

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**FALLIMENTO EDIL TADDEI S.R.L. 13/2021**  
**OGGETTO: PERIZIA TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE**  
**LOTTO 10 - UNITÀ COLLABENTI**  
**PODERE LA VALLE - LOCALITÀ DROVE 9 - POGGIBONSI (SI)**



**CURATORE FALLIMENTARE**  
**DOT.TSA PATRIZIA SIDERI**  
**VIA DEI TERMINI 6 - 53100 SIENA**

**PERITO STIMATORE**  
**ARCH. SANDRO SENNI**  
**t. e f. 0577.45487 - cell. 335.431341**  
**s.senni@senni.org**  
**sandro.senni@pec.architettisiena.it**

**DATA PERIZIA TECNICA STIMA**  
**SIENA 20 gennaio 2023**

Io sottoscritto, arch. SANDRO SENNI (C.F.: SNNSDR64S05I726R) con studio professionale in Viale Trieste 18 a Siena iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Siena al n° 313 Sez. Aa, incaricato dalla dott.ssa Patrizia Sideri (c.f. SDRPRZ67H52I726G) con studio professionale a Siena, in Via dei Termini n° 6 quale Curatore del Fallimento R.G.F. 13/2021 del 25/05/2021 del Tribunale di Siena della società Edil Taddei S.r.l. (C.F e P.I. 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI) in Via Senese 76, della perizia di stima dell'unità collabente posta nel Comune di Poggibonsi (SI) in Località Dove n. 9,

**premessato che**

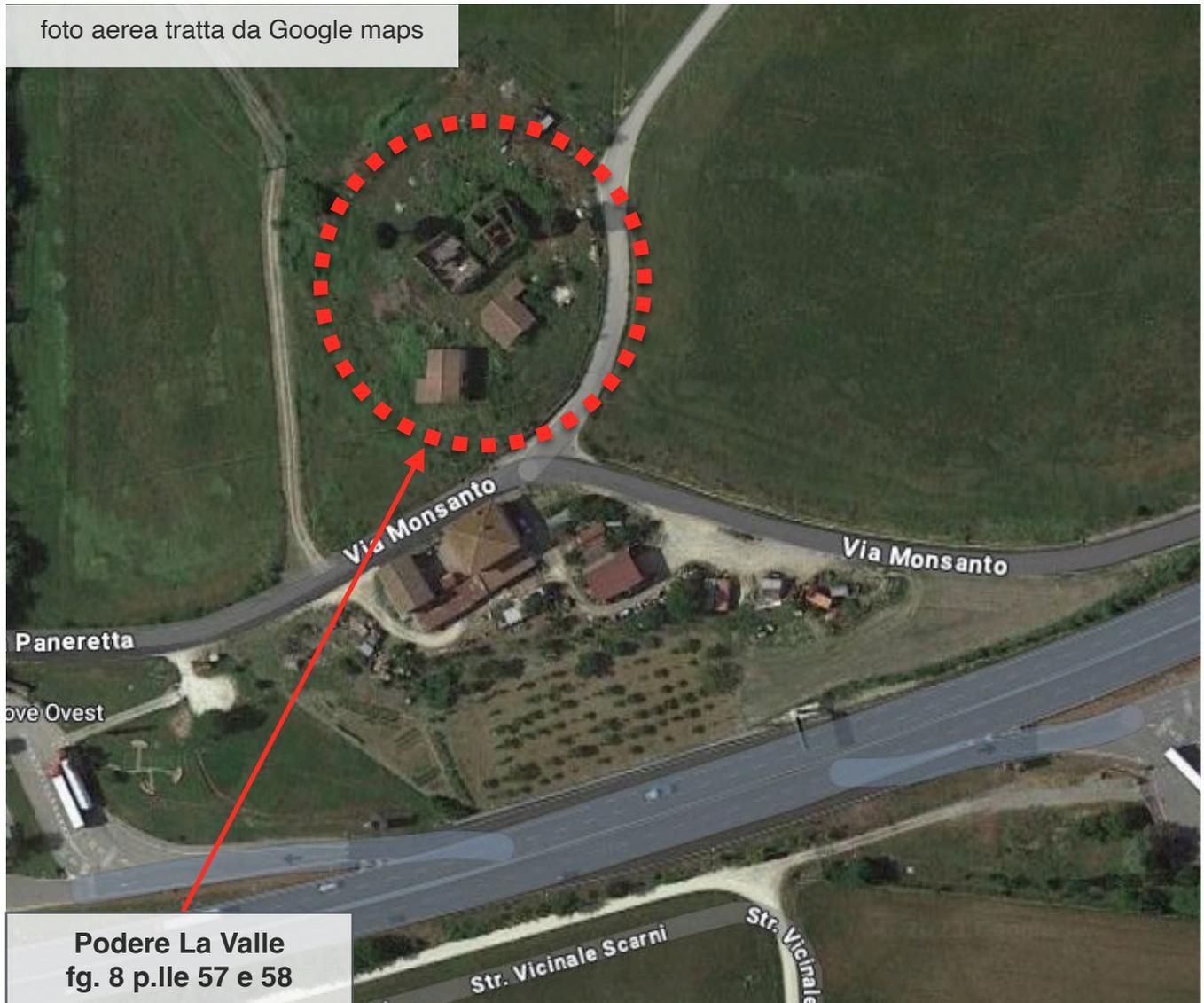
- lo scopo della perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato delle due unità immobiliari sopra menzionate e facenti parte di un unico fabbricato;
- la società Ediltaddei S.r.l. è censita presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI SIENA UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZI CATASTALI con diverse intestazioni ma con un unico numero di Codice Fiscale;
- il Comune di Poggibonsi è dotato di Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 31/07/2019, successivamente aggiornato alle Variante n. 1, 2 e 3 ed attualmente la Variante n. 4, già in stato di avanzato iter.  
Adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 25/01/2023 "variante n.4 al piano operativo - normativa" che mantiene in programma quanto previsto per il compendio oggetto della presente perizia. Il Consiglio Comunale con Delibera n. 24 del 27/07/2023 ha controdedotto alle osservazioni ed è in attesa dell'approvazione conclusiva da parte del Consiglio Comunale. Al momento sono vigenti le misure di salvaguardia previste dall'art. 103 della L.R. Toscana 65/2014 e s.m.i..  
La Variante n. 5, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 27/09/2023 "variante n.5 al piano operativo - abcura" ha ad oggetto due comparti RS1 e S1 estranei al compendio oggetto della presente perizia;
- tale strumento urbanistico inserisce il compendio oggetto di perizia nelle "aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale - aggregati" con numero di Scheda Territorio Rurale 6, come meglio specificato nel corpo della perizia;

ciò prenessato il sottoscritto da svolgimento all'incarico ricevuto.

## 1 - INDIVIDUAZIONE DEL BENE

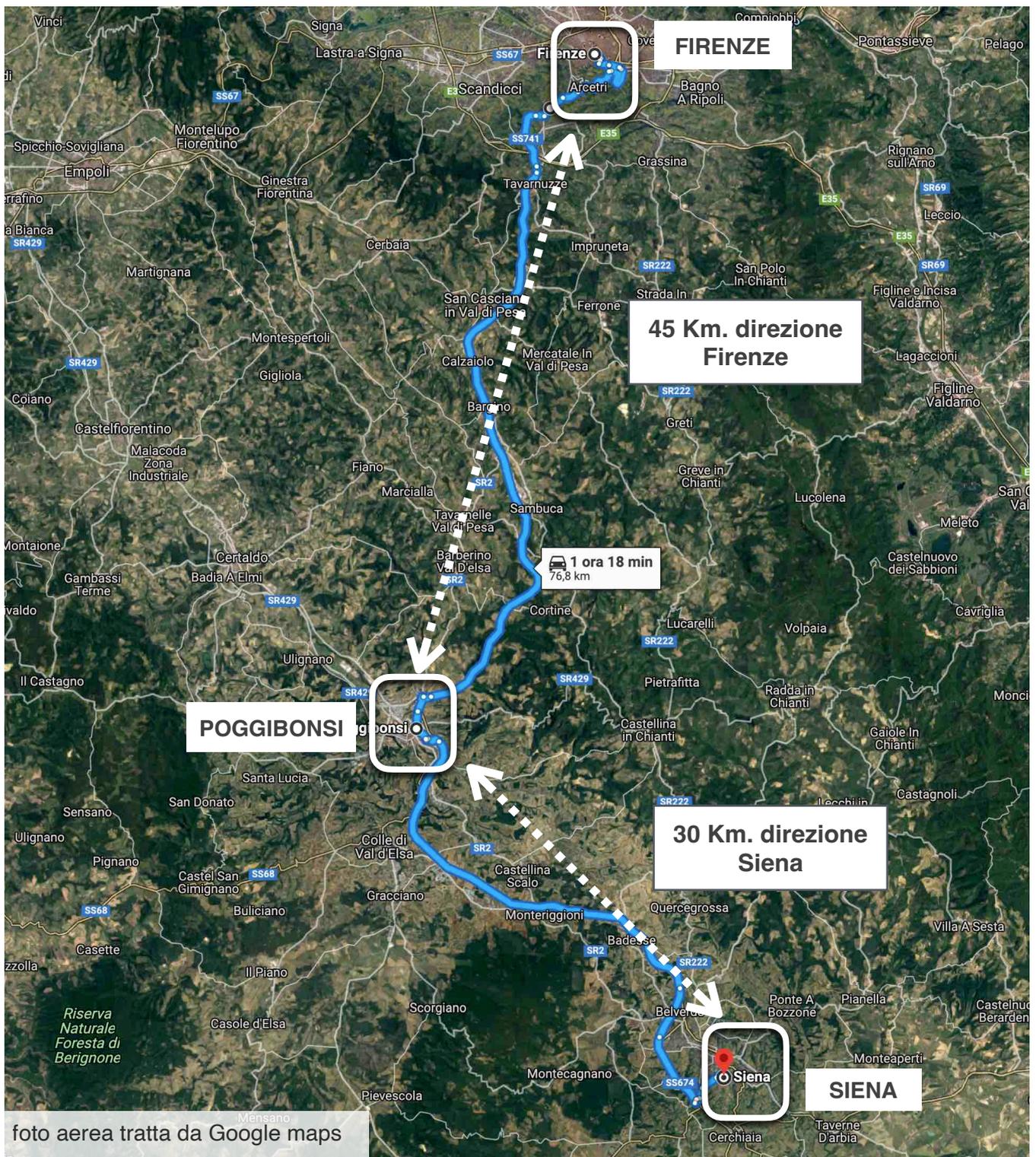
### 1.1 INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

Il complesso si compone di tre fabbricati formanti una ex unità poderale (Podere La Valle) situata nella zona nord del territorio comunale di Poggibonsi, in territorio aperto, in Località Drove civ. 9, (43°29'22.2"N 11°10'01.2"E). Tale gruppo di fabbricati è racchiuso tra la Via



Monsanto e 2 strade poderali, una delle quali si ricongiunge, verso nord, con la strada comunale di San Giorgio-Cinciano.

Il podere si trova nelle vicinanze del Raccordo Autostradale Firenze-Siena, alla distanza di 1,0 km dalla dalla rotonda stradale che collega l'uscita di Poggibonsi Nord con il raccordo di



per pertinenza, e dista circa 3 km dal centro storico. Il centro abitato di Poggibonsi è dotato di tutti i servizi di prima necessità e ben collegato con i mezzi pubblici sia alla città di Siena (Capoluogo di Provincia) che di Firenze (Capoluogo di Regione), dalle quali dista rispettivamente circa 30 Km e 45 Km con cui è collegata tramite il Raccordo Autostradale

Firenze-Siena: circa 20 min. verso Siena e 45 min. verso Firenze.

L'aeroporto internazionale più vicino è quello di Firenze -Peretola che dista circa 50 Km. (50 min. di viaggio) e quello di Pisa Galileo Galilei, che dista circa 90 Km (1 e 15 min. di viaggio).

Catastalmente è censito:

al NCEU del Comune di Poggibonsi al fg. 8 p.lla 57, categoria F/2 piano T-1, P.lla 58 ,categoria F/2 piano T;

al NCT del Comune di Poggibonsi al Fg. 8 P.lle 149, 154, 157, 57 e 58.

Le destinazioni catastali sono riportate nella tabella 2 al punto 3.1 successivo.

#### 1.2 - CONFINI

Dalla documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) l'immobile confina con: \_\_\_\_\_, Strada Comunale di Monsanto, salvo se altri.

#### 1.3 - INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

***Vendita a corpo di tre fabbricati formanti una ex-unità poderale in Località Drove/ Ellerone nel Comune di Poggibonsi: Podere La Valle. I fabbricati si trovano nello stato di collabenti (catastalmente F/2) e sono dotati di un'ampia zona di terreno circostante.***

***I cespiti sono censiti al catasto fabbricati di detto Comune al Fg. 8***

- ***P.lla 57, Cat. F/2, Piano T-1, un fabbricato di circa 625 mq. ed uno di circa 203 mq.;***
- ***P.lla 58, Cat. F/2, Piano terra, un fabbricato di circa 112 mq.;***

***e al catasto terreni al fg. 8***

- ***p.lla 57 Ente Urbano di superficie 1.870 mq. (con soprastante fabbricato F/2 di cui sopra);***
- ***p.lla 58 Ente Urbano di superficie 280 mq (con soprastante fabbricato F/2 di cui sopra);***
- ***p.lla 149 seminativo di superficie 3.450 mq., redditi dom. €. 5,35 agr. €. 6,24;***
- ***p.lla 154 seminativo di superficie 990 mq., redditi dom. €. 1,53 agr. €. 1,79;***
- ***p.lla 157 seminativo di superficie 440 mq. (relitto stradale).***

## 2. - DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

### 2.1 - CONTESTO

Il compendio è costituito da un gruppo di tre edifici, raggruppati su un'area agricola di oltre 7.000 mq., comprensiva del sedime dei fabbricati ([doc. fotografica all. 14](#)).

La preesistenza dei detti edifici risulta documentata dalla mappa del Catasto Leopoldino (1825), in cui compaiono due dei tre corpi di fabbrica, e da quella dell'impianto del Nuovo Catasto (1939) dove già risultano censiti tutti e tre i fabbricati, pressoché nell'attuale consistenza planimetrica. Il toponimo che identifica questo aggregato è Podere La Valle.

I tre edifici, nati con destinazione d'uso rurale, comprendono un fabbricato principale, identificato nelle pratiche Edilizie con la lettera C, ex casa colonica (suddivisa in parte in locali strumentali alla conduzione del fondo), il fabbricato identificato con la lettera B, ex fienile, e quello identificato con la lettera A ex annesso agricolo ospitava la rimessa per i macchinari.

Come si evince dalla cartografia, una strada poderale (p.lla 157), staccandosi dalla Strada Comunale della Paneretta, attraversava il nucleo poderale nel mezzo ai tre corpi di fabbrica per poi ricongiungersi alla Strada Vicinale del cimitero di San Giorgio.

Su tali immobili dal 2007 si sono susseguite varie pratiche edilizie per un progetto di recupero, restauro e ristrutturazione.

I lavori sono iniziati ad ottobre 2008 e sono proseguiti sino al 2016, ed hanno visto la divisione del lotto in tre parti, in modo da creare tre fabbricati abitativi indipendenti, ognuno dotato di proprio resede e proprio accesso.

Per fare ciò è stata eliminata la strada che passava tra i tre fabbricati fatiscenti, insistente sulla P.lla 157, e creato (al momento solo progettualmente, data l'interruzione dei lavori) tre nuovi accessi privati.

L'accesso al momento avviene dalla strada sterrata che porta alla Località San Giorgio, mediante un cancello in ferro carrabile nella parte nord-est della proprietà (accesso di cantiere) che immette in un ampio resede di pertinenza dell'immobile. Il complesso presenta due dei tre corpi di fabbrica con i lavori lasciati totalmente al grezzo, completamente senza impianti, infissi, massetti, ecc..

Il terzo corpo di fabbrica, quello con dimensioni geometriche maggiori rispetto agli altri due risulta in stato di rudere.

Gli esterni, corrispondenti ai terreni circostanti e confinanti con i fabbricati, risultano in stato di abbandono con la presenza di vegetazione infestante.

## 2.2 - SCHEMA DISTRIBUTIVO E CARATTERISTICHE INTERNE

### 2.2.1 - EX ANNESSO FABBRICATO A.

Il fabbricato A, originariamente una rimessa agricola, si presenta con una pianta a base quadrata, con un piccolo corpo rettangolare annesso sul lato nord/nord-est.

Si struttura su di un unico livello, con lievi movimenti di volumi ed altezze che assecondano l'andamento del terreno di sedime.

