura esterni dell'edificio principale (intonaco, infissi, canne fumarie), rivedendo il piccolo corpo di fabbrica aggiunto sul retro. Negli annessi sostituire i portelloni in materiali non tradizionali e rimuovere le tettoie e i capanni in lamiera addossati ai fabbricati 003 e 004

ss) **3.3 Annotazioni:** più che i singoli fabbricati risulta degno di tutela l'impianto d'insieme, vista anche la presenza di tutta una serie di strutture minori (aia, pozzo, annessi rurali), alcune delle quali ancora utilizzate secondo la loro originaria funzione, che rendono il complesso un esempio abbastanza esauriente di casa colonica toscana

tt) **SEZIONE 4 - VINCOLI**

uu) **4.1 Vincoli (Dlgs 490/99, scheda Soprintendenza...):** -



vv)



ww)

xx) immagine n° 0151

yy)

zz) immagine n° 0152



aaa)

bbb) immagine n° 0153

ccc)

ddd) immagine n° 0154



eee)

fff) immagine n° 0155

ggg)

hhh) immagine n° 0157



iii)

jjj) immagine n° 0158

kkk)

lll) immagine n° 0159



mmm)

nnn) immagine n° 0160

ooo)

ppp) immagine n° 0161



qqq)

rrr) immagine n° 0162

sss)

ttt) immagine n° 0163



uuu)

vvv) immagine n° 0164

www)

xxx) immagine n° 0165



yyy)

zzz) immagine n° 0166

aaaa)

bbbb) immagine n° 0168



cccc)

dddd) immagine n° 0169

eeee)

ffff) immagine n° 0170



gggg)

hhhh) immagine n° 0171

iiii)

jjjj) immagine n° 0172



kkkk)

llll) immagine n° 0173

mmmm)

nnnn) immagine n° 0174



oooo)

pppp) immagine n° 0175

qqqq)

rrrr) immagine n° 0176



ssss)

tttt)immagine n° 0177

uuuu)

vvvv) immagine n° 0178



www) immagine n° 0180
 xxxx) immagine n° 0181



aaaaa) immagine n° 0182
 bbbbb) immagine n° 0183



eeee) immagine n° 0184
 fffff) immagine n° 0185



iiii) immagine n° 0186
 jjjjj) immagine n° 0187
 kkkkk)

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 4036 mq

subsistema/ambito	B2
zona territoriale omogenea	E
aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse	S 009
unita' territoriale omogenea elementare	B.2 - Aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

subsistema/ambito

- [Art. 6 Sistema e subsistema](#)
- [Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti](#)
- [Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale](#)

B2

- [Art. 74 Sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata](#)
- [Art. 76 Subsistema B2: aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originari](#)

zona territoriale omogenea

- [Art. 22 Zone omogenee](#)

E

aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse

- [Art. 21 Disposizioni generali](#)

S 009

- [Art. 116 Criteri generali di intervento](#)
- (Gli edifici di valore storico architettonico del territorio rurale) [Scheda n°9 Fabbiano di Sopra](#)

unita' territoriale omogenea elementare

B.2 - Aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione

Art. 6 Sistema e subsistema

1. Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.
2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in subsistemi.
3. I subsistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.

Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti

Art. 21 Disposizioni generali

1. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e disciplinati nella Parte 2^a - Livello specifico delle presenti norme si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalle "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie" L.R. 14 ottobre 1999, n.52 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree dovrà avvenire con intervento convenzionato per le aree individuate con la sigla ATCC o previa redazione dello strumento urbanistico attuativo per quelle individuate con la sigla ATPA.
3. L'attuazione delle aree individuate con la sigla ATSN dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle presenti norme ed il cui valore prescrittivo è stabilito dal precedente art. 2.
4. Per l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al precedente comma 3, nonché per le aree identificate con la sigla ATPA, potranno essere ammesse anche variazioni, più o meno parziali, alle indicazioni contenute nelle singole schede e più in generale nel RUC; in tali casi dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale una "proposta di variazione" alla scheda norma, redatta in conformità allo schema grafico e testuale della stessa, che esponga chiaramente le motivazioni in base alle quali si richiedono le variazioni e che dimostri il rispetto dei parametri indicati dalla scheda norma originaria riferiti all'altezza degli edifici, alle quantità edificabili ed alle quantità minime di standard previste e di non comportare una riduzione della qualità urbanistica della proposta originaria.
5. Nel caso in cui l'Amministrazione valuti la "proposta di variazione" rispondente ai criteri indicati al precedente comma 4 e ne disponga pertanto l'approvazione, la modalità di attuazione avverrà in tal caso solo ed esclusivamente attraverso Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità ai parametri urbanistici ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dalla "proposta di variazione" approvata.

