

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 85/2021 R.G.E. promossa dalla

ai confronti del Sig

Consulente Tecnico d'Ufficio: geom. Gianni Rusci

* * * * *

Lo scrivente C.T.U., ritenendo opportuno e necessario evidenziare preliminarmente le problematiche di natura urbanistica emerse a seguito degli accertamenti fin qui effettuati, ha redatto la presente relazione tecnica intermedia nel proseguo della quale vengono riportati, nel dettaglio, anche le risultanze ottenute dai predetti accertamenti.

* * * * *

In primo luogo, è ritenuto opportuno richiamare l'articolo 9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, così