La copertura a capanna con manto in tegole e coppi di laterizio. Le pareti esterne presentano una finitura in pietra e malta chiara. L'edificio è stato demolito e ricostruito. Le fondazioni sono del tipo continuo, con cordoli in c.a.; la struttura portante risulta mista in c.a. e muratura portante: le travi in c.a., a sostegno della copertura scaricano alcune su pilastri in c.a. altre sulla muratura perimetrale che è costituita da blocco in poroton, con finitura esterna in pietra, ed interposto pannello di isolante. Risulta privo di infissi interni ed esterni, di tutti gli impianti e di tutte le finiture interne (pavimenti, intonaci, etc.).

### 2.2.2 - EX FIENILE FABBRICATO B.

Attualmente il corpo di fabbrica si presenta a pianta rettangolare, posto sull'asse nord-sud, composto da due piani e copertura a capanna con manto in tegole e coppi di laterizio. Le pareti esterne presentano una finitura in pietra e malta chiara, con aperture "a losanga" in elementi di laterizio, al piano primo. In aderenza, sul lato ovest, c'è un piccolo locale coperto a falda unica. Internamente si compone di una serie di vani, come detto sopra completamente al grezzo, collegati l'un l'altro. Risulta privo di qualsiasi tipo di dotazione impiantistica, infissi e finiture.

L'edificio è stato demolito e ricostruito, a meno di una cantonata in pietrame, a monte del lato strada. Le fondazioni sono del tipo continuo, con cordoli in c.a.; la struttura portante risulta mista in c.a. e muratura portante: al PT le travi in c.a., a sostegno del solaio del piano primo, scaricano alcune su pilastri in c.a. altre sulla muratura perimetrale che si compone di blocco in

poroton, con finitura esterna in pietra, ed interposto pannello di isolante. Il piano primo è raggiungibile mediante una scala esterna, realizzata in muratura, addossata sul fronte nord del fabbricato.

#### 2.2.3 - EX CASA COLONICA FABBRICATO C.

Questo fabbricato è allo stato di rudere, completamente senza copertura e con gran parte delle murature perimetrali in forte dissesto. Sono presenti testimonianze delle lavorazioni che erano in atto, costituite da parte di ponteggi e puntellature. Internamente sono presenti delle murature ricostruite in poroton e con porzione di gabbie metalliche ed armature utilizzate per la formazione di pilastri e setti sono ancora gettati. Il corpo di fabbrica si presenta a pianta rettangolare, posto sull'asse est-ovest.

#### 2.3 - ESTERNI ED AREA DI PERTINENZA

Gli esterni sono costituiti da un'ampia porzione di terreno, in parte catastalmente a seminativo ed in parte ente urbano e relitto stradale.

Come indicato in precedenza versano in stato di abbandono, in parte recintati verso la strada con rete da cantiere e sono per lo più invasi da vegetazione infestante.

#### 2.6 - STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione, come già riportato nel presente capitolo, è da considerarsi a rudere per la parte del fabbricato colonico e meno che al grezzo per gli altri due fabbricati.

#### 2.7 - Spese e costi necessari alla definizione dell'intervento

Per le spese inerenti gli aspetti comunali ed il completamento delle opere per il compendio, si rimanda al punto 9.4 che segue.

### **3 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### 3.1 - VISURE, PLANIMETRIE ED ESTRATTI DI MAPPA

Sono state effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Siena, Ufficio del Territorio, attuale e storica, accertando i dati identificativi attuali dei beni oggetto di fallimento riportando gli elementi necessari per l'emissione del futuro decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami come da descrizione che segue. È stato reperito l'elaborato

planimetrico, la planimetria catastale e l'estratto di mappa ([all. da 1 a 10 visure e estratto di mappa](#)):

- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 57, Categoria F/2 (Unita` collabenti), Località Drove n.9, piano T-1, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Fabbricati del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 58 Categoria F/2 (Unita` collabenti), Località Drove n.9, piano T, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 149 Qualità Seminativo, Classe 4, superficie 3.450 mq., Redditi dominicale €. 5,35 agrario 6,24, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 154 Qualità Seminativo, Classe 4, superficie 990 mq., Redditi dominicale €. 1,53 agrario 1,79, catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 157 Qualità Relitto Stradale, superficie 440 mq., catastalmente intestato a Edil Taddei S.r.l. (C.F.: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1
- Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 57, Qualità Ente Urbano, Superficie 1.870 mq.
- Catasto Terreni del Comune di Poggibonsi (SI) (cod. G752) al Fg. 8, P.IIa 58, Qualità Ente Urbano, Superficie 280 mq.

La tabella che riepiloga quanto sopra:

**Tab. 1 - individuazione estremi catastali unità immobiliari**

EDIL TADDEI SRL CF 00715830527 COMUNE DI POGGIBONSI (CODICE G752)								
tipo/fg.	p.IIa	sub	cat.	cl.	sup.	rendita	prop	
F.	8	57	-	F/2		-	1/1	
F.	8	58	-	F/2		-	1/1	
T.	8	149	-	Seminat.	4	3.450	dom. €. 5,35 agr. €. 6,24	1/1
T.	8	57	-	Ente urbano		1.870		
T.	8	58	-	Ente urbano		280		
T.	8	154	-	Seminat.	4	990	dom. €. 1,53 agr. €. 1,79	1/1
T.	8	157	-	Rel. Stradale		440		1/1

### 3.2 - VARIAZIONI NECESSARIE PER AGGIORNAMENTO CATASTALE

Trattandosi di beni catastalmente in F/2, Enti Urbani, relitti stradali ed agricoli, non sono necessarie variazioni catastali per la conformità catastale dei cespiti

### 3.3 - CONTINUITÀ CATASTALE E DI PROPRIETÀ

In base ai controlli effettuati quanto oggetto della presente relazione risulta avere la seguente continuità ultra-ventennale:

#### 3.3.1 - CATASTALE

##### **Fig. 8 P.IIa 57 Catasto Fabbricati**

- Immobile attuale dal 25/05/2007 dalla COSTITUZIONE del 25/05/2007 protocollo n. SI0075562 in atti dal 25/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1086.1/2007), Fg. 8 P.IIa 57 Categoria F/2, LOCALITÀ DROVE n.9, Piano T-1;

##### **Fig. 8 P.IIa 58 Catasto Fabbricati**

- Immobile attuale dal 25/05/2007 dalla COSTITUZIONE del 25/05/2007 protocollo n. SI0075562 in atti dal 25/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1086.1/2007), Fg. 8 P.IIa 57 Categoria F/2, LOCALITÀ DROVE n.9, Piano T;

### **Fg. 8 P.IIa 57 Catasto Terreni**

- Immobile attuale dal 26/04/2007 dal Tipo Mappale del 26/04/2007 pratica n. SI0062609 in atti dal 26/04/2007 (n. 62609.1/2007), Fg. 8 P.IIa 57 Qualità Ente Urbano, Sup. 1.870 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 58];
- Immobile precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 26/04/2007 Fg. 8 p.IIa 57, Qualità Fabbricato Rurale, Sup. 1.870 mq. Partita 3585;

### **Fg. 8 P.IIa 58 Catasto Terreni**

- Immobile attuale dal 26/04/2007 dal Tipo Mappale del 26/04/2007 pratica n. SI0062609 in atti dal 26/04/2007 (n. 62609.1/2007), Fg. 8 P.IIa 58 Qualità Ente Urbano, Sup. 280 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 57];
- immobile precedente dal 22/11/2001 al 26/04/2007 da Tabella di Variazione del 13/12/1989 pratica n. 146723 in atti dal 22/11/2001 (n. 1329.1/1989) Fg. 8 p.IIa 58, Qualità Fabbricato Rurale, Sup. 280 mq.;
- Immobile precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 22/11/2001 Fg. 8 p.IIa 58, Qualità Fabbricato Rurale, Sup. 260 mq. Partita 3585;

### **Fg. 8 P.IIa 149 Catasto Terreni**

- Immobile attuale dal 29/05/2007 da Frazionamento del 29/05/2007 pratica n. SI0075511 in atti dal 29/05/2007 (n. 75511.1/2007), **Fg. 8 P.IIa 149** Reddito dominicale € 5,35, Reddito agrario € 6,24, Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 3.450 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 150, 151, 55 148, 147 e 59];
- immobile precedente dal 25/05/2007 al 29/05/2007 da Tabella di Variazione del 26/04/2007 pratica n. SI0075626 in atti dal 25/05/2007 riunione di qualità colturale per redazione tipo di frazionamento (n. 13467.1/2007) **Fg. 8 p.IIa 55**, Reddito dominicale € 65,20, Reddito agrario € 76,06, Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 42.080 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 59];

- immobile precedente dal 22/03/2002 al 25/05/2007 da Variazione d'ufficio del 12/03/2002 pratica n. 00159885 in atti dal 22/03/2002 (n. 292.1/2001) **Fg. 8 p.IIa 55**, Particella divisa in 6 porzioni, Reddito dominicale € 65,19, Reddito agrario € 74,62, Qualità Seminativo e Semin. Arb., classe 4, Sup. 42.080 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 7 p.IIa 70, 64, 149, 19, 25, 67, 9, 7, 182, 69, 183, 23, 65, 53, 13 e 11, fg. 8 p.IIa 81, 38, 59, 61, 82, 30, fg. 11 p.IIa 7];
- immobile precedente dal 11/09/2001 al 22/03/2002 da Tabella di Variazione del 13/03/1991 pratica n. 109444 in atti dal 11/09/2001 (n. 936.1/1991) **Fg. 8 p.IIa 55** Particella divisa in 6 porzioni, Reddito dominicale € 251,97, Reddito agrario € 150,76, Qualità Seminativo e Semin. Arb., classe 1 e 3, Sup. 42.080 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 7 p.IIa 70, 64, 149, 154, 19, 25, 67, 68, 69, 9, 7, 182, 183, 23, 65, 53, 13, 11, fg. 8 p.IIa 81, 37, 38, 59, 61, 82, 30, fg. 11 p.IIa 7];
- immobile precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 11/09/2001 **Fg. 8 p.IIa 55**, Reddito dominicale € 119,53, Reddito agrario € 97,80, Qualità Seminativo Arborato, classe 3, Sup. 42.080 mq. Partita 3585.

### **Fg. 8 P.IIa 154 Catasto Terreni**

- Immobile attuale dal 28/11/2007 da Frazionamento del 28/11/2007 pratica n. SI0145527 in atti dal 28/11/2007 (n. 145527.1/2007), **Fg. 8 P.IIa 154** Reddito dominicale € 1,53, Reddito agrario € 1,79, Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 990 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 150, 151, 152, 153 e 155];
- immobile precedente dal 29/05/2007 al 28/11/2007 da Frazionamento del 29/05/2007 pratica n. SI0075511 in atti dal 29/05/2007 (n. 75511.1/2007) **Fg. 8 p.IIa 151**, Reddito dominicale € 2,01, Reddito agrario € 2,34, Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 1.295 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 55, 59, 147, 148, 149 e 150];
- immobile precedente dal 25/05/2007 al 29/05/2007 da Tabella di Variazione del 26/04/2007 pratica n. 0075626 in atti dal 25/05/2007 riunione di qualità culturale per redazione tipo di frazionamento (n. 13467.1/2007) **Fg. 8 p.IIa 59**, Reddito dominicale € 103,05, Reddito

agrario € 120,22, Qualità Seminativo, classe 4, Sup. 66.510 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 55];

- immobile precedente dal 22/03/2002 al 25/05/2007 Variazione d'ufficio del 12/03/2002 pratica n. 00159885 in atti dal 22/03/2002 (n. 292.1/2001) **Fg. 8 p.IIa 59**, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale € 103,04, Reddito agrario € 111,63, Qualità Seminativo e Semin. Arb., classe 4, Sup. 66.510 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 7 p.IIa 70, 64, 149, 19, 25, 67, 9, 7, 182, 69, 183, 23, 65, 53, 13 e 11, fg. 8 p.IIa 81, 38, 61, 82, 55 e 30];
- immobile precedente dal 22/11/2001 al 22/03/2002 da Tabella di Variazione del 13/12/1989 pratica n. 146723 in atti dal 22/11/2001 (n. 1329.1/1989) **Fg. 8 p.IIa 59**, Reddito dominicale € 188,92, Reddito agrario € 154,57, Qualità Seminativo Arborato, classe 3, Sup. 66.510 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 58];
- immobile precedente dal 22/11/2001 al 22/11/2001 da Tabella di Variazione del 13/12/1989 pratica n. 146722 in atti dal 22/11/2001 (n. 1329.1/1989) **Fg. 8 p.IIa 59**, Reddito dominicale € 188,98, Reddito agrario € 154,62, Qualità Seminativo Arborato, classe 3, Sup. 66.530 mq.;
- immobile precedente dal 11/09/2001 al 22/11/2001 da Tabella di Variazione del 13/03/1991 pratica n. 109444 in atti dal 11/09/2001 (n. 936.1/1991) **Fg. 8 p.IIa 59**, particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale € 317,79, Reddito agrario € 206,14, Qualità Seminativo e Semin. Arb., classe 1 e 3, Sup. 66.530 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 7 p.IIa 53, 11, 149, 64, 19, 70, 69, 68, 23, 13, 7, 183, 67, 9, 154, 65, 25 e 182 fg. 8 p.IIa 38, 30, 37, 82, 81, 61 e 55, Fg. 11 p.IIa 7];
- immobile precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971 al 11/09/2001 **Fg. 8 p.IIa 59**, Reddito dominicale € 103,08, Reddito agrario € 103,08, Qualità Seminativo Arborato, classe 4, Sup. 66.530 mq. Partita 3585.

### **Fg. 8 P.IIa 157 Catasto Terreni**

- Immobile attuale dal 15/10/2008 da variazione d'ufficio del 15/10/2008 pratica n. SI0184331 in atti dal 15/10/2008 annullamento riserva 6 istanza prot. 178240/08 (n. 73502.1/2008), **Fg. 8 P.IIa 157** Relitto stradale Sup. 440 mq.;

- immobile precedente dal 28/11/2007 al 15/10/2008 da variazione d'ufficio del 28/11/2007 pratica n. SI0145973 in atti dal 28/11/2007 richiesta verbale 145972/07 (n. 17241.2/2007) **Fg. 8 p.IIa 157**;
- immobile precedente dal 28/11/2007 da variazione del 28/11/2007 pratica n. SI0145527 in atti dal 28/11/2007 (n. 145527.1/2007) **Fg. 8 p.IIa 157**, Reddito dominicale € 0,00, Reddito agrario € 0,00, Qualità relitto stradale, Sup. 440 mq. [sono stati variati/soppressi fg. 8 p.IIa 156];

### 3.3.2 - PROPRIETÀ

- **Fg. 8 P.IIa 57 Catasto Fabbricati**

dal 29/07/2008 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 29/07/2008 a rogito notaio Pacini Andrea con sede in Poggibonsi (SI) repertorio n. 61952**;

precedente Fg. 8 P.IIa 57

- dal 25/05/2007 al 25/10/2007 intestato a R

diritto di proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 25/05/2007 protocollo n. SI0075565 in atti dal 25/05/2007 (n. 1087.1/2007);

- dal 25/10/2007 al 29/07/2008 intestato a C

C.F. diritto di proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e intestato a

dall'atto di compravendita del 25/10/2007 a rogito notaio Navetta Gaspare con sede in Firenze (FI) repertorio n. 55730.

- **Fg. 8 P.IIa 58 Catasto Fabbricati**

dal 29/07/2008 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 29/07/2008 a rogito notaio Pacini Andrea con sede in Poggibonsi (SI) repertorio n. 61952**;

precedente Fg. 8 P.IIa 58

- dal 25/05/2007 al 25/10/2007 intestato a Rosselli del Turco Giulia nata a Firenze (FI) il

13/09/1911 C.F. RSSGLI11P53D612S, diritto di proprietà per 1000/1000, dalla costituzione del 25/05/2007 protocollo n. SI0075562 in atti dal 25/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1086.1/2007); - dal 25/10/2007 al 29/07/2008 intestato a C

, dall'atto di compravendita del 25/10/2007 a rogito notaio Navetta Gaspare con sede in Firenze (FI) repertorio n. 55730.