6. Le variazioni alle schede norma o alle indicazioni cartografiche contenute nelle tavole del RU per le aree ATPA che seguono la procedura descritta ai precedenti comma 4 e 5, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico.

7. Per le aree AT elencate nell'art. 124 del Titolo X "Aree di trasformazione urbanistica" delle presenti norme, valgono le prescrizioni in esso riportate.

8. Nelle aree di pertinenza delle case rurali e delle case sparse, gli interventi in esse previsti si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, secondo quanto indicato per ciascuna scheda normativa di cui all'art. 116.

9. Quando nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse la modalità di attuazione indicata risulta l'intervento diretto sottoposto ad autorizzazione, è esclusa la possibilità di subordinare gli interventi previsti alla denuncia di inizio della attività, in applicazione dei disposti dell'art. 4 comma 5 lettera f) della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando la modalità di attuazione prevista è l'intervento diretto con attestazione di conformità, questi potranno essere subordinati alla denuncia di inizio della attività, esclusi i casi previsti dal comma 5 dell'art.4 della suddetta Legge Regionale ed esclusi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 dell'art.3 della suddetta Legge Regionale, che sono comunque sottoposti a concessione edilizia.

10. Quando nelle stesse schede normative di cui al comma precedente, la modalità di attuazione indicata risulta il Piano di Recupero, sono consentiti, fino alla approvazione dello stesso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e, ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di restauro, gli interventi di manutenzione straordinaria; in sostituzione del Piano di Recupero potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia anche sulla base di un progetto definitivo, purché esso sia relativo all'intera area sottoposta a piano attuativo e comprenda il progetto dettagliato anche di tutti gli spazi aperti.

11. Nelle zone del territorio non comprese nelle aree di cui ai precedenti comma 2, 3, 6, 7 e 8, gli interventi previsti si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 14 ottobre 1999 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 Zone 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 "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

1. Per ciascun subsistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.
2. Gli usi caratterizzanti il subsistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali così come definite dal precedente art. 60 ed alle relative loro articolazioni.
3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli subsistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".
4. Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Art. 74 Sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata

1. Il sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata individua da un lato quelle zone dove la prossimità con l'edificato urbano e le infrastrutture territoriali (viarie e produttive), hanno prodotto un tessuto territoriale particolarmente frammentato, irrecuperabile ad un'agricoltura produttiva di tipo aziendale, dove tuttavia l'attività agricola sussiste in forme strettamente legate alla residenza urbana, dall'altro le aree rurali - prevalentemente localizzate in prossimità del capoluogo e delle frazioni principali - nelle quali la residenza non è più strettamente legata all'attività agricola.
2. Il sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata risulta suddiviso in quattro subsistemi:
 - **Subsistema B1:** aree di frangia del centro;
 - **Subsistema B2:** aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originari;
 - **Subsistema B3:** aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo;

- **Subsistema B4:** aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici.

Art. 76 Subsistema B2: aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originari