• **Fg. 8 P.IIa 149 Catasto Terreni**

dal 29/07/2008 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 29/07/2008 a rogito notaio Pacini Andrea con sede in Poggibonsi (SI) repertorio n. 61952;**

precedente Fg. 8 P.IIa 55

- dall'impianto del 01/10/1971 al 16/10/1987 intestato a R

, diritto di proprietà per 7/8;

- dal 16/10/1987 al 29/12/1989 intestato a

diritto di proprietà per 5/12, dall'atto di denuncia nei passaggi causa morte del 16/10/1987 U.R. con sede in Firenze (FI) Registrazione Volume 2841 n. 17 registrato in data 14/04/1988;

- dal 29/12/1989 al 29/05/2007 intestato a R

ubblico ufficiale Navetta con sede in Firenze (FI) Repertorio n. 29524 - UR Sede FIRENZE (FI);

precedente Fg. 8 P.IIa 149

- dal 29/05/2007 al 25/10/2007 intestato a

diritto di proprietà per 1000/1000 per FRAZIONAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. SI0075511 in atti dal 29/05/2007 (n.

75511.1/2007).

- dal 25/10/2007 al 29/07/2008 intestato a C

, dall'atto  
di compravendita del 25/10/2007 a rogito notaio Navetta Gaspare con sede in Firenze (FI)  
repertorio n. 55730.

• **Fg. 8 P.IIa 154 Catasto Terreni**

dal 29/07/2008 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI),  
diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 29/07/2008 a rogito notaio Pacini  
Andrea con sede in Poggibonsi (SI) repertorio n. 61952;**

precedente Fg. 8 P.IIa 59

- dall'impianto del 01/10/1971 al 16/10/1987 intestato a

diritto

di proprietà per 7/8;

- dal 16/10/1987 al 29/12/1989 intestato a R

ei passaggi causa morte del 16/10/1987 U.R. con  
sede in Firenze (FI), Registrazione Volume 2841 n. 17 registrato in data 14/04/1988;

- dal 29/12/1989 al 29/05/2007 intestato a R

Pubblico ufficiale Navetta con sede in Firenze (FI) Repertorio n. 29524 - UR  
Sede FIRENZE (FI);

precedente Fg. 8 P.IIa 151

- dal 29/05/2007 al 25/10/2007 intestato a R

diritto di proprietà per 1000/1000 per  
FRAZIONAMENTO del 29/05/2007 Pratica n. SI0075511 in atti dal 29/05/2007 (n.  
75511.1/2007).

- dal 25/10/2007 al 28/11/2007 intestato a C

dall'atto di compravendita del 25/10/2007 a rogito notaio Navetta Gaspare con sede in Firenze (FI) repertorio n. 55730.

precedente Fg. 8 P.IIa 154

dal 28/11/2007 al 29/07/2008 intestato a

, dal  
FRAZIONAMENTO del 28/11/2007 Pratica n. SI0145527 in atti dal 28/11/2007 (n. 145527.1/2007).

• **Fg. 8 P.IIa 157 Catasto Terreni**

dal 29/07/2008 intestata a Edil Taddei Srl (CF: 00715830527) con sede in Poggibonsi (SI), diritto di proprietà per 1/1, **atto di compravendita del 29/07/2008 a rogito notaio Pacini Andrea con sede in Poggibonsi (SI) repertorio n. 61952;**

precedente Fg. 8 P.IIa 157

- dal 28/11/2007 al 29/07/2008 intestato a C  
C

dalla VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/11/2007 - RICHIESTA VERBALE 145972/07 n. 17241.2/2007 - Pratica n. SI0145973 in atti dal 28/11/2007;

**4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Risultano dalla Conservatoria le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ([all. 11 e 12](#)):

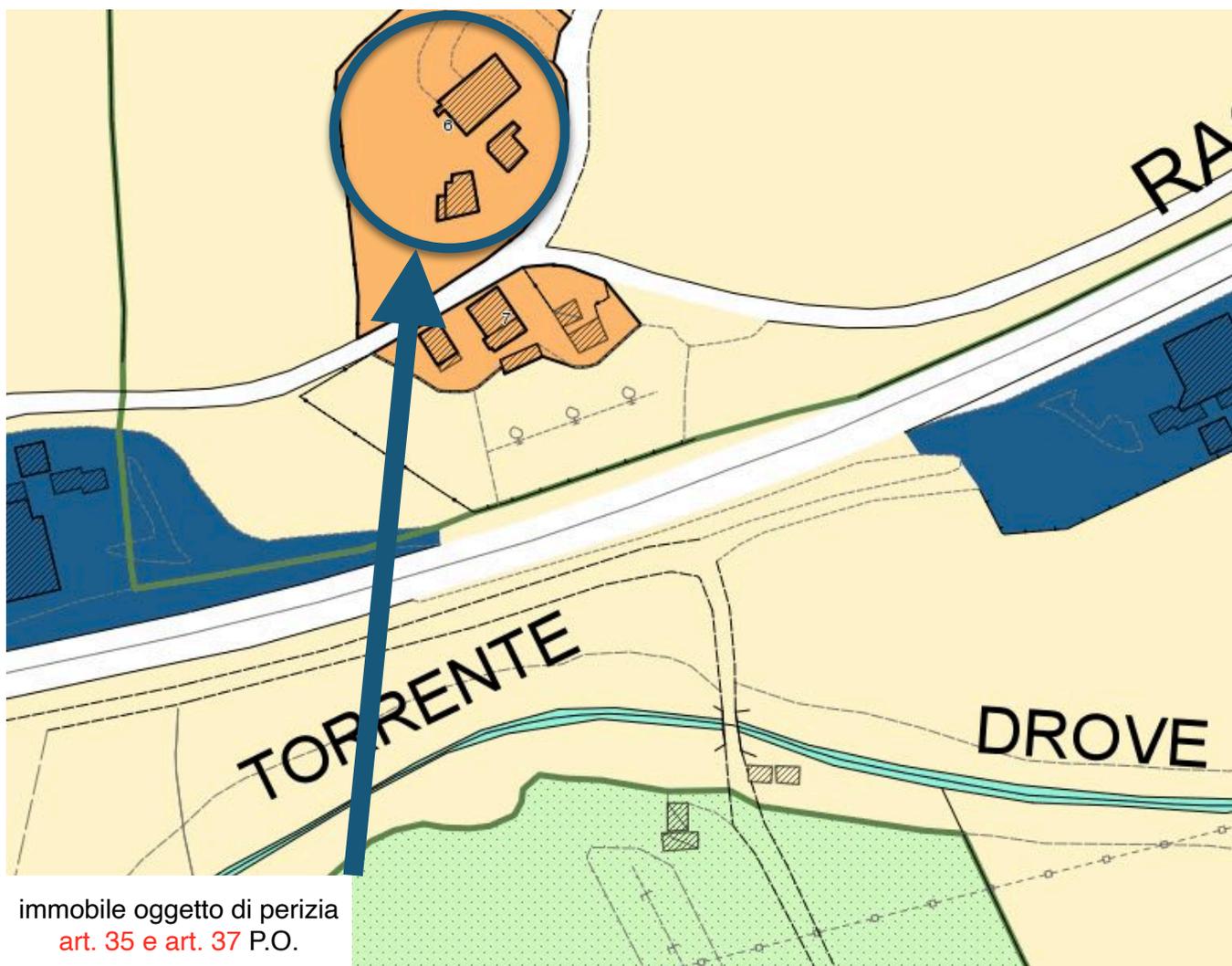
- **ISCRIZIONE** del 31/07/2008 Registro Particolare 1811 Registro Generale 8609 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Pubblico Ufficiale Pescatori Andrea, sede Poggibonsi Repertorio 61953/19009 del 29/07/2008 a **favore** di

Cariprato - Cassa Risparmio di Prato S.p.A. (creditore ipotecario) con sede a Prato (PO) C.F. 00515340974 per €. 4.200.000,00 di cui €. 2.100.000,00 di capitale con tasso interessa anno del 6,321% (cadenza semestrale) durata 8 anni, **contro** Edil Taddei S.r.l. C.F.: 00715830527 con sede in Poggibonsi (SI), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 della seguente unità negoziale (all. 6):

- immobile n. 1 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 8, p.IIa 57 cat. X** (collabente n.d.r.) Loc. Drove - Via Cimitero San Giorgio civ. 9;
  - immobile n. 2 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto fabbricati, **fg. 8, p.IIa 57 cat. X** (collabente n.d.r.) Loc. Drove - Via Cimitero San Giorgio civ. 9;
  - immobile n. 3 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto terreni, **fg. 8, p.IIa 149 consistenza 3.450 mq.** Loc. Drove - Via Cimitero San Giorgio;
  - immobile n. 3 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto terreni, **fg. 8, p.IIa 154 consistenza 990 mq.** Loc. Drove - Via Cimitero San Giorgio;
  - immobile n. 3 - Comune di Poggibonsi (SI) (G752), catasto terreni, **fg. 8, p.IIa 157 consistenza 440 mq.** Loc. Drove - Via Cimitero San Giorgio.
- **TRASCRIZIONE** del 01/07/2021 Registro Particolare 4301 Registro Generale 6492 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Siena (SI) Rep. 16 del 25/07/2021 a **favore** della MASSA CREDITORI EDIL TADDEI SRL per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 **contro** EDIL TADDEI SRL (CF 00715830527) con sede a Poggibonsi (SI) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 a valere su immobili siti nel Comune di Poggibonsi (SI) censiti al Catasto Fabbricati fg. 8 p.IIe 57 e 58 ed al Catasto Terreni fg. 8 p.IIe 149, 154 e 157 (riportati nel cronologico della Nota di Trascrizione "Unità Negoziale 2" "Immobile n. 11, 12, 149, 154, 157"). Nella presente trascrizione sono presenti altri immobili non facenti parte della presente perizia.

#### **5 - PREVISIONE DI PIANO OPERATIVO COMUNALE E REGIME VINCOLISTICO**

Lo strumento urbanistico del Comune di Poggibonsi inserisce l'immobile nelle "aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale - aggregati" (vedi estratto che segue) e lo individua con la "Scheda 6". Si veda anche il Certificato di Destinazione Urbanistica (all. 13):



immobile oggetto di perizia  
art. 35 e art. 37 P.O.

Normativa vigente sull'area	
Zone	Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale
	Aggregati
Numero Scheda Territorio Rurale	6

Per tali tipologie di immobili la scheda rimanda e fa riferimento anche ai Regesti presenti nello strumento urbanistico del Comune.

Si elencano i principali articoli di interesse che insistono sul compendio oggetto di perizia, invitando il lettore interessato al bando di vendita a prendere contatti con l'ufficio tecnico comunale per gli approfondimenti del caso, in quanto l'urbanistica, soprattutto nel territorio aperto, può avere vari ambiti di interesse con conseguenti aspetti normativi:

## **Aggregati**

### **Art. 35 Nuclei rurali**

1. Il PO, in conformità con il PS, individua nelle Tavv. 1 e 2 e disciplina all'interno Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente i seguenti nuclei rurali ed insediamenti sparsi, con le relative aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali:

- **BENI STORICO ARCHITETTONICI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA:** *Piecorto, Torre del Chito, il Poggio, Villa Cinciano, Villa Ellerone, Case Torri, Sornano, Pancole, Casalino, Poggiagrilli, Gavignano, Agresto, Ormanni, Gaggiano, Giuggiolo, Montefalconi, La Collina, La Palma, Canonica, Montelonti, Villore di sopra Badia, Fonte delle Fate Tresto, Strozzevolpe, Villore di Sotto, San Lucchese, Villa Frosini, San Pietro a Megognano, Rocchetta, Megognano Poggiarello, Gruccia, Villa Pini, Villa Lecchi, Santa Lucia, Vianci, Caligiano, Fontana, San Silvestro, Verrucola, Caduta, Vivaia, S. Antonio al Bosco;*
- **AGGREGATI:** *Ellerone, San Giorgio Vecchio, San Giorgio, Poggiagrilli, Gavignano, Mocarello, Papaiano, Calcinaia, Luco, Talciona, Poggio di Villore, Montemorli, Case San Lorenzo, Podere Spedaletto, Torrione, San Fabiano, Castiglioni, Pian di Pini, Lecchi, Case Bolzano.*

2. Quando l'area di pertinenza paesistico-ecologico-ambientale dell'aggregato è anche area di pertinenza di un BSA, come indicato nell'Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, prevalgono le disposizioni relative a quest'ultima, per le quali si rinvia all'art. 13.14 del vigente PTC ed all'art. 55 delle presenti norme, fatte salve comunque le regole d'uso contenute nella disciplina degli aggregati di cui all'art. 13.13 del PTC, ove non in contrasto con i criteri insediativi definiti per le pertinenze dei BSA.

3. La disciplina relativa agli edifici appartenenti ad un BSA o Aggregato è definita ai successivi artt. 36 e 37. In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 13.13 comma 5 della Disciplina del vigente PTCP, nei casi in cui la sommatoria delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali degli aggregati o dei BSA dia luogo a porzioni territoriali continue, le analisi e le valutazioni paesaggistiche preliminari ad ogni eventuale intervento di trasformazione devono essere estese all'intero ambito territoriale risultante dalla suddetta sommatoria.

4. La disciplina relativa agli edifici ricadenti nei nuclei rurali non appartenenti ad un BSA o aggregato è ricondotta alla disciplina del patrimonio edilizio nel territorio rurale di cui ai successivi artt. 36 e 37. Per le aree di pertinenza degli edifici si rinvia alle disposizioni del successivo art. 50.

## **Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale**

### **Art. 37 Disciplina del patrimonio edilizio esistente**

1. Il P.O. disciplina il patrimonio edilizio esistente in territorio rurale in riferimento alla schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di P.O.

2. Il patrimonio edilizio di cui al comma 1 è individuato puntualmente nell'Allegato IV - Regesto degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. L'Allegato IV assegna ad ogni edificio la categoria di intervento, in base alla classificazione di cui al precedente art. 36; eventuali prescrizioni specifiche relative ai singoli edifici prevalgono rispetto alla norma di carattere generale.

3. All'interno dell'Allegato IV per ogni edificio, oltre alla categoria d'intervento, norma di riferimento ed alle eventuali prescrizioni specifiche sono richiamate le seguenti informazioni:

- subsistema territoriale di Piano Strutturale;
- appartenenza o meno ad un aggregato rurale;
- appartenenza o meno ad un BSA;
- presenza di vincolo architettonico ai sensi Parte II D.Lgs 42/04
- presenza di vincolo paesaggistico ai sensi artt. 136 e 142 D.Lgs 42/04
- presenza di Scheda Norma di Comparto - Allegato I alle NTA

Per gli edifici ricompresi in comparti oggetto di specifica Scheda Norma, le disposizioni contenute nella Scheda prevalgono sulla normativa generale di cui al presente articolo.

Per tutti gli edifici ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA valgono le disposizioni di cui all'art. 55 delle presenti norme.