1. Sono le aree localizzate a nord della città nel triangolo compreso tra Colle, San Gimignano e Poggibonsi, dotate di una qualità paesistica elevata conferita dalla articolata morfologia dei luoghi e dalla densa trama viaria e insediativa.
2. Le parti del territorio ricadenti nel subsistema B2 sono considerate zone a prevalente funzione agricola e corrispondono ad aree con tessitura agraria a maglia fitta.
3. In tale subsistema dovrà essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico - agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; è inoltre da tutelare la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti; eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purchè corredate da una analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico agronomico e paesistico ambientale.
4. Sono usi caratterizzanti il subsistema:
 - - **la residenza**
 - - **le attività agricole** ad esclusione degli orti urbani.
5. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - - **attività ricettive e pubblici esercizi** ad esclusione di villaggi albergo, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, così come definiti dalla L.R. n.83 del 12/11/97 e successive modifiche ed integrazioni.
 - - **servizi ed attrezzature di uso pubblico**, limitatamente ai Servizi tecnici
6. Se non diversamente riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" o nelle schede normative di riferimento degli edifici rurali e delle case sparse, nel subsistema B2 non è consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, anche se necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, in applicazione del comma 8 dell'art.3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.
7. La costruzione di annessi agricoli è ammessa secondo le disposizioni dell'art. 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle indicazioni degli artt. 120 e 121 delle presenti norme.
8. Per gli edifici residenziali esistenti, non compresi in schede normative e non ricadenti nella disciplina della L.R. 64/95 (e successive modifiche ed integrazioni), aventi alla data di adozione del Regolamento Urbanistico destinazione d'uso non agricola, sono inoltre ammessi interventi di ampliamento "una tantum" così come definito ai commi 10, 11 e 12 del precedente articolo 75 delle NTA.

Art. 116 Criteri generali di intervento

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici rurali e delle case sparse; gli interventi consentiti e riferiti alle definizioni di cui al Capo II "Modalità d'intervento" sono direttamente indicati sulle tavole suddette.

Quando contrassegnate con la lettera S, sono disciplinate attraverso specifiche schede normative allegate al Regolamento Urbanistico e costituenti parte integrante delle presenti norme ed i cui testi e disegni sono da utilizzare con le indicazioni e precisazioni riportate al precedente art.2 comma 4.

2. All'interno delle aree di cui al precedente comma 1 non sono applicabili le disposizioni degli artt. 3, 5 e 5 bis della L.R. n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, mentre si applicano integralmente i disposti dell'art. 5 ter, tutto ciò in applicazione del comma 4 dell'art. 1 della suddetta legge.

3. È consentita la realizzazione di un singolo impianto natatorio all'interno delle aree di pertinenza con superficie scoperta ≥ 1000 mq anche se non esplicitamente previsto dalla eventuale scheda normativa; il rapporto massimo tra la superficie della vasca e la superficie scoperta deve essere ≥ 0.05 con un massimo dimensionale assoluto di 100 mq. La sua localizzazione dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno e del paesaggio al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento; l'impianto dovrà essere realizzato senza la creazione di volumetria fuori terra (non sono ammessi volumi tecnici esterni), con il divieto di abbattimento di alberi e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto.

Tali impianti natatori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- - forme semplici rettangolari, con un rapporto dimensionale pari a 1/3 tra i lati,
- - finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzate, si prediligono rivestimenti in pietra; l'utilizzo di materiale ceramico o vetroso potrà essere valutato caso per caso in sede di esame del progetto; non sono ammessi rivestimenti in PVC o altro materiale sintetico.
- - bordo vasca di larghezza non superiore a 60 cm, con la possibilità di realizzare un solarium di larghezza massima complessiva di 240 cm, solo su uno dei 4 lati (vedi allegato 3). I materiali utilizzati saranno gli stessi della vasca o in alternativa in dogato di legno.

Ferme restando le caratteristiche sopra indicate, sono ammesse deroghe a dette prescrizioni solo se motivate dalla disciplina normativa inerente le piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica come definite dalla LR 8/2006 smi e dal DPGR 23/R/2010 smi nonché da altra disciplina specialistica di settore.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria e per la realizzazione degli impianti natatori di cui al comma precedente è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:200, relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi e i materiali previsti.

5. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1, si dovranno rispettare, oltre le eventuali prescrizioni specifiche riportate nelle singole schede, le seguenti prescrizioni:
1. a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e nella misura massima del 30% della originaria superficie coperta dell'edificio. Qualora l'intervento previsto consenta la demolizione e ricostruzione dell'edificio e ammessa la realizzazione di un livello interrato di altezza interna massima 2.50 ml, con solo accesso interno, ma fino a raggiungere l'intera superficie coperta;
 2. b) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, salvo quanto eventualmente previsto dalle schede normative; gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;
 3. c) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
 4. d) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, con materiali "leggeri" quale il legno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
 5. e) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno di norma essere chiuse, con l'eccezione di quelle che occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono, in strutture comunque chiuse su tre lati: in tal caso è ammessa l'introduzione di un serramento con infisso allineato al filo interno della muratura;
 6. f) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;
 7. g) di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
 - - architravi in cemento nelle aperture;
 - - intonaco di cemento;
 - - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
 - - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
 - - persiane in legno naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga
 - - avvolgibili e rotolanti;
 8. h) in caso di interventi di restauro, conservazione o riqualificazione, i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera g) se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