4. Nell'ambito della schedatura facente parte del Quadro Conoscitivo di P.O sono censiti manufatti denominati "minori", in molti casi costituiti da strutture precarie e/o pertinenziali prive di rilevanza urbanistica ed edilizia ai sensi Art. 137 LR 65/14. Per tali manufatti, qualora autorizzati, si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 50 delle presenti norme. Qualora, nell'ambito degli interventi pertinenziali, di cui all'art. 135 comma 2 lettera e) della L.R. 65/14, sia prevista la demolizione e ricostruzione con spostamento e/o accorpamento di volumi secondari, tali interventi sono subordinati alla formazione di un progetto unitario di riqualificazione dell'area di resede pertinenziale. Il progetto dovrà dimostrare, attraverso specifiche analisi, la coerenza degli interventi proposti con i caratteri morfologici, tipologici e paesaggistici, con particolare

*riferimento alle relazioni di gerarchia fra edificio principale e manufatti secondari, alle visuali ed ai rapporti percettivi con il contesto, alla tutela dei caratteri tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale. Gli interventi relativi ad edifici o manufatti ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA devono essere attuati nel rispetto dei criteri e delle disposizioni di cui all'art. 55 comma 5 delle presenti norme.*

*5. Per gli edifici non schedati e/o per i quali l'Allegato IV non evidenzia una specifica categoria di intervento, è stabilita la seguente disciplina, in relazione alla periodizzazione dell'edificato risultante dal Quadro Conoscitivo di P.S. o da altra documentazione a disposizione dell'Amministrazione Comunale:*

- Per gli edifici presenti al 1939 sono ammessi interventi fino al Restauro e risanamento conservativo.*
- Per gli edifici realizzati dopo tale data sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nel rispetto del volume e della superficie esistente.*

*La categoria di intervento di cui sopra potrà essere modificata dall'Amministrazione Comunale quale aggiornamento del quadro conoscitivo in sede di Variante di monitoraggio dello strumento urbanistico, sulla base di specifica documentazione che attesti le effettive caratteristiche, consistenza e stato di conservazione del patrimonio edilizio in oggetto. Le categorie di intervento relative ad edifici o manufatti ricadenti all'interno delle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA devono comunque tenere conto degli specifici valori da tutelare, in coerenza con i criteri e le disposizioni di cui al successivo art. 55.*

*6. Il Piano Operativo individua gli interventi finalizzati al superamento di specifiche condizioni di degrado, da attuarsi attraverso Piano di Recupero. Tali interventi sono individuati nella cartografia di P.O. e disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA. Al fine di procedere alla riqualificazione in ambito rurale potranno essere individuate, anche su segnalazione di cittadini, ulteriori zone di recupero del patrimonio edilizio esistente connotate da particolari condizioni di degrado mediante aggiornamento del Quadro Conoscitivo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/14. All'interno di tali zone, che dovranno presentare le caratteristiche di cui alla L. 457/78, dovrà essere elaborato un PdR che in relazione alle caratteristiche tipologiche dei manufatti, definisca le operazioni progettuali finalizzate alla riqualificazione attraverso interventi di riuso delle volumetrie esistenti e con destinazioni da individuare tra quelle sopra definite come compatibili nel territorio rurale nel rispetto degli obiettivi, degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, nonché delle disposizioni del PIT-PPR e del PTCP. Tali interventi non potranno determinare nuovo consumo di suolo e dovranno utilizzare riferimenti tipologici anche contemporanei nel*

*rispetto del contesto rurale in cui si va ad operare. Il Piano di Recupero sarà convenzionato ed esteso all'intera proprietà oggetto di intervento, e comunque ad ambiti territoriali organici sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, e dovrà comprendere la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico rurale.*

#### **Art. 41 Disciplina del Territorio Rurale**

*1. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi stabiliti all'art.72 del P.S. ed in applicazione della L.R. 65/2014 Titolo IV Capo III (artt. da 64 a 83) il Piano Operativo disciplina le aree rurali del territorio comunale mediante disposizioni atte a garantire la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale (che costituiscono patrimonio collettivo), la tutela delle risorse produttive dell'agricoltura, il lavoro degli agricoltori, la qualità della vita degli abitanti.*

*2. L'ambito di applicazione della disciplina del territorio rurale, così come definito dalla L.R. 65/2014 e dall'art. 7 comma 4 del PS, corrisponde al territorio esterno al perimetro del territorio urbanizzato individuato nella TAV 28 di PS*

*All'interno del territorio rurale come sopra definito, il PO distingue:*

- 1. a) Nuclei rurali di cui al precedente art. 35*
- 2. b) Aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale di cui al successivo art. 50*
- 3. c) Aree ex D5 e C1 di cui al successivo comma 11*
- 4. d) Ambiti periurbani di cui al successivo art. 51*
- 5. e) Aree a funzione agricola di cui al successivo comma 3 punto a).*
- 6. f) Aree per attività estrattive di cui al precedente art. 34*
- 7. g) Strutture ricettive di cui al precedente art. 26*
- 8. h) Impianti tecnologici di cui al precedente art. 39*
- 9. i) Impianti di distribuzione carburante di cui al precedente art. 40*

*Gli ambiti di cui ai precedenti punti a), b), c), d) ed e) sono assimilati alle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68. Per i restanti ambiti si rinvia all'articolato di riferimento.*

*3. La L.R. 65/2014 stabilisce che il territorio rurale è costituito da:*

- 1. a) aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti di pianificazione territoriale urbanistica denominate "aree rurali";*
- 2. b) dai nuclei e insediamenti sparsi in stretta relazione con il contesto rurale denominati "nuclei rurali";*
- 3. c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;*
- 4. d) da ulteriori aree che non ospitano funzioni agricole (e quindi non sono soggette alla*

*disciplina del territorio rurale) ma non costituiscono territorio urbanizzato e che sono puntualmente elencate al comma 7 del presente articolo. L'introduzione di funzioni in queste aree è subordinata al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.*

*4. Le strategie del PS per il RU (oggi PO) relative al territorio rurale sono individuate all'art. 72 del PS. In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 58 del PS, nel territorio rurale si dovranno realizzare, in via esclusiva, le attività agrosilvopastorali, quelle connesse ed integrative di queste ultime e quelle ritenute compatibili, così come definite dalla normativa vigente. Il PS individua quali attività agricole le seguenti:*

- la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo,*
- la silvicoltura,*
- la raccolta dei prodotti del bosco e sottobosco,*
- il vivaismo anche forestale in campi coltivati,*
- gli allevamenti zootecnici,*
- gli impianti di acquacoltura ed ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.*

*L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia. In essa oltre all'ospitalità ed alla somministrazione di alimenti e bevande sono incluse attività didattiche e ricreative svolte da aziende agricole.*

*5. In coerenza con il PS (art 58) il P.O. individua all'interno del territorio rurale, come integrative a quelle agricole, oltre a quelle previste dalla normativa vigente, le seguenti attività:*

- 1. a) attività di valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;*
- 2. b) attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;*
- 3. c) turismo ambientale;*
- 4. d) attività faunistico-venatorie;*

*6. In coerenza con l'art.58 delle NTA di PS il PO definisce compatibili, mediante esatta localizzazione e previa valutazione della fattibilità sotto il profilo ambientale, paesaggistico e di rispondenza ai criteri insediativi degli strumenti di pianificazione, le seguenti attività:*

1. a) *attività turistico ricettive;*
2. b) *pensionati, cliniche e cimiteri per animali domestici;*
3. c) *maneggi e pensioni per cavalli ed equini in genere;*
4. d) *attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;*
5. e) *attività di aviosuperficie nei limiti stabiliti dalla normativa vigente;*
6. f) *vivaismo;*
7. g) *attività estrattive in conformità ai piani di settore della Regione Toscana e della Provincia di Siena;*
8. h) *attività pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio delle attività principali;*
9. i) *roduzione di energia, nel rispetto delle disposizioni del vigente PTCP e dal piano di settore provinciale.*

*Qualora la realizzazione e/o l'ampliamento delle attività di cui sopra comporti impegno di suolo non edificato, gli interventi sono subordinati a conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.*

*7. A seguito della Conferenza di Copianificazione tenutasi in data 18.11.2016, il P.O. individua le seguenti previsioni:*

- *Comparto TR 1 - Riqualificazione Impianti bituminosi Ex Masini Loc. Campotatti*
- *Comparto TR 2 - Impianti Sportivi Loc. Maltraverso*
- *Comparto TR 3 - Club ippico l'Agrifoglio in Loc. La Caduta*
- *Comparto TR 4 - Avio-superficie Loc. Piana di Fontana*

*I comparti di cui sopra sono disciplinati dalle specifiche Schede Norma di cui all'Allegato I delle NTA, in coerenza con le disposizioni di cui al successivo art.62.*

*8. All'interno del patrimonio edilizio esistente sono compatibili le seguenti funzioni:*

1. a) *Residenziale;*
2. b) *Artigianato di servizio compatibile con il tessuto residenziale, limitatamente alle attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, di superficie massima non superiore a 300 mq;*
3. c) *Commerciale al dettaglio, limitatamente ad esercizi di vicinato per la promozione e la vendita di prodotti tipici, di superficie massima non superiore a 300 mq;*
4. d) *Attività di somministrazione di alimenti e bevande, di superficie massima non superiore a*

200 mq;

5. e) *Direzionale e di servizio, limitatamente a studi professionali e attività di carattere culturale e associativo, purché integrate alla residenza e ad esclusione di attività di pubblico spettacolo e intrattenimento.*

9. *Il P.O., in coerenza con il P.S. ed ai sensi della LR 65/2014 e smi, individua:*

- *I nuclei rurali, disciplinati all'art. 35 delle presenti norme ed identificati nelle tavv. 1 e 2 di P.O.*
- *gli ambiti periurbani, disciplinati all'art. 51 delle presenti norme ed identificati nelle tavv. 1 e 2 di P.O.*

10. *Il P.O. individua inoltre le aree agricole interne alle UTOE, corrispondenti a parti di territorio che, pur ricadendo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi art. 224 della L.R. 65/14, sono di fatto utilizzate per attività agricole da parte di imprenditori agricoli professionali. In tali aree si applica la disciplina di cui al presente Capo e sono assimilate alle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68.*

11. *All'interno del territorio rurale, il PO individua e delimita gli ambiti corrispondenti alle "Aree ex Zona di sostituzione - D5 e Zone di espansione C1", risultanti dall'attuazione delle previsioni del previgente RU. Per gli edifici presenti in detti ambiti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.*

#### **Art. 42 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. *In coerenza con l'art. 70 della L.R. 65/14, l'installazione dei manufatti temporanei di cui al presente articolo è ammessa per gli imprenditori agricoli in tutto il territorio rurale ad esclusione delle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e nelle aree di pertinenza paesistico-ecologico-ambientali dei BSA ai sensi dell'art. 13.14 del vigente PTCP ed individuate nelle Tavv. 1 e 2 di PO; in tali ambiti è consentita l'installazione di manufatti, oggetto del presente articolo, esclusivamente qualora non sussistono alternative localizzative e previa valutazione da parte della Commissione Comunale del paesaggio in coerenza con i criteri del PTCP.*

2. *Costituisce attività edilizia libera, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è*

*accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio. L'installazione di questi manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui all'art. 1 del Regolamento di attuazione n 63/R, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.*

*3. L'installazione di manufatti aziendali e di serre i sensi dell'art. 70 comma 3 della L.R. 65/14 relativa all'installazione di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al comma precedente, ma per un periodo superiore a due anni costituisce attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 135 della L.R. 65/2014; l'installazione di tali manufatti è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n 63/R art 2 lettera a, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.*

*4. L'installazione di qualsiasi manufatto non temporaneo, comprese le serre fisse, necessario alla conduzione aziendale, che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo di cui all'art. 70 comma 3 lettera b, è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della LR 65/2014 ed è subordinata al rispetto delle condizioni ed alla presentazione della documentazione di cui al Regolamento di attuazione n.63/R art. 3, con le limitazioni di cui al precedente comma 1.*

*5. I manufatti di cui al presente articolo non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali e non possono essere trasformati o riutilizzati per uso diversi da quelli dichiarati. In caso di mancato rispetto, si applica il regime sanzionatorio previsto dalla normativa vigente.*

*6. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui ai commi 3 e 4 per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo si impegna alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.*

#### **Art. 48 Mutamento della destinazione d'uso degli edifici**

*1. Nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 41 delle presenti norme.*

*2. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui all'articolo 81 della L.R. 65/14, gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale nella quale siano individuate anche le aree di pertinenza degli edifici (art. 83 L.R. 65/2014). Per le aree di pertinenza di dimensione inferiore ad un ettaro si applicano le disposizioni di cui all'art. 83 comma 5 della L.R. 65/14.*

**3. Non possono comunque subire trasformazione della destinazione d'uso in residenza:**

- *i manufatti che non raggiungano, anche a seguito degli interventi, superficie utile abitabile pari o superiore a 60 mq;*
- *i manufatti che non raggiungano, anche a seguito degli interventi, i requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa e dal regolamento edilizio vigenti; le deroghe previste dal vigente RE per gli edifici ai quali è attribuita la categoria del restauro conservativo sono applicabili anche agli edifici ai quali è attribuita la categoria di intervento RC1, qualora non vi siano altre possibilità di soddisfacimento dei requisiti richiesti;*
- *i manufatti costituiti da materiali precari e/o tettoie, ecc.;*
- *le serre di qualunque tipologia.*

*I requisiti e le caratteristiche di cui al presente comma devono essere verificati con riferimento allo stato legittimo alla data di adozione del Piano Operativo.*

**4. Nel mutamento di destinazione d'uso a residenza, o negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento di unità abitative rispetto all'esistente, la superficie minima di ciascuna unità abitativa non potrà essere inferiore a 60 mq di superficie utile lorda.**

*Negli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, per gli edifici dotati di resede pertinenziale dovrà comunque essere mantenuta una superficie utile minima a destinazione non residenziale e/o accessoria finalizzata al mantenimento delle aree pertinenziali e/o agricole, nel rispetto dei parametri e dei criteri di cui all'art. 50 delle NTA e comunque in misura non inferiore a 8 mq per unità abitativa.*

*Tali superfici potranno essere reperite anche all'interno di spazi comuni a più unità abitative; in tal caso le superfici minime potranno essere calcolate in misura ridotta del 50% rispetto a quelle riferite alle singole unità abitative.*

*Nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 83 comma 2 della L.R. 65/14, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione di manufatti agricoli e contestuale mutamento della destinazione d'uso non possono comunque determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente.*

*Nel caso di accorpamento di volumi ad unità immobiliari esistenti con costituzione di nuove unità abitative, non si potrà avere più di una unità immobiliare in incremento rispetto allo stato di fatto.*

### **Art. 49 Buone pratiche di sistemazione ambientale e paesaggistica**

1. Il PO in coerenza con gli obiettivi del PS, con le prescrizioni del PIT paesaggistico e del PTC, definisce gli indirizzi e prescrizioni che consentano la valorizzazione e la tutela dell'intero territorio e delle sue risorse culturali, architettoniche, paesaggistiche ed ambientali, attraverso il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti.

2. Gli indirizzi e le prescrizioni di cui al presente articolo definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari.

3. In coerenza con il PS art. 57 (invarianti strutturali) in tutti i paesaggi caratterizzati da attività agricola la riproducibilità della risorsa è affidata alle regole di buona conduzione dei suoli e degli agro ecosistemi, con riferimento ai Criteri di gestione obbligatoria (CGO) e alle buone condizioni agronomiche e ambientali (BCAA) definiti per l'erogazione dei contributi, dalle politiche agricole dell'UE e aggiornati dalla Regione Toscana (cd.condizionalità).

4. Prescrizioni ambientali - Le norme di cui al presente comma dovranno essere rispettate nell'attuazione degli interventi pubblici e privati che incidano sui caratteri ambientali e paesaggistici del territorio rurale. Tali norme potranno essere ulteriormente dettagliate nella redazione o nell'adeguamento dei Regolamenti Comunali previsti dalla legislazione vigente (Regolamento Edilizio, Regolamento di polizia rurale e di polizia idraulica, ecc.), nonché nella predisposizione di specifici strumenti.

- Reticolo idraulico superficiale:

*I proprietari dei fondi hanno l'obbligo di effettuare interventi di manutenzione della rete idraulica, secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali della rete di drenaggio, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a interventi alterativi o mancata manutenzione;*

*E' da garantire e tutelare la funzione drenante della rete idrica minore (fosse e scoline) che costituisce un elemento importante in risposta agli eventi meteorici e per il ruolo di collegamento ecologico, soprattutto se i fossi e le scoline sono inerbite. E' fatto obbligo di mantenere in efficienza le esistenti sistemazioni idraulico-agrarie; è vietata (salvi i casi autorizzati da specifiche leggi o regolamenti) l'eliminazione, l'interruzione, la riduzione o la ricolmatura di fossi e fossette destinati allo sgrondo delle acque, nonché di ogni altra opera di sistemazione idraulico agraria, quali terrazzamenti, ciglionamenti, gradonamenti e muri a secco. Independentemente dalla maglia sono da tutelare e controllare le sistemazioni idraulico-agrarie.*

*I laghetti, gli stagni e gli specchi d'acqua, di dimensioni limitate, sono da tutelare per il ruolo che assumono nella conservazione della diversità biologica del territorio.*

- *Strade vicinali e poderali:*

*Le strade vicinali e poderali, qualora non di proprietà pubblica, devono essere mantenute da parte dei proprietari e, qualora di uso pubblico, dai relativi consorzi; gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche funzionali, morfologiche e materiali dei percorsi, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perdute in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.*

*è vietata l'alterazione del tracciato, se non per modifiche non significative a brevi tracciati in adiacenza ad edifici abitativi, della giacitura e delle caratteristiche formali e materiali delle strade vicinali e poderali. Per la viabilità in loc. Sassa è ammessa la realizzazione di un tracciato stradale alternativo come individuato negli elaborati grafici di PO, di dimensioni analoghe al percorso esistente e con sistemazione con fondo naturale, a condizione che sia garantita la percorrenza pedonale e ciclabile del percorso preesistente.*

*è consentita ed incentivata la manutenzione ordinaria della viabilità poderale ed interpoderale a fondo naturale, a condizione che non comporti modificazione nell'ampiezza e nella finitura, inoltre nel caso di viabilità poderale e interpoderale a fondo asfaltato, o comunque pavimentato, è consentita ed incentivata anche la manutenzione straordinaria comprendente anche interventi di ripristino del manto stradale con particolare riferimento ai manti realizzati in acciottolato. Sono fatti salvi gli interventi necessari per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.*