9. i) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di tettoie, salvo quanto eventualmente previsto nelle schede normative; le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.
10. l) negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna scheda normativa, sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale.
11. m) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale (non sono ammessi il porfido, le monocotture, le pietre lucidate o la posa "ad opus incertum"); le superfici impermeabilizzate non potranno comunque superare il 50% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno degli ambiti, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;

6. Nel caso in cui siano ammessi interventi di ampliamento (in particolar modo per gli ampliamenti di superficie residenziale "una tantum" della Sn esistente), nuova edificazione e/o demolizione con ricostruzione valgono inoltre le seguenti disposizioni: a. i nuovi edifici dovranno essere muniti di fondazioni adeguate, anche in relazione alla natura del substrato; b. le strutture verticali, qualora compatibili con la normativa antisismica, dovranno essere realizzate privilegiando le murature di pietrame regolare o di mattoni pieni o semipieni, con esecuzione a regola d'arte, ossia con spessori pieni, cantonali ben ammorsati e giunti di malta ridotti; c. le superfici, se intonacate, dovranno essere realizzate con intonaci a base di calce o, solo nelle parti basamentali o in presenza di forte umidità, con intonaci misti; d. le coperture di norma dovranno essere del tipo a falda ed avere la struttura portante in legno ed il manto di copertura in laterizio (preferibilmente in coppi); i pluviali dovranno essere in rame a sezione tonda; e. gli elementi di finitura, gli elementi decorativi ed il carattere generale dell'edificio dovrà essere analogo a quello degli edifici preesistenti senza alterazione dei caratteri formali e delle volumetrie esistenti (non sono permesse aggiunte volumetriche sommarie); le aperture dovranno avere forma e dimensioni in sintonia con quelle degli edifici preesistenti e, nel caso di strutture in muratura, non dovranno interessare parti staticamente rilevanti delle murature stesse; f. dovrà essere verificata l'interazione con il fabbricato preesistente, eventualmente adeguandone le fondazioni; dovrà essere inoltre garantito l'ingranamento con le strutture preesistenti, mediante conci passanti e legature in legno (radicamenti) o metallo (grappe e catene). g. negli interventi di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti le quantità previste dalle disposizioni specifiche riportate nella scheda normativa, sia direttamente indicate che derivate dalle quantità preesistenti, sono sempre riferite alla

superficie massima realizzabile escludendo, se non diversamente indicato nella scheda stessa, la realizzazione di superfici accessorie in aggiunta a tali quantità stabilite;

7. Fatte salve le prescrizioni riportate nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse, all'interno delle relative aree di pertinenza di cui al comma 1, il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per l'uso previsto;

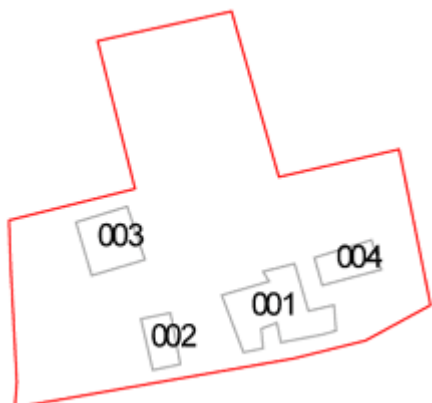
7 bis. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per quei fabbricati con volume inferiore a mc. 220, per quelli aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati (tettoie, capanni in ferro o legno, ecc.) e per quelli aventi destinazione d'uso artigianale e/o industriale o comunque per quei fabbricati che sono stati costruiti e utilizzati come manufatti specifici per l'attività agricola quali frantoi, cantine, stalle, porcilaie od altro, costruiti con materiali non tradizionali quali pannelli di cemento, laterizio forato, od altro.

8. Qualora l'intervento proposto sia ritenuto, a giudizio dell'Amministrazione Comunale ed espresso tramite delibera di Giunta Comunale, significativo per la riqualificazione del contesto ambientale in cui si inserisce, può essere consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza, anche nei casi di cui al precedente comma 7 bis. Il cambio di destinazione d'uso in questi casi, è possibile solamente se, decurtato il 30% della volumetria dell'edificio esistente, la consistenza residua permane in almeno 220 mc. Si potranno realizzare non più di due unità abitative di 120 mq. utili ciascuna.

9. Gli edifici per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovranno prevedere spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla gestione dell'area di pertinenza con accesso diretto dall'esterno, pari a:

- - mq. 5 di Sn per pertinenze fino a mq. 1.500;
- - mq. 12 di Sn per pertinenze fino a mq. 5.000;
- - mq. 15 di Sn per pertinenze superiori a mq. 5.000.

10. Per tutti gli edifici compresi all'interno dei sistemi B, C, e D ma esterni alle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1, oltre alle prescrizioni specifiche riportate al Titolo VI - "Sistemi, subsistemi e ambiti", valgono le disposizioni di cui ai precedenti commi 3, 6, 7, 8 e 9; quando per suddetti edifici le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" non riportano nessun riferimento al tipo di intervento, potranno essere effettuati, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di riqualificazione di tipo 2 di cui al precedente art. 109 comma 4.



Fabbiano di Sopra N.009



Fabbricato 001:

Restauro, con possibilità di apportare modifiche all'impaginato delle aperture, ad esclusione di quelle del fronte nord; tali modifiche dovranno essere finalizzate al raggiungimento di una maggiore uniformità complessiva e, per quanto riguarda forma, dimensioni e materiali, dovranno tener conto delle soluzioni presenti in analoghi edifici rurali. È ammessa la demolizione del piccolo corpo giustapposto al fronte est e la realizzazione di un corpo, di uguale volume, anche in posizione diversa dall'attuale purché adiacente all'edificio; il nuovo corpo dovrà avere copertura inclinata ad una falda e dovrà essere realizzato con materiali, tecnologie e finiture coerenti con l'edificio principale. Le canne fumarie in cemento dovranno essere rifatte utilizzando materiali tradizionali; l'intonaco di cemento dovrà essere sostituito da intonaco di calce.



Fabbricato 002:

Conservazione.

È ammessa la chiusura con infisso dell'apertura ad arco sul fronte nord.



Fabbricato 003:

Riqualificazione di tipo 1, con possibilità di ampliamento, limitato al piano terra, non superiore al 25% della superficie coperta del corpo di fabbrica principale; tale ampliamento è subordinato alla demolizione della tettoia metallica e delle superfetazioni e potrà essere realizzato sui fronti ovest o nord, con copertura ad unica falda inclinata e con materiali, tecnologie e finiture coerenti con il volume principale. Per quanto riguarda le aperture del fronte sud sono ammesse modeste modifiche che permettano di regolarizzare l'impaginato, con mantenimento comunque dei grigliati in laterizio esistenti.

**Fabbricato 04:**

Conservazione, con sostituzione dei portelloni in lamiera con infissi in legno o telaio in ferro. Il capanno in lamiera, addossato al fronte nord, dovrà essere demolito; al suo posto è ammessa la realizzazione di una tettoia a falda inclinata, aperta su almeno due lati e di superficie coperta non superiore a 20 mq.; i materiali utilizzati dovranno essere di tipo tradizionale coerenti con il fabbricato.

Spazi aperti:

La sistemazione degli spazi aperti deve prevedere la conservazione o il ripristino dell'aia pavimentata in cotto antistante il fabbricato 002 e la riqualificazione delle parti occupate da tettoie metalliche e da strutture precarie, che dovranno essere rimosse.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto sottoposto ad autorizzazione.

b.2) Conformità urbanistica:

L'insediamento rurale, come già detto, risulta di remota costruzione, già presente nelle mappe catastali del 1820 del Gran Ducato di Toscana, nonché nelle mappe d'impianto del N.C.T. degli anni '20-'30 del secolo scorso. I fabbricati in muratura attualmente esistenti (quelli in struttura precaria, privi di titolo edilizio, sono rimasti ormai una quantità ridotta che, comunque andrà quanto prima possibile rimossa) risultano , per quanto si è potuto accertare, conformi alle normative ed ai regolamenti vigenti.