*E' ammesso il recupero di antichi tracciati, strade poderali, interpoderali o vicinali, dietro la presentazione di idonea documentazione comprovante la loro esistenza.*

*La realizzazione di nuove strade potrà essere ammessa solamente all'interno del perimetro aziendale per comprovate esigenze produttive oppure all'interno di un piano complessivo di valorizzazione degli itinerari turistico-naturalistici (tratti di raccordo di percorsi esistenti, ecc.) o per interventi di rilevante interesse pubblico.*

- *Tutela del suolo - Livellamenti e rimodellamenti:*

*i livellamenti e rimodellamenti sono vietati se non a seguito di motivata relazione tecnica che dimostri il miglioramento delle condizioni pedologiche, agronomiche, e di stabilità dei versanti.*

*E' consentito il lieve modellamento del terreno per uniformare la superficie lavorabile ed evitare controtendenze dannose al regolare deflusso delle acque. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine dei livellamenti.*

*E' vietata la demolizione, la modificazione e la manomissione, anche parziale, dei muri di contenimento a secco (muretti a secco) esistenti.*

*E' vietata ogni modificazione morfologica, anche parziale, del sistema dei ciglionamenti in terra. Eventuali interventi di modifica sono soggetti alla presentazione di una adeguata documentazione progettuale, completa di documentazione fotografica e relazione tecnica, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato mediante adeguate verifiche di stabilità, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante stesso.*

*Gli interventi che prevedano l'esecuzione di sbancamenti di tratti di versante, l'esecuzione di scavi localizzati o trincee, che impegnino estensioni di terreno superiori a 500 mq nelle zone di versante e 1000 mq nelle zone di fondovalle devono essere accompagnati da una adeguata documentazione progettuale, completa di fotografie e relazione firmata da tecnico abilitato, comprovante la necessità dell'intervento, la compatibilità dell'intervento medesimo con le caratteristiche ambientali dei luoghi, la messa in sicurezza del tratto di versante interessato, la stabilità dei fronti di scavo mediante adeguate verifiche, la non modificazione dell'assetto idraulico del versante.*

*Sono vietati gli interventi di qualsiasi natura che interferiscano con il sistema di condotti ipogei e delle cavità sotterranee. Qualora esistano comprovate esigenze di messa in sicurezza di opere o manufatti esistenti che rendano indispensabili interventi che interessino le cavità sotterranee, ciò dovrà avvenire previa presentazione di adeguata documentazione progettuale, completa di relazione tecnica che, oltre ad illustrare il contesto geologico ed idrogeologico locale, individui gli elementi progettuali volti a minimizzare l'impatto dell'opera con l'ambiente sotterra.*

*- Alberi, filari alberati e siepi:*

*Sono sottoposti a tutela i filari di alberi (non solo cipressi), gli alberi isolati aventi valore di segno territoriale, le alberature disposte lungo strade pubbliche e private o lungo i confini di proprietà, aventi valore storico e ambientale. L'eventuale abbattimento di queste piante é*

*ammesso per motivi fisiologici, fitosanitari, di instabilità, documentati da relazione firmata da tecnico abilitato.*

*Gli esemplari arborei abbattuti dovranno essere ripristinati con esemplari della stessa specie, quando possibile. Gli interventi di manutenzione dovranno essere condotti secondo modalità e tecniche finalizzate a mantenere le caratteristiche peculiari degli elementi in oggetto, o a ripristinare tali caratteristiche qualora esse siano state perse in seguito a mancata manutenzione od a interventi alterativi.*

*Le presenze arboree e vegetazionali non colturali quali siepi, filari residui, alberi isolati devono essere mantenute oppure sostituite in caso di attacchi fitopatologici. Il garantire un alto livello di diversità floristica, vegetazionale e faunistica favorisce la presenza di corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche.*

*È da tutelare la presenza delle siepi, che devono essere formata da uno strato di alberi, arbusti di varia altezza e vegetazione erbacea lasciati crescere in forma libera. Per la costituzione di siepi sono da preferire piante autoctone, rustiche, che producono frutti e/o foglie appetiti da animali selvatici; che favoriscono la permanenza e/o la moltiplicazione dell'entomofauna utile; con fioritura ricca e/o differenziata nel tempo, per favorire i pronubi selvatici; con chioma favorevole alla nidificazione, alla protezione e al rifugio dell'avifauna utile; in quota percentuale sempreverdi per assicurare anche d'inverno protezione e rifugio. Le siepi incrementano la varietà biologica di un ambiente e costituiscono rifugio per gli animali soprattutto se multistrato; svolgono inoltre una preziosa protezione nei confronti dell'erosione eolica e idrica per cui è opportuno incentivarne la presenza.*

*E' vietato l'utilizzo di specie non autoctone o autoctone ma particolarmente invasive ai sensi art. 80 comma 7-8-9 della L.R. 30/2015, anche in recepimento della normativa comunitaria inerente le specie alloctone*

*Gli interventi sul patrimonio boschivo comunale dovranno essere effettuati nel rispetto di PTC e della L.R. n.39/2000 "Legge forestale della Toscana", nonché del suo Regolamento di Attuazione.*

*Il perimetro del bosco individuato negli elaborati di P.O. ha valore ricognitivo in relazione alla scala in cui è redatta (1:10.000), di conseguenza, attraverso una relazione tecnica ed una cartografia di maggior dettaglio, redatta da professionista abilitato, si potrà dimostrare una diversa perimetrazione.*

*Non sono presenti nel territorio comunale formazioni boschive planiziarie; nel caso, successivamente a questo atto, ne fossero individuate delle aree, in coerenza le*

*prescrizioni del PIT con valore di piano paesaggistico, in esse non saranno ammesse nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo al loro interno ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile.*

- *Manufatti di interesse storico documentario: Per i manufatti quali tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro, ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, ovvero degli elementi tecnologici. Gli interventi di riqualificazione devono tenere conto dell'intorno ambientale nel quale il manufatto è collocato, al fine di salvaguardarne le relazioni spaziali e percettive con il contesto.*
- *Elementi da sottoporre a tutela e valorizzazione sono la rete ecologica, le aree boscate e le loro fasce ecotonali, gli agroecosistemi tradizionali identificati con le tessiture agrarie a maglia fitta di pregio per la maggiore complessità e biodiversità che le caratterizza. Una particolare importanza per la tutela della biodiversità è rivestita dalla "rete ecologica" e, all'interno di questa, dall'area individuata dal PS per l'istituzione di un'ANPIL, quale perimetrata nella Tav. 9 di P.S. e nelle Tavv. 1 e 2 di P.O.*
- *Aree tartufigene: In queste aree, quali perimetrata nella Tav. 9 di P.S. e nelle Tavv. 1 e 2 di P.O., oltre agli indirizzi e prescrizioni di legge, sono vietati interventi che non si riferiscano a pratiche colturali di salvaguardia o di miglioramento della tartufaia e del suo ecosistema. A questo fine sono ammesse le opere facenti parte di specifico progetto di coltivazione della tartufaia approvato dall'Ente competente. Nell'area tartufigena sono comunque vietati interventi di nuova edificazione, permanente o temporanea, apertura di strade di qualsiasi tipo e sezione, passaggio di infrastrutture a rete interrata, drenaggi, pozzi perdenti, i cambi di destinazione d'uso dei suoli e qualsiasi altro intervento estraneo alla coltivazione, in grado di alterare in provvisoriamente o permanentemente l'area tartufigena. Le pratiche agricole ordinarie sono realizzate alla distanza minima di 10 metri dalla tartufaia o comunque tale da non creare disturbo al suo ecosistema.*

*5. Direttive ambientali e paesaggistiche - Gli indirizzi di cui al presente comma definiscono un insieme di regole e di buone pratiche agronomiche finalizzate a salvaguardare il paesaggio rurale, la stabilità, l'equilibrio idrogeologico e le capacità produttive dei suoli agrari. La salvaguardia degli elementi di ruralità di tutto il territorio deve essere perseguita attraverso:*

- *il mantenimento del ruolo dell'agricoltura sia come elemento di tutela del paesaggio sia come fattore economico e di stabilità della biodiversità ambientale.*

- *la valorizzazione della diversità degli ambienti e dei paesaggi.*
- *la diversificazione del paesaggio quale elemento essenziale per la conservazione della biodiversità animale e vegetale a livello di specie, di habitat, di serie di vegetazione e di paesaggio.*
- *la tutela ed il controllo della tessitura agraria nelle sue trasformazioni, in quanto considerata una risorsa sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della stabilità e della difesa del suolo (per tessitura agraria si intende l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario).*
- *la tutela integrale della tessitura agraria a maglia agraria fitta, in quanto garantisce una adeguata strategia di difesa del suolo, di valorizzazione del contesto paesaggistico e costituisce una condizione ecologica essenziale in un'ottica di biodiversità.*
- *nelle zone a maglia fitta (cfr Tav. 22 PS) deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, con possibilità di adeguati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo tali da ridurre la capacità della rete scolante, che non prevedano l'eliminazione della viabilità campestre.*
- *deve essere almeno garantita la tutela delle zone a maglia media (cfr Tav. 22 PS) evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo. Si rende opportuno, al fine di una adeguata strategia di difesa del suolo e di valorizzazione del contesto paesaggistico.*
- *devono essere valorizzati e recuperati tutti gli elementi che costituiscono memoria storica del territorio e che costituiscono il paesaggio agrario, quali: l'assetto fondiario, la viabilità vicinale e poderale, la rete idraulica di drenaggio superficiale, i manufatti e gli elementi naturali di pregio storico, architettonico ed ambientale.*

*6. Opere di sistemazione ambientale conseguenti alla deruralizzazione - In coerenza con le disposizioni di cui alla LR 65/2014 e smi, art. 83 comma 5, il PO definisce che gli interventi di sistemazione ambientale conseguenti alle deruralizzazioni di edifici con pertinenza superiore ad 1ha, devono garantire il mantenimento od il ripristino della connotazione rurale dei luoghi, con particolare riferimento ad aree e percorsi di uso o fruizione pubblica, anche sotto l'aspetto percettivo. A titolo esemplificativo, si potranno prevedere interventi del tipo sotto elencato:*

- *ripristino della viabilità poderale, interpoderale e vicinale pubblica*
- *ripristino di rete superficiale di scolo, di sistemazioni idraulico-agrarie*
- *ripristino di piccoli manufatti esterni di valenza storica (pozzo, cisterna, edicole..)*

- *ripristino del sistema della rete ecologica mediante siepi arboree ed arbustive, vegetazione di contesto ed alberature di corredo.*
- *piantagione di alberi di specie autoctona o naturalizzata.*
- *piantagione o ripristino di siepi*

#### **Art. 50 Prescrizioni per la sistemazione degli spazi esterni degli edifici in territorio rurale**

1. *Si intende per area o resede pertinenziale lo spazio esterno ad uso esclusivo o comune a più unità abitative non utilizzabile autonomamente da esse. Le aree di pertinenza degli edifici in territorio rurale sono individuate nelle Tavv. 1 e 2 di PO in conformità alle indicazioni di cui alla Tav. 13 di PS. Tale individuazione costituisce un riferimento che deve essere valutato e verificato alla scala di dettaglio del singolo edificio o complesso edilizio. L'effettiva delimitazione ed estensione dell'area di resede pertinenziale deve essere individuata mediante la lettura delle relazioni spaziali e funzionali con gli edifici collegati, con particolare riferimento alla morfologia, alla presenza di segni territoriali, ad elementi fisici (delimitazioni materiali, siepi, piantumazioni recinzioni, ecc.). In ogni caso non fanno parte del resede pertinenziale le aree stabilmente adibite a colture agricole o boscate.*

2. *Le aree di pertinenza di cui all'art. 77 della L.R. 65/14, relative ad edifici per i quali si preveda il mutamento della destinazione d'uso devono comprendere almeno le pertinenze storiche dell'edificio come risultanti dalla documentazione storica esistente e comunque devono fare riferimento a limiti naturali o esistenti quali strade, ciglioni, siepi.*

3. *In coerenza con le disposizioni di cui L.R. 65/14 e smi , art.68 lettera b ed art. 77, la sistemazione degli spazi esterni di edifici di nuova edificazione, e degli edifici facenti parte del patrimonio edilizio esistente (anche quando oggetto di deruralizzazione) deve essere consona alla ruralità dei luoghi in cui l'edificio si colloca. In ogni caso non dovrà prevedere soluzioni di tipo urbano quali ad es. grandi prati verdi (che richiedono irrigazione per lunghi periodi) con bordi fioriti, che, in ogni caso non corrispondono a tessere di paesaggio agrario toscano.*

4. *Nella sistemazione degli spazi esterni degli edifici rurali deve essere conservata la leggibilità della ruralità del resede soprattutto per il patrimonio di valore storico. Nel caso di complessi di valore storico, nei quali sono ancora riconoscibili le caratteristiche di impianto originario, compresa la presenza di manufatti minori, l'organizzazione degli spazi aperti e i sistemi di accessibilità costituiscono un valore da conservare:*

- *salvaguardando le relazioni tra gli spazi aperti ed edifici;*

- *mantenendo le pavimentazioni e le caratteristiche delle sistemazioni a terra;*
- *conservando gli elementi di relazione con il contesto (accessi principali, di servizio, filari alberati).*
- *ripristino del sistema della rete ecologica mediante siepi arboree ed arbustive, vegetazione di contesto ed alberature di corredo.*
- *Rispettando i rapporti gerarchici, tipologici e di organizzazione spaziale fra edifici principali, annessi e manufatti secondari, anche nell'ambito di eventuali interventi di ricostruzione e/o accorpamento di manufatti incongrui e/o degradati.*

*5. Gli accessi devono essere adattati alle forme del paesaggio ed all'importanza del complesso e/o aggregato. Nelle sistemazioni dei complessi edilizi esistenti e nella creazione di nuovi le strade d'accesso devono essere tracciate in coerenza con la topografia dei luoghi, la vegetazione e gli altri elementi del paesaggio. Le strade d'accesso e gli spazi intorno agli edifici residenziali dovrebbero avere un trattamento diversificato dalla viabilità e dagli spazi di servizio attorno all'azienda agricola. E' preferibile evidenziare gli accessi delle aziende dalla strada pubblica utilizzando una segnaletica non invadente. Quando non occultino punti di vista aperti sul paesaggio, è preferibile localizzare i parcheggi in prossimità dei punti di accesso, occupando la minor superficie possibile e armonizzando pavimentazioni e vegetazione al contesto generale.*

*6. Il progetto degli spazi esterni e dell'edificato deve essere articolato attraverso un progetto unitario. Le pavimentazioni dovranno essere limitate ai casi strettamente necessari e realizzate con materiali e colori integrati nel contesto. Per gli spazi di piccole dimensioni contigui alla residenza sono preferibili le pavimentazioni con un aspetto naturale (acciottolato, pietra); per gli spazi di grandi dimensioni, funzionali alle attività agricole è preferibile l'utilizzo di sistemazioni permeabili di tipo tradizionale. Sono da evitare superfici asfaltate o in cemento grezzo e l'utilizzo di pavimentazioni più propriamente urbane.*

*7. E' essenziale usare correttamente la vegetazione per l'inserimento del costruito nel paesaggio rurale, dato che costituisce l'elemento principale della configurazione dei paesaggi agrari. A tal fine è necessario:*

- *Conservare le formazioni vegetali esistenti tipiche dei luoghi: gli alberi isolati, le siepi campestri esistenti in quanto possono ancorare visualmente il sito d'intervento al proprio contesto.*

- *Riconoscere, al fine di poter stabilire cosa conservare, la vegetazione strutturante del paesaggio e della riconoscibilità di un insediamento rurale; questo riconoscimento deve fungere da modello per l'insediamento di nuove aziende, che dovrebbero ispirarsi alle formazioni esistenti nel contesto circostante riprendendone la scala, interpretandone le forme e utilizzando "linguaggi vegetali" simili.*
- *Utilizzare la vegetazione come strumento progettuale per migliorare la qualità degli insediamenti, per unificare, fungere da collante; la vegetazione deve essere usata come elemento strutturante di un progetto unitario da sviluppare in relazione all'edificato, sia esistente che di progetto.*
- *Riconoscere la vegetazione presente negli insediamenti esistenti per prendere ispirazione ed armonizzare i progetti con gli elementi del paesaggio.*

*8. Sistemazione spazi esterni per gli annessi: gli elementi che richiedono un'attenzione maggiore dal punto di vista del loro inserimento nel contesto sono gli spazi necessari per lo svolgimento delle attività aziendali che devono essere progettati in modo da garantire funzionalità, qualificazione paesaggistica, immagine aziendale. La vegetazione dovrebbe essere utilizzata non solamente in funzione della mitigazione degli interventi ma quale componente essenziale della qualità e dell'immagine dell'azienda. Una progettazione unitaria tra edifici e piante può consentire un migliore inserimento ambientale, oltre che a mitigare l'impatto visivo dei manufatti. Le forme, i colori e i materiali degli impianti devono essere studiati in relazione al loro inserimento in un contesto rurale, non solo in relazione alla loro tecnologia. Le coloriture o i materiali dovranno essere prescelti privilegiando i colori neutri.*

#### *9. Opere di sistemazione ed arredo del territorio rurale:*

- *Al fine di tutelare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio rurale il Regolamento Edilizio potrà prevedere una specifica disciplina in merito alla realizzazione di opere di arredo ed illuminazione, pavimentazioni esterne, sistemazioni vegetazionali, siano esse di servizio alla viabilità che a pertinenze private e il Regolamento di Polizia Rurale potrà ulteriormente prevedere un'apposita disciplina in merito all'estensione delle superfici atte ad essere recintate in rapporto delle diverse esigenze di produzione agricola e di allevamento.*
- *Al fine di proteggere le colture che caratterizzano il territorio comunale è consentita la recinzione dei fondi agricoli, da realizzare nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

*le recinzioni dovranno essere realizzate in rete metallica non plastificata e pali di castagno, senza cordolo continuo e di altezza non superiore a ml 1,80 dal suolo;*

*la rete dovrà avere maglia rettangolare (minimo 15x20) o quadrata (minimo 15x15). Inoltre le recinzioni saranno dotate in basso di passaggi per la fauna minore, di dimensioni di 20x20 cm, da prevedere almeno ogni 50 metri lineari. I pali dovranno essere in castagno, di 12-15 cm di diametro.*

*le recinzioni dovranno essere dotate di varchi pedonali, rappresentati anche da cancelli apribili, in corrispondenza della viabilità aziendale e campestre.*

*Sono altresì consentite recinzioni con filo elettrificato.*

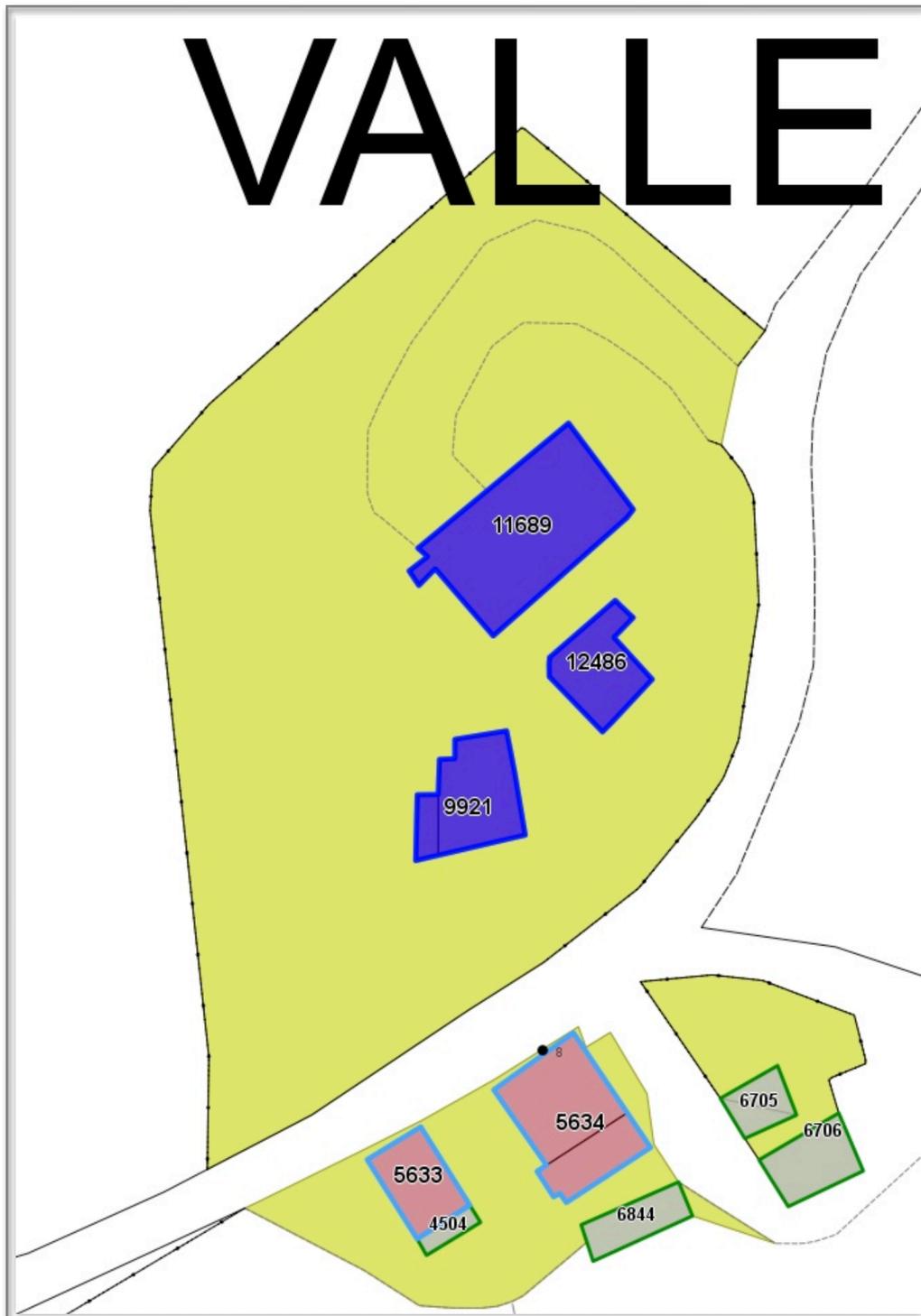
- *E' ammessa la recinzione delle aree strettamente pertinenziali ai fabbricati residenziali in zona agricola, con siepi vive autoctone, staccionate in legno o con rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni preferibilmente lignei o metallici, prive di cordolo a terra. L'altezza non potrà mai superare i m. 1,50. Tali siepi dovranno essere miste, allevate nella loro forma naturale e non rigidamente potate in forma obbligata; sono da preferire siepi costituite da alberi ed arbusti di specie autoctone, in quota percentuale sempreverdi e caducifoglie per migliorarne la naturalità visiva ed ecologica.*
- *E' ammessa la recinzione delle aree rurali destinate e necessarie all'allevamento da parte dell'imprenditore agricolo. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente, fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.*
- *E' ammessa la recinzione delle aree rurali da parte delle aziende faunistico-venatorie e agrituristico-venatorie. Le recinzioni possono riguardare superfici che rappresentino al massimo il 10% dell'intera estensione consecutiva delle aree aziendali. Ai fini della individuazione delle modalità costruttive, valgono le prescrizioni di cui al punto precedente fatta salva, per comprovate esigenze produttive e di sicurezza, la realizzabilità del cordolo a terra.*
- *E' ammessa la recinzione nei modi di cui al punto precedente, nonché la realizzazione di piccoli recinti con un'altezza massima di m 1,60, per la custodia di animali da cortile e da compagnia. Mentre è consentito il frazionamento dei recinti, per la custodia separata di animali di specie diversa, è fatto divieto di realizzare più recinti sulla medesima area. Non è ammesso che la recinzione del manufatto sia separata rispetto al recinto per gli animali.*
- *Le recinzioni di cui ai punti precedenti devono essere interamente rimosse allorché cessi l'attività di allevamento, ovvero la detenzione degli animali da cortile o da compagnia.*

- *Per i casi in cui le recinzioni superino la lunghezza complessiva di m. 1.000 esse dovranno essere dotate di appositi varchi in relazione alle esigenze di protezione e di intervento antincendio.*
- *La messa in sicurezza di arginature esistenti potrà avvenire con la tecnica della terra armata, di ingegneria naturalistica o con altri analoghi sistemi.*
- *Ai soli fini di stabilità delle scarpate potranno essere ammessi muri a secco di pietra locale.*
- *I cancelli dovranno essere leggeri, avere un disegno semplice, consono alla ruralità dei luoghi.*
- *La realizzazione di piscine e vasche d'acqua è consentita nelle aree di pertinenza degli edifici, a destinazione abitativa e/o turistica, purché non comportino alterazioni della morfologia dei luoghi, con la sola esclusione degli scavi necessari alla realizzazione del corpo vasca, che dovrà risultare contenuto nel livello del terreno, o comunque in quota non superiore ai 50 cm dal piano di campagna. La superficie massima consentita non potrà essere superiore a 80 mq per le residenze private e di 100 mq per le attività agrituristiche o di tipo turistico-ricettivo. I locali tecnici per gli impianti di filtrazione dovranno essere completamente interrati o reperiti nell'interno del patrimonio edilizio esistente (compreso eventuali spogliatoi e servizi). E' preferibile l'utilizzo di coloriture della vasche tali da inserirsi nel paesaggio, privilegiando le tonalità del verde scuro, nonché quelle del blu cobalto. Eventuali diverse soluzioni dovranno essere motivate in sede progettuale, in relazioni alle specificità del contesto paesaggistico. Le pavimentazioni collegate alle piscine dovranno essere limitate alle superfici strettamente necessarie alla fruizione, in materiali e colori integrati al contesto. La sistemazione degli spazi tra gli edifici e la piscina dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale, in cui sia illustrato ed appaia chiaramente, il corretto inserimento nel contesto territoriale e paesaggistico e la relazione con gli edifici, nonché la percezione visiva dai punti panoramici di intervisibilità dell'intorno territoriale. E' preferibile la realizzazione di biopiscine/biolaghi per favore l'integrazione del manufatto con il paesaggio. Tali soluzioni non sono tenute al rispetto delle superfici massime di cui sopra, in relazione alle loro specifiche caratteristiche; la loro superficie non potrà comunque superare i 200 mq.*

*Per edifici o complessi di edifici, pertinenze e parti di uso comune caratterizzati da unitarietà e autonomia funzionale, oppure derivati dal frazionamento di complessi ed aggregati rurali, è consentita la realizzazione di una sola piscina, da ubicare in uno spazio comune idoneo. E' vietata la realizzazione di piscine fuori terra e la copertura delle piscine con qualsiasi tipo di struttura, anche amovibile.*

9. Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, con esclusione delle aree di cui all'art. 55 delle presenti norme, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati per impianti di energie rinnovabili.

### SCHEDA PATRIMONIO RURALE 6



*Edifici associati alla Scheda: ID 9921, ID 11689, ID 12486*

**Informazioni sull'Edificio 9921**

*Unità volumetriche dell'Edificio 9921*

N	Foglio	Particella	N piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie
39057	8	57	1			22,59
39058	8	57	2			136.53

**Funzioni d'uso**

- **Usi standard:**
- **Usi presenti:** *residenza*

**Sistema insediativo**

*extraurbano storico edifici otto novecenteschi con alterazioni*

**Informazioni sull'Edificio 11689**

*Unità volumetriche dell'Edificio 11689*

N	Foglio	Particella	N piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie
37402	8	57	2			361.33

**Funzioni d'uso**

- **Usi standard:**
- **Usi presenti:** *residenza*
- **Piano terra:** *residenza*

**Tipologia edilizia**

*edificio rurale*

**Sistema insediativo**

*extraurbano storico edifici otto novecenteschi senza alterazioni*

**Informazioni sull'Edificio 12486**

### Unità volumetriche dell'Edificio 9921

N	Foglio	Particella	N piani	Piani interrati	Mansarda	Superficie
38899	8	58	1			115,61

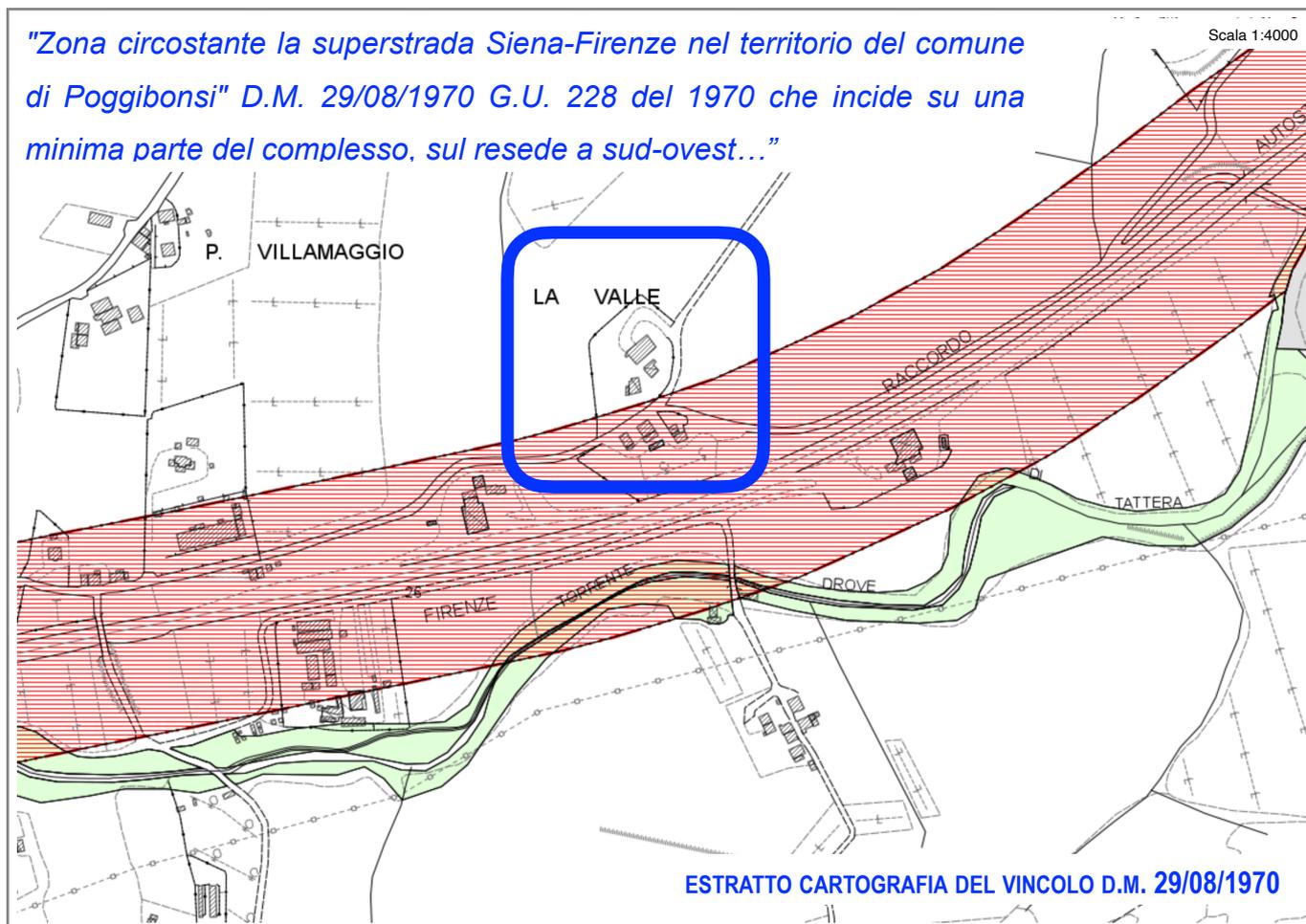
### Funzioni d'uso

- Usi standard:
- Usi presenti: residenza

### Sistema insediativo

extraurbano storico edifici otto novecenteschi con alterazioni

Per quanto riguarda i vincoli ricadenti sulla zona è presente il vincolo paesaggistico che interessa una quota parte del resede del complesso, quello lato strada, che si riporta nell'estratto della planimetria che segue:



**N.B.:** come già indicato sopra è fondamentale che il lettore si rivolga all'ufficio tecnico comunale prima della partecipazione al bando di vendita al fine di essere aggiornato in merito alla pianificazione urbanistica in cui ricade il compendio.

## **6 - Stato di possesso dei beni**

Lo stato del possesso dei cespiti risulta in carico alla Società Edil Taddei Srl per il diritto di proprietà.

Dalla conservatoria dei registri immobiliari non risultano titoli trascritti di godimento personali opponibili al terzo acquirente.