C) Criterio di stima e conteggi estimativi:

La valutazione del fondo rustico in oggetto non può prescindere, ad avviso del sottoscritto, dal tener presente il dato di fatto più rilevante e cioè che l'unità poderale nella sua intera consistenza, terreni-fabbricati, è tale fin da tempi immemorabili e quindi, con riferimento alla specifica normativa regionale , non ha mai perso le caratteristiche di "azienda agricola" e soprattutto, non ha subito frazionamenti di porzioni di terreno al di fuori dei Piani di Miglioramento – P.M.A.A. Oggi una simile circostanza riveste un valore intrinseco di non poco conto in quanto è molto difficile trovare aziende agricole, anche di dimensioni ridotte, come quella di che trattasi, che invece presenta delle potenzialità di sviluppo , tramite P.M.A.A., non trascurabili. Questo soprattutto in tema di agriturismo data l'ubicazione strategica rispetto a San Gimignano – Siena – Volterra, inserita in un contesto ambientale-paesaggistico di pregio. D'altro canto l'utilizzazione dei fabbricati per un insediamento prettamente di tipo civile abitazione non sembra molto remunerativo in rapporto al bilancio impegno finanziario necessario per il recupero-ricavi: infatti gli annessi agricoli presenti risultano di ridotte dimensioni (uno soltanto supera i 300 mc.) e soprattutto le destinazioni e le norme urbanistiche consentono interventi edilizi molto restrittivi (restauro-conservazione, solo in un annesso è consentita la riqualificazione di tipo 1 con possibilità di ampliamento , limitato al piano terra, non superiore al 25%) , senza aumenti significativi di superficie e con poca libertà di modifiche alle aperture e quindi con una progettazione molto aderente allo stato di fatto, che nel caso di cambio d'uso incontra non poche difficoltà , come ad esempio nel dover rispettare i parametri igienico sanitari. Di contro un utilizzo a fini agrituristici dei fabbricati risulta senza dubbio più agevole anche per le varie deroghe previste dalla normativa e dai regolamenti specifici. Pertanto il sottoscritto ritiene improduttivo se non impraticabile uno scorporo dei fabbricati dai terreni proprio perché entrambi perderebbero in modo significativo il loro valore intrinseco: i terreni sarebbero svuotati dalle potenzialità di sviluppo (anche con possibili nuovi annessi più idonei per una moderna conduzione del podere in rapporto all'indirizzo colturale e/o di allevamento che possa essere pensato in termini economico-aziendali al fine di supportare l'attività

agrituristica) e l'utilizzo dei fabbricati , rivolto ai soli fini di insediamenti abitativi-civili, sarebbe non poco penalizzato, ripetendoci, da una progettazione molto limitata dalle vigenti norme e regolamenti.

Per i motivi sopra esposti la valutazione del fondo di che trattasi viene operata con il criterio sintetico – comparativo di valori di mercato di beni immobili simili, ben noti al sottoscritto, comparati anche con le Quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate , dal Borsino Immobiliare del Comune di Colle di Val d'Elsa, nonché dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Siena, pubblicati nel BURT n. 10 del 10/03/2021 (ultimi disponibili). Da precisare che per la fascia/zona in esame "Rimanente territorio comunale in zona agricola", a causa delle rare compravendite di immobili simili, le quotazioni OMI e quelle del Borsino Immobiliare non risultano attendibili. Si deve prendere atto che immobili simili in buono stato hanno un prezzo medio di mercato compreso fra € 1900,00-2500,00 al mq., ovviamente nel caso specifico siamo in presenza di immobili fatiscenti, allo stato collabente quasi generalizzato.

Al fine di una più equa valutazione si è reperito, con la finalità del confronto in termini di mercato, un atto di compra vendita di un ex annesso agricolo in località Poggio alla Staffa, a circa un chilometro dal bene immobile oggetto di valutazione, quindi molto aderente all'oggetto di stima, questi gli elementi salienti ricavati:

- Compravendita del 23/06/2021, rep. N. 33.761 Notaio D.M. Sannino di Poggibonsi;
- Acquirente: Gerace Carlo;
- Immobile oggetto della c.v.: *"locale ad uso magazzino, allo stato grezzo, al piano terra di 157 (centocinquantesette) metri quadrati catastali, con annesso resede esclusivo..."* ed altro magazzino (cantina interrata pericolante) di mq. 77, trattasi di due ex annessi agricoli;
- Superficie a lordo delle murature dell'ex annesso agricolo mq. 177, murature esterne comprese;
- Il locale di 177 mq.(con altezze interne comprese tra un minimo di m. 4,50 ed un massimo di m. 5,25) è stato ristrutturato e sono stati ricavati due appartamenti di cui uno di mq. 70 e l'altro di mq. 99 oltre ad un magazzino di mq. 23;
- Il prezzo della c.v. è stato dichiarato in € 157.000,00, per cui considerando mq. 177 il fabbricato sul quale sono stati ricavati i due appartamenti ed il magazzino e una percentuale della cantina interrata (pericolante come constatabile percorrendo la SP per San Gimignano) , $77 \times 0,15 = \text{mq. } 11,55$ si ha una superficie commerciale complessiva di mq. 188,55 che si arrotonda a mq. 189,00, ne consegue il prezzo unitario pagato:
 $\text{€ } 157.000,00 : 189,00 \text{mq.} = \text{€ } 830,69 \text{ €/mq.}$

Il valore attuale dei due appartamenti e del magazzino , di recente ristrutturazione, secondo i prezzi medi di mercato si aggira intorno ad € 500.000,00 – 510.000,00 (superficie commerciale: mq. 70+99+23x0,50=mq. 180,50), pari ad un prezzo unitario non inferiore ad di € 2.800,00/mq. Ne consegue il rapporto tra il prezzo del “rustico” e quello finale-ristrutturato è pari a circa il 30% ($\text{€ } 830,00 : \text{€ } 2.800,00 \times 100 = 29,64\%$) , parametro del tutto in linea con i criteri di valutazione di immobili simili.

Nel caso specifico della presente perizia bisogna tener conto dei fattori negativi, di cui già ampiamente relazionato, che oggettivamente pesano in modo significativo per la valutazione dei fabbricati. Per i fabbricati si allega anche una valutazione con il metodo MCA (Market Comparison Approach) utilizzando proprio l'atto di c.v. predetto e due annunci immobiliari. In questo caso si deve calcolare la consistenza dei fabbricati con i criteri de “la superficie ragguagliata” cioè quella calcolata ai sensi dell'allegato C del DPR 23/03/1998 n. 138 e quindi:

- Abitazione : mq. 289,00 x 1,00 = mq. 289,00
 - Magazzini :
mq (28+145+84+60) =mq. 317,00 x 0,60 = mq. 190,20
 - Ex capanna = mq. 86,00 x 0,81 = mq. 69,66
 - **TOTALI** **mq. 692,00** **mq. 548,86**
- (arrotondato a 548,80 - il coefficiente scelto per la capanna riflette le maggiori potenzialità di trasformazione)

Il rapporto tra la superficie ragguagliata complessiva e la superficie commerciale risulta essere del 79,31% ($\text{mq. } 548,80 : 692,00 \times 100 = 79,31\%$) , con una differenza, quindi, del 20,69% che si arrotonda, per difetto, al 20%

Analizzando dell'elaborato MCA si evidenziano le seguenti risultanze:

- Il prezzo marginale assunto fa i tre comparabili è di € 810,43/mq. superficie ragguagliata;
- Il prezzo unitario, sempre superficie ragguagliata del comparabile N. 1, quelle reperito con atto di compra vendita, è di € 817,71/mq.;
- Il prezzo corretto medio degli immobili oggetto di stima che deriva dal programma di calcolo automatico è di € 436.607,00, pari ad € 795,57 /mq. di superficie ragguagliata.

Confrontando il valore stimato sinteticamente, sempre per i fabbricati, in complessivi € 383.700,00 lo stesso risulta inferiore a quello determinato con il calcolo MCA, predetto, di una percentuale di circa il 12% in meno ($\text{€ } 383.700,00 \times 100 : \text{€ } 436.607,00 = 87,88\%$ quindi una riduzione del 12,12% che si arrotonda a 12%), percentuale che sintetizza, tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche negative meglio precisate nella sopra estesa relazione. Il prezzo

unitario netto, ridotto del 12%, è di € 700,10/mq. di superficie ragguagliata, arrotondato ad € 700,00/mq.