## **7 - Verifica regolarità urbanistica-edilizia**

### **7.1 - Individuazione dei titoli edilizi**

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'archivio del Comune di Poggibonsi è stato possibile rinvenire i seguenti titoli edilizi:

1. Parere Preventivo del 03/08/2005 di cui alla Prat. Edilizia 05/0623 prot. 018393 del 21/07/2005, di cui alla domanda del 20/07/2005, per *trasformazione ad uso residenziale di un annesso agricolo (ex fienile)*, richiedente Giulia Rosselli del Turco;  
Parere rilasciato con prescrizioni:
  - interventi non eccedenti la categoria "restauro",
  - possibilità di ricavare una sola unità immobiliare,
  - negata possibilità di realizzare nuovi solai, ma solo soppalchi
  - mantenere i caratteri tipologici dell'edilizia rurale.
2. Permesso di Costruire 07/P063 del 16/07/2007 di cui alla Prat. Edilizia 06/0643 prot. 24504 del 20/07/2006 per *spostamento strada vicinale del cimitero di San Giorgio*, fg. 11 P.IIa 59, richiedente Giulia Rosselli del Turco;
  - Autorizzazione Paesaggistica 06/A118 del 22/11/2006 di cui alla P.E. 06/0830 prot. 29052 del 08/09/2006;
3. D.I.A. 31478 del 19/10/2007 prot. 031478 di cui alla P.E. 07/0870 per *restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso in civile abitazione di fienile (fabbricato B)*, richiedente Ciani Amos;

- *Autorizzazione Paesaggistica 07/A126 del 28/12/2007 di cui alla P.E. 07/0891 prot. 31478 del 19/10/2007 (Fg. 11 P.IIa 57);*
  - domanda di voltura D.I.A. 07/0870 da Ciani ad Edil Taddei Srl prot. 26911 del 18/09/2008;
  - inizio lavori 06/10/2008 prot. PR08-0027663 del 26/09/2008;
  - deposito G. C. Prot. 30314 del 20/11/2008 per opere in c.a.;
  - deposito G. C. Prot. 30314 del 12/11/2009 variante integrativa per opere in c.a.;
4. D.I.A. 31479 del 19/10/2007 prot. 031479 di cui alla P.E. 07/0871 per *restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso in civile abitazione di annesso/rimessa agricola (fabbricato A)*, richiedente Ciani Amos;
- domanda di voltura D.I.A. 07/0871 da Ciani ad Edil Taddei Srl prot. 26912 del 18/09/2008;
  - inizio lavori 06/10/2008 prot. PR08-0027679 del 26/09/2008;
5. D.I.A. 31481 del 19/10/2007 di cui alla P.E. 07/0873 per *restauro e risanamento conservativo con cambio d'uso in civile abitazione di abitazione rurale (fabbricato C)* richiedente Ciani Amos;
- deposito G. C. Prot. 31630 del 25/06/2009 per opere in c.a.;
6. D.I.A. 26728 del 18/09/2009 di cui alla P.E. 09/0739 per *trasformazione di abitazione agricola in abitazione civile, richiedente Edil Taddei Srl - Pratica Archiviata;*
7. Prat. Edilizia 09/0809 del 14/10/2009 prot. 029696, variante in corso d'opera alla P.E. 09/0739 del 18/09/2009 per *trasformazione di abitazione agricola in abitazione civile (fabbricato C)*, richiedente Vittorio Taddei Legale Rappresentante della Edil Taddei SRL;
- Richiesta Autorizzazione Paesaggistica del 07/10/2009, Richiesta *Archiviata*.
8. D.I.A. 10/0440 prot. 16287 del 26/05/2010 in variante alla P.E. 07/873 per *variante in c.o. al progetto di trasformazione di un ex edificio agricolo in civile abitazione (fabbricato C)*, richiedente Vittorio Taddei come rappresentate Legale di Edil Taddei SRL;
- deposito G. C. Prot. 31630 del 25/01/2011 variante integrativa per opere in c.a.
9. D.I.A. 10/480 prot. 17266 del 04/06/2010 per *realizzazione di un pozzo per ricerca acque sotterranee sul Fg. 8 P.IIa 57*, richiedente Vittorio Taddei come rappresentate Legale di Edil

Taddei SRL;

- autorizzazione ricerca di acque sotterranee Pratica 21156 prot. 220807 del 15/12/2009. U.O. difesa del suolo;
- Inizio lavori 05/07/2010;
- Non necessita di Autorizzazione Paesaggistica in quanto l'area in esame, P.IIa 57, è fuori dal Vincolo Paesaggistico.

10. **N.B.:** a seguito del sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale in data 12/01/2011 presso il cantiere oggetto dei lavori, in data 11/05/2011 il Dirigente del settore urbanistica ha emesso le Ordinanze di demolizione e rimessa in pristino n. 17/EU/11, 18/EU/11 e 19/EU/11 ai sensi degli art. 129 e 132 dell'allora vigente L.R.T. 1/2005 per riscontrati abusi edilizi.

Avverso dette ordinanze la Edil Taddei Srl intraprese ricorso al TAR, il quale con le sentenze 39, 40 e 41 del 13/01/2015 dispose l'annullamento delle ordinanze di demolizione di cui sopra indicando che le lavorazioni effettuate rientravano nella categoria della ristrutturazione e pertanto gli abusi dovevano essere repressi mediante sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 135 della LRT 1/2005 e non come indicato dal Comune con la sanzione ripristinatoria di cui all'art. 132 della medesima legge.

Il Comune, uniformandosi alle sentenze del TAR della Toscana, nel giugno del 2016 emise tre Ordinanze la 24/EU/16, 24/EU/16 e 26/EU/16 (vedi il punto 11, 12 e 13 che seguono) con le quali irrogava le sanzioni amministrative pecuniarie calcolate sul doppio dell'aumento del valore venale della costruzione tra ante e post le opere realizzate.

11. Ordinanza 24/EU/16 del 08/06/2016 del Dirigente del Settore Edilizia Privata ed Urbanistica della Comune di Poggibonsi, per sanzione pecuniaria di € 56.247,84, a carico della Edil Taddei Srl, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 1/2005 per lavori in difformità sul Fabbricato B (ex fienile) attuale Fg 8 P.IIa 57 di cui D.I.A 31478 del 19.10.2007, Prat.Edilizia 07/0870;

12. Ordinanza 25/EU/16 del 08/06/2016 del Dirigente di Settore Edilizia Privata ed Urbanistica della Comune di Poggibonsi, per sanzione pecuniaria di € 40.852,96, a carico della Edil Taddei Srl, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 1/2005 per lavori in difformità sul Fabbricato A

(ex annesso agricolo) attuale Fg 8 P.IIa 58 di cui D.I.A. 31479 del 19.10.2007, Prat.Edilizia 07/0871;

13. Ordinanza 26/EU/16 del 08/06/2016 del Dirigente di Settore Edilizia Privata ed Urbanistica della Comune di Poggibonsi, per sanzione pecuniaria di € 516,00, a carico della Edil Taddei Srl, ai sensi dell'art. 135 della L.R. 1/2005 per lavori in difformità sul Fabbricato C (ex abitazione rurale) attuale Fg 8 P.IIa 58 di cui D.I.A. 31481 del 19.10.2007, Prat.Edilizia 07/0870;

14. **N.B.:** In seguito alle Ordinanze di cui sopra ad agosto del 2016 la Edil Taddei srl, per mezzo del proprio legale, chiede l'annullamento in autotutela di dette ordinanze motivando il mancato ricevimento di una integrazione dell'avvio del procedimento.

In carenza di elementi probanti l'effettivo, o meno, ricevimento da parte della Edil Taddei srl, il dirigente comunale con provvedimento n. 9 del 05/08/2016, sospende i termini di dette ordinanze per permettere la presentazione delle memorie e delle osservazioni da parte della Edil Taddei srl, ai sensi della L. 241/1990.

In data 02/09/2016 la Edil Taddei srl presenta n. 3 Pratiche edilizie, nello specifico Attestazioni di Conformità (vedi punti 15, 16 e 178 che seguono), ognuna per l'unità immobiliare di spettanza.

15. Attestazione di conformità in sanatoria di cui alla Prat. Edilizia 16/0658 di cui alla domanda del 02/09/2016 prot. 27728 per *lavori eseguiti in difformità alla D.I.A. 31479 del 19.10.2007, Prat.Edilizia 07/0871, Fabbricato A (ex annesso agricolo)*, attuale Fg 8 P.IIa 58, richiedente Franco Taddei in qualità di Rappresentante Legale della ditta Edil Taddei Srl.

16. Attestazione di conformità in sanatoria di cui alla Prat. Edilizia 16/0660 del 28/10/2016 prot. 27729 di cui alla domanda del 02/09/2016 prot. 27729 per *lavori eseguiti in difformità alla D.I.A. 31481 del 19.10.2007, Prat.Edilizia 07/0870, Fabbricato C (ex abitazione rurale)*, attuale Fg 8 P.IIa 57, richiedente Franco Taddei in qualità di Rappresentante Legale della ditta Edil Taddei Srl.

17. Attestazione di conformità in sanatoria di cui alla Prat. Edilizia 16/0659 del 28/10/2016 prot. 33416 di cui alla domanda del 02/09/2016 prot. 27730 per *lavori eseguiti in difformità*

alla D.I.A. 31478 del 19.10.2007, Prat.Edilizia 07/0870, Fabbricato B (ex fienile), attuale Fg 8 P.IIa 57, richiedente Franco Taddei in qualità di Rappresentante Legale della ditta Edil Taddei Srl.

18. **N.B.:** In seguito a ciò il Comune, in data 29/09/2016, richiede alla Edil Taddei Srl delle integrazioni tra le quali specifica che sia presentato, per ogni immobile, un Permesso di Costruire in Sanatoria in sostituzione delle Attestazioni di Conformità già depositate.

La Edil Taddei Srl presenta, in data 28/10/2016, le integrazioni richieste, ma oppone eccezioni alla legittimità della richiesta di formulare dei Permessi di Costruire in Sanatoria in sostituzione delle Attestazioni di Conformità presentate e chiede un incontro chiarificatore tra i reciproci legali di parte. Incontro che non risulta esser stato fatto.

## 7.2 - Conformità urbanistico-edilizia

Premesso che dall'analisi delle pratiche rinvenute, dallo stato attuale dei luoghi, ed alla luce della sentenza del TAR n. 39, 40 e 41 del 13/01/2015 lo stato di fatto riscontrabile sul posto è conforme con quanto riportato negli elaborati grafici di corredo alle Attestazioni di Conformità presentate dalla Edil Taddei Srl a settembre del 2016, rimane pur sempre in sospeso l'aspetto che le integrazioni inviate dovevano essere (per quanto chiesto dal Comune) a corredo dei Permessi di Costruire, i quali avrebbero dovuto sostituire le precedenti Attestazioni.

Questo aspetto deve essere "riattivato" con l'Amministrazione Comunale per stabilire l'iter che consenta di portare alla ripartenza delle opere.

Al momento è possibile affermare che il compendio non risulta pienamente conforme con gli atti comunali abilitativi. Ovvero, benché le pratiche comunali consentano di individuare e ricostruire il percorso che ha portato gli immobili nella loro connotazione attuale, deve essere risolta la questione tecnico-amministrativa (**doppia conformità al momento della riattivazione, sanzioni e PdC**) con l'Ufficio Tecnico del Comune per determinare un punto comune di riattivazione delle pratiche edilizie.

Si ricorda che le spese presunte inerenti gli aspetti comunali ed il completamento delle opere del compendio sono indicate al punto 9.4 che segue.

**N.B.:** si raccomanda fortemente di prendere contatto con l'ufficio tecnico comunale al momento di valutare la partecipazione al bando per chiarire gli aspetti inerenti la parte urbanistico-edilizia e stabilire i passaggi occorrenti.

### 7.3 - Conformità catastale

Stante la natura e categoria catastale degli immobili non sono presenti planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.

## **8 - Vincoli ed oneri giuridici**

In merito alle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli si rimanda a quanto indicato al punto 4 che precede. Gli oneri di cancellazione dei gravami per le ipoteche giudiziarie sono a carico del debitore (procedura), i cui costi sono costituiti da:

- 94,00 €. per oneri di cancelleria e 0,5% del valore totale del debito.

Ai fini dell'annotazione della cancellazione dell'ipoteca il pagamento dei tributi alla Conservatoria corrispondono a

- imposta di bollo 59,00 €, imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca che si intende cancellare con un minimo di 200,00 €. e tassa ipotecaria 35,00 €.

Nelle esecuzioni immobiliari/vendite forzose la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione.

N.B.: salvo verifiche da aggiornamenti normativi che s'invita ad effettuare al momento dell'effettivo bando.

Per i seguenti oneri e vincoli si precisa che

- I. per le difformità urbanistico-edilizie ed i relativi oneri si veda il punto 7 che precede;
- II. non si rilevano difformità catastali, come indicato al punto 3.2 e 7.3 che precedono;
- III. non risultano pendenze di cause a domande trascritte ed in merito alle domande giudiziali il Legale Rappresentante riferisce che non ci sono cause in corso che riguardano tale cespite;
- IV. non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura in corso di validità;

V. non risultano, per quanto è stato possibile verificare dalla documentazione ispezionata, altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione di quanto riportato nell'atto di compravendita in merito a servitù delle condutture Enel e Telecom esistenti, da interrare a favore della contigua proprietà.

## **9 - Stima del più probabile valore di mercato**

### **9.1 - Criterio di stima**

Una stima esprime valori dedotti sulla base di una ricerca di mercato condotta sulla piazza di riferimento, indirizzata a beni oggetto di recente negoziazione, oppure che sono stati oggetto di trattative e/o di investimenti finanziari e che abbiano caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene e alla destinazione d'uso a cui questo è dedicato.

Si ricorda che il più probabile valore di mercato corrisponde nell'estimo a quel valore che una pluralità di operatori economici interessati all'acquisto di beni immobili, senza particolari motivazioni e quindi da considerare imprenditori ordinari, sarebbe disposta a pagare, alla data di stima ed alle condizioni di mercato per ottenerne la proprietà.

La stima rappresenta, per sua caratteristica, un parametro **“oscillante”**.

Questo è ben intuibile se consideriamo che il “prezzo” rappresenta il valore di un bene riferito al momento della sua richiesta e/o transazione; per cui è incardinato temporalmente al momento della redazione della perizia di stima (oggi) e la “stima” rappresenta una previsione di valore, dato dalla comparazione dei prezzi, che si verificherà al momento della transazione; per cui incardinato temporalmente al futuro (domani).

Per individuare beni *comparabili* con il *soggetto* [compendio ex-unità poderale con trasformazione in civile abitazione/residenziale (si ipotizza catastalmente A/7)], sono state ricercate nella zona tipologie simili che siano state oggetto di compravendita così da avere la possibilità di avere dei dati per le analisi di stima.

Stante la natura del compendio in esame, le sue caratteristiche e la sua potenzialità nel breve-medio periodo si è ritenuto di indirizzare l'attenzione a comparabili che prevedessero, come detto sopra, una tipologia abitativa in “villetta”, ovvero dato l'ambiente in colonica/annesso, dotata di ingresso indipendente, ampio resede/giardino circostante, posti auto in esterno, ecc..

L'indagine di mercato condotta su beni analoghi mediante interviste ed incontri con operatori economici del settore ha evidenziato un mercato non molto dinamico, anche se legato a valori tendenti ad una leggera ripresa.

Riprova della "calma" del mercato ne è il fatto che il controllo tra le compravendite effettuate in zona (pur indagando anche i fogli limitrofi a quello di insistenza del compendio) ha restituito un unico *comparabile* idoneo ad essere parametrato con il nostro *soggetto*:

**A.** compravendita del 18/12/2020 rogito notaio Sabrina Naldi con sede a Bologna repertorio 17.557: fabbricato cielo-terra sito in Loc. Ellerone, composto da un'abitazione disposta su tre livelli con annessa autorimessa e terreno circostante di 6.538 mq. con piscina scoperta, censito al fg. 7 p.lla 152 sub. 5, 6 e 7 graffati, cat. A/7, cl. 3 vani 10,5 e al fg. 7 p.lla 152 sub. 4 cat. C/6.

Altre transazioni rinvenute trattano successioni e beni in divisione, per cui non idonee ad essere utilizzate quali comparabili.

Dato lo stato attuale in cui si trova il compendio in esame, ai fini della valutazione, si ritiene di individuare il più probabile valore di mercato dei cespiti considerando che si trovino in una condizione media di manutenzione e dall'importo così individuato, detrarre i costi occorrenti per ultimare le opere per portare il cespite "al finito".

## 9.2 - Sistema di Stima

Il sistema di stima utilizzato è, in prima battuta, il metodo del confronto di mercato "**MCA - Market Comparison Approach**", (un sistema formato da equazioni che mettono a confronto gli immobili presi a "*comparabile*" ed il "*soggetto*" da valutare: il sistema a equazioni afferma che la differenza di prezzo tra due immobili è funzione della differenza delle loro caratteristiche.) utile per determinare il più probabile valore di mercato del cespite a lavori finiti.

In termini generali il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto.

Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale:

**“il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo nelle compravendite di immobili simili”**

Con questo sistema è possibile individuare il “**prezzo medio minimo**” delle caratteristiche dei fabbricati comparati e, successivamente, con l’analisi dei “**prezzi marginali**” delle caratteristiche immobiliari esprimere la variazione del prezzo totale di un immobile al variare della caratteristica considerata.

I prezzi marginali misurano l’incremento o la diminuzione del prezzo al variare della caratteristica e rappresentano l’aggiustamento nel MCA.

L’analisi dei prezzi marginali riguarda le caratteristiche quantitative, per le quali esiste un referente nel mercato e nei criteri di stima.

Con tale applicazione si addivene al valore commerciale €/mq. del segmento di mercato ricercato, il quale moltiplicato per la metratura commerciale del soggetto da stimare ci porta il suo valore medio.

Tale valore viene affinato e armonizzato mediante l’utilizzo e l’applicazione delle **caratteristiche immobiliari qualitative** per individuare il più probabile valore del soggetto.

Nel nostro caso specifico, per ovviare a queste differenze insite nello stato attuale del nostro cespite (rudere il fabbricato C e meno del grezzo il fabbricato A e C), si ipotizza il confronto tra **SOGGETTO** e **COMPARABILE** come se le condizioni manutentive del **soggetto** da stimare fossero nelle stesse condizioni manutentive del comparabile.

Inoltre si tiene conto della presenza della piscina nel terreno del **COMPARABILE** e della reciproca distanza (**COMPARABILE/SOGGETTO**) dalla superstrada Siena-Firenze.

In sostanza il più probabile valore di mercato individuato con l’MCA rappresenta per il successivo Valore di Trasformazione i “**RICAVI ATTESI**”.

In subordine il “**Valore di Trasformazione**” consentirà di individuare il valore del soggetto nello stato attuale in cui si trova.

Il “Valore di Trasformazione” di un bene suscettibile di trasformazione è pari alla differenza attualizzata tra il valore di mercato previsto del bene trasformato e la sommatoria dei costi di trasformazione al netto dell’utile dell’iniziativa immobiliare.

In sintesi:  $V_t = V_{bt} - C_t$

dove:

$V_t$  = valore di trasformazione;

$V_{bt}$  = valore del bene trasformato;

$C_t$  = costo della trasformazione.

Nei processi di trasformazione (come quello in esame) relativi alla nuova edificazione, o in edifici da ristrutturare, il valore di trasformazione trova diffusa applicazione nella stima delle aree edificabili o degli immobili da ristrutturare/trasformare, qualora la trasformazione sia tecnicamente realizzabile e legalmente consentita.

Quando l’immobile non può essere ulteriormente trasformato, il valore di trasformazione coincide con il prezzo di mercato del bene stesso, ovvero quando siamo in assenza di un processo di trasformazione non c’è da computare alcun costo relativo.

Il valore di trasformazione consente, inoltre, di formulare giudizi economici negli investimenti immobiliari in base alla funzione del criterio di scelta.

I valori ottenuti per differenza tra costi e ricavi della trasformazione sono attualizzati con l’utilizzo del “fattore di sconto” ed il saggio impiegato nel fattore di sconto rappresenta il “costo del Capitale”

Formalmente il valore di trasformazione è dato dalla formula

$$V_t = \sum \frac{(V_{mp\ i} - K_{tr\ i})}{q^i}$$

dove:

$V_t$  = valore di mercato del bene al momento della stima;

$V_{mp\ i}$  = valore di mercato del bene prodotto;

$Ktr_i$  = costi necessari alla trasformazione;

$1/q^i$  = coefficiente di anticipazione del capitale (attualizzazione)

A tal fine occorre ricercare una serie di parametri necessari al sistema di stima:

- A. COSTI DELL'INTERVENTO;
- B. ONERI COMUNALI E DI URBANIZZAZIONE;
- C. SPESE TECNICHE;
- D. UTILE IMPRENDITORIALE;
- E. ONERI FINANZIARI
- F. VALORE FINALE INTERVENTO - *RICAPO ATTESO* (il più probabile)

### **9.3 - Determinazione delle superfici nette, lorde e commerciali del cespite**

Al fine di individuare la superficie commerciale, parametro ad uso e consuetudine utilizzato per la consistenza di vendita, sono state rilevate le superfici interne comprensive delle murature (tramezzi e portanti) e le superfici delle murature perimetrali esterne e di confine/comunione con altre unità immobiliari.

Queste sono state rilevate con il seguente metodo di misurazione effettuato a circa 1,50 mt. da terra:

- murature interne tramezzi al 100%;
- murature interne rompitratta/portanti spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature perimetrali fino spessore fino a 50,00 cm. al 100%;
- murature di confine/comunione fino alla concorrenza di 25,00 cm.

Le superfici così individuate sono state inserite nel calcolo con il metodo parametrico degli indici mercantili, per essere rese omogenee nel calcolo complessivo.

Il parametro di conversione trovato tra la superficie interna e la superficie esterna (netta e lorda) è di circa il 15,50% in più, in linea con la tipologia costruttiva e le dimensioni dell'unità.

<b>TAB. 2 - RIEPILOGO SUPERFICI NETTE E COMMERCIALI - EDIFICI A, B E C</b>			
<b>Imm.</b>	<b>Destinaz.</b>	<b>Sup. netta</b>	<b>Sup. lorda</b>
	principale	mq.	mq.
1	Edificio A (unico livello P.T.)	94,00	112,00
2	Edificio B (due livelli P.T. e P.1)	175,00	203,00
3	Edificio C	543,80	625,00
	Tot. sup. netta e lorda	812,80	940,00
		(incremento del 15,50 % circa)	
4	Terreno circostante p.lla 57, 58, 149, 154 e 157	6.485	6.485

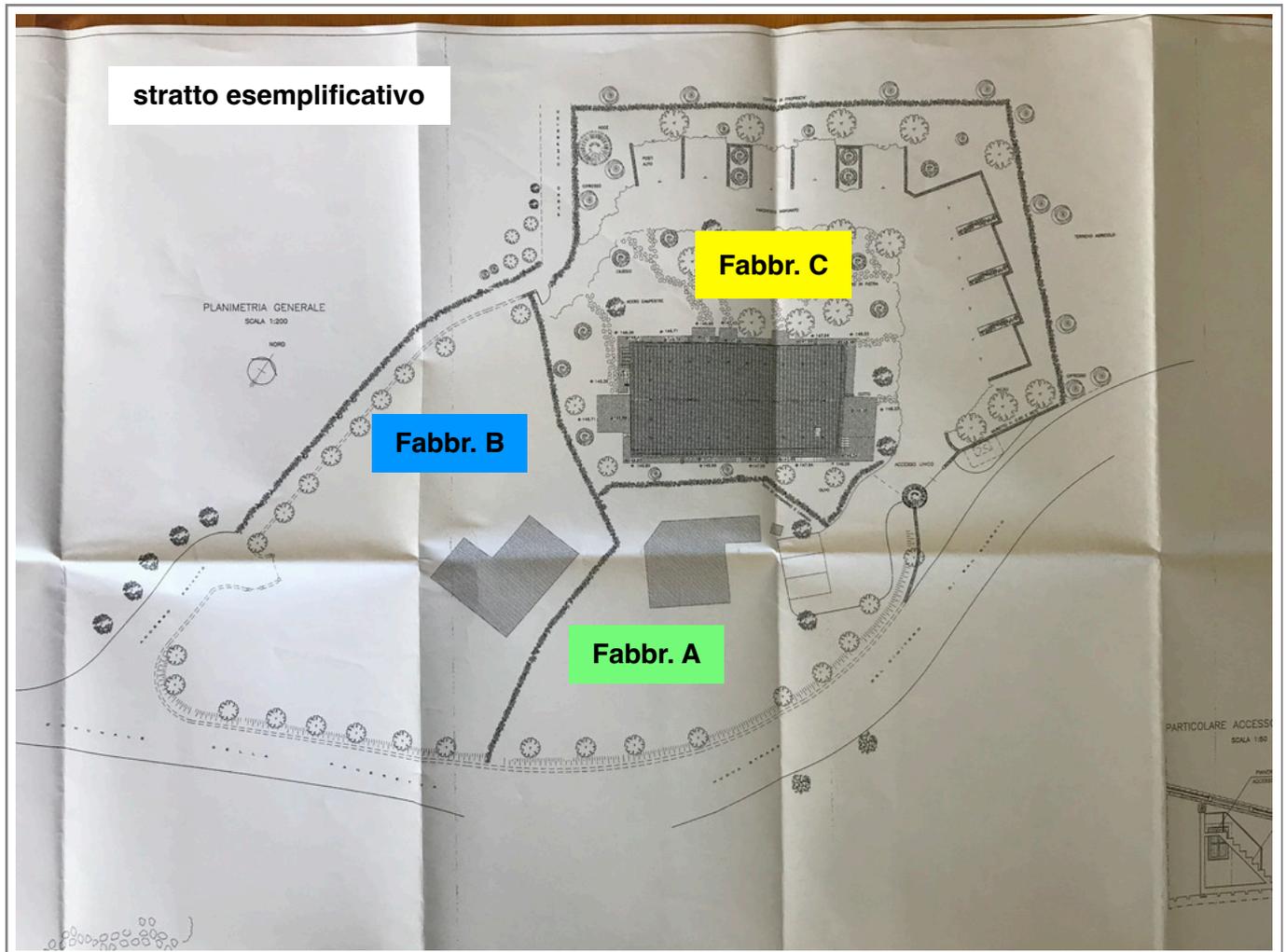
<b>TAB. 3 - SUPERFICIE LORDA/COMMERCIALE</b>			
<b>Destinaz.</b>	<b>Rapp. Mercantile</b>	<b>Sup. reale mq.</b>	<b>Mq. sup. commer.</b>
Superficie principale	1,00	940,00	940,00
		<b>Superficie commerciale</b>	
			<b>940,00</b>
Terreno circostante	1,00	6.485	6.485
		<b>Superficie di riferimento</b>	
			<b>6.485</b>

#### **9.4 - Ipotesi di costo per recupero edilizio**

A seguire si riporta nella tabella l'ipotesi di spesa necessaria al recupero del compendio, ipotizzando di effettuare una ristrutturazione con destinazione residenziale, con caratteristiche medio/alte, pur sempre tenendo conto del contesto in cui è inserita.

Si ritiene che la tipologia finale di abitazioni debbano consistere in "terra-tetto" indipendenti, nel numero di 4 e così distribuite: n. 1 nel Fabbricato A, n. 1 nel Fabbricato B e n. 2 nel Fabbricato C.

La planimetria che segue (estratta a titolo esemplificativo dalla pratica edilizia depositata e che deve essere reimpostata con il Comune di Poggibonsi) mostra l'ubicazione nel compendio dei tre fabbricati con i relativi resedi di abbinamento.



Secondo il livello costruttivo attuale si ipotizza un costo di recupero (tra edile, impiantistico, finiture), di circa €. 1.100/mq. per i fabbricati A e B e di €. 1.700/mq. per il fabbricato C, oltre ad un costo di €. 50/mq. per le sistemazioni esterne, posti auto recinzioni ecc. ripartito come indicato nella tabella che segue. Inoltre dovranno essere considerate le spese occorrenti per le sanzioni, le spese tecniche ecc..

## 9.5 - Determinazione valore di mercato - soluzione sistema di stima MCA (All. 14)

La soluzione del sistema di stima secondo il procedimento dell'MCA allegato, che riassume con:

- TAB. A - INDICI MERCANTILI
- TAB. B - COMPARABILI PREZZI E CARATTERISTICHE
- TAB. C - DETERMINAZ. PREZZO MEDIO MINIMO
- TAB. D - ANALISI PREZZI MARGINALI
- TAB. E - VALUTAZIONE COMPARABILI E STIMA DEL SOGGETTO

porta al più probabile valore in ordinarietà di mercato del compendio ristrutturato ad €. **3.500.000,00** (Euro Tremilionicinquecentomila/zero centesimi), che tiene conto della presenza della piscina nel comparabile utilizzato e della vicinanza alla superstrada Siena-Firenze.

Il valore individuato, come indicato sopra, rappresenta il “**RICAVO ATTESO**” dalla trasformazione ed il parametro di partenza per il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** che determina il valore di stima del cespite allo stato attuale:

$$V_t = \sum \frac{(V_{mp\ i} - K_{tr\ i})}{q^i}$$

**TAB. 4 - VALORE CESPITI IN ORDINARIETÀ DI MERCATO**

VOCI	U. M.	Q.TÀ	P.ZZI UNIT.	IMPORTO
<i>VALORE FINALE DELL'INTERVENTO (RICAVI ATTESI)</i>				<b>3.500.000,00 €</b>
<b>a detrarre:</b>				
<i>UTILE IMPRENDITORIALE</i>		10,00%		<b>350.000,00 €</b>
<b>COSTI INTERVENTO</b>				
COSTO OPERE EDILI FABBRICATO A+B	mq.	315,00	600,00 €	189.000,00 €
COSTO OPERE EDILI FABBRICATO C	mq.	625,00	1.200,00 €	750.000,00 €
COSTO IMPIANTI FABBRICATO A+B+C	mq.	940,00	350,00 €	329.000,00 €
COSTO FINITURE FABBRICATO A+B+C	mq.	940,00	150,00 €	141.000,00 €
COSTO SISTEMAZIONI ESTERNE A+B+C	mq.	6.485,00	50,00 €	324.250,00 €
<b>TOTALE COSTO RICOSTRUZIONE</b>				<b>1.733.250,00 €</b>
<i>IMPREVISTI</i>	%	4,00%	1.733.250,00 €	<b>69.330,00 €</b>
<b>ONERI COMUNALI E SPESE TECNICHE</b>				
SANZIONI PECUNIARIE FABBRICATI A+B+C				97.616,79 €
SPESE TECNICHE COMPLESSIVE	%	10,00%	1.733.250,00 €	173.325,00 €
<b>TOTALE ONERI E SPESE TECNICHE</b>				<b>270.941,79 €</b>
<b>ONERI FINANZIARI DELL'OPERAZIONE</b>				
TASSO FINANZIARIO (r)	%	5,00%		
DURATA PREVISTA INTERVENTO EDILE (n)	anni	2,00		128.160,68 €
TEMPO RITIRO P.D.C.	anni	0,50		1.299,94 €
<b>TOTALE ONERI FINANZIARI (con prelievo di capitale graduale nel tempo)</b>				<b>129.460,61 €</b>
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>				
				<b>2.552.982,40 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO ATTUALE</b>				<b>947.017,60 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO ARROTONDATO DISCREZIONALMENTE A</b>				<b>950.000,00 €</b>

## 9.6 - Valore cespite in vendita forzosa

In relazione al più probabile valore del cespite in vendita forzosa, in base alle considerazioni espresse nel corpo della perizia ed all'esperienza personale in materia rispetto al soggetto in esame, si considera un abbattimento forfettario medio del 10% per assenza di garanzia, vizi ed extra spese rispetto all'ipotizzato, pertanto si ritiene che il più probabile valore a base d'asta sia di **€. 855.000,00 (Euro Ottocentocinquantacinquemila/zerocentesimi)**:

<b>Tab. 5 - PIÙ PROBABILE VALORE DEL CESPITE IN VENDITA FORZOSA</b>			
valore in ordinarietà di mercato	abbattimento forfettario per assenza di garanzia, vizi e spese extra	minus-valore	valore in vendita forzosa
950.000,00 €	10%	95.000,00 €	<b>855.000,00 €</b>
(Euro Ottocentocinquantacinquemila/zero centesimi)			

Ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

SIENA 20/01/2024

dott. arch. Sandro Senni

ALLEGATI:

- 001 VAF FG. 8 PART. 57;
- 002 VSF FG. 8 PART. 57;
- 003 VST FG. 8 PART. 57;
- 004 VAF FG. 8 PART. 58;
- 005 VSF FG. 8 PART. 58;
- 006 VST FG. 8 PART. 58;
- 007 VST FG. 8 PART. 149;
- 008 VST FG. 8 PART. 154;
- 009 VST FG. 8 PART. 157;
- 010 EDM FG. 8 PART. LLE 57, 58, 149, 154 E 157;
- 011 Trasc. Ipoteca Reg. Part. 1811/2008;
- 012 2021\_4301 Nota trascrizione fallimento;
- 013 CDU con segnatura Prot.N.0005083-2023
- 014 - TABELLE PER MCA - COMPARABILI
- 015 Doc. fotogr. Pod. La valle - Loc. Drove