Passando all'analisi e adozione dei prezzi unitari:

- Prezzo medio di riferimento (come verificato sia da atto di c.v. che da confronto con il metodo MCA – atto di c.v. e due annunci immobiliari) si può ritenere con ragionevole certezza attestato mediamente intorno ad € 800,00/mq di superficie ragguagliata;
- Il corrispondente prezzo medio riferito alla superficie commerciale (al lordo delle murature esterne) è conseguentemente determinabile in € 640,00/mq ($€ 800,00/mq. \times -20\% = € 640,00/mq$);
- Nel caso specifico si deve fare una ulteriore detrazione del 12% per le motivazioni sopra esposte , per cui si ha un prezzo unitario di € ($€ 640,00/mq. \times -12\% = € 563,20$) che si arrotonda ad un prezzo medio unitario di € 563,00/mq di superficie ragguagliata;
- In merito alla scelta dei prezzi unitari da applicare alla superficie commerciale per la valutazione sintetica , sulla scorta di tutte le analisi fin qui esperite e facendo riferimento comunque ai prezzi medi di mercato ben noti al sottoscritto, si stabilisce quanto segue:
 - locali adibiti ad abitazione rurale : € 650,00/mq.
 - magazzini con buone caratteristiche : € 550,00/mq.
 - magazzino con caratteristiche mediocri : € 400,00/mq.
 - magazzini con caratteristiche scadenti : € 350,00/mq.

le “caratteristiche” – buone, mediocri, scadenti – sono espressioni che vogliono sinteticamente esprimere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di ogni singolo fabbricato soprattutto in relazione alla sua potenzialità di essere utilizzato per fini abitativi o turistico ricettivi (per agriturismo).

Di seguito i conteggi estimativi:

Sintesi della valutazione:

A) Fabbricati:

A.1) Abitazione rurale (sub.1) : mq. 289,00 x € 650,00/mq=	€	187.850,00
A.2) Magazzino (sub.2) : mq. 28,00 x € 550,00/mq	= €	15.400,00
A.3) Magazzino (sub.3) : mq. 145,00 x € 550,00/mq	= €	79.750,00
A.3) Magazzino (sub.4) : mq. 84,00x€ 350,00/mq.	= €	29.400,00
A.4) Magazzino (sub.5) : mq. 86,00x€ 550,00/mq.	= €	47.300,00
A.5) Magazzino (sub.6) : mq. 60,00x€ 400,00/mq.	= €	<u>24.000,00</u>
Sommano	€	383.700,00

B) Terreni agricoli:

B.1)Seminativo :		
Ha 14.42.69x€ 12.000,00/Ha	= €	173.122,80
B.2)Bosco:		
Ha 11.43.22x€ 3.000,00/Ha	= €	34.296,60
B.3)Pascolo arb.:		
Ha 0.76.94x€ 1.800,00/Ha	= €	1.384,92
B.4)Vigneto:		
Ha 0.31.45x€ 22.000,00/Ha	= €	<u>6.919,00</u>
Sommano €	208.804,32	<u>208.804,32</u>
TOTALE	€	<u>592.504,32</u>

Che si arrotonda ad € 600.000,00 (diconsi Euro seicentomila / 00)

Per quanto riguarda la valutazione dei fabbricati di seguito si confrontano i valori tra quelli risultanti dal metodo MCA e quelli sintetici:

- Calcolo valore applicando le risultanze del metodo MCA alla superficie ragguagliata : mq. 548,80 x € 700,00/mq. = € 384.160,00;
- Calcolo valore applicando il prezzo unitario, come sopra determinato, risultante dall'elaborato MCA alla superficie commerciale :
mq. 692,00 (superficie commerciale) x € 563,00/mq. = € 389.596,00;

I due valori come sopra determinati differiscono in modo trascurabile rispetto a quello determinato nella sintesi della valutazione e pertanto si conferma la valutazione dei fabbricati in complessivi € 383.700,00.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Casole d'Elsa li 08 novembre 2023

Geom. Damiano Cellesi

(F.to digitalmente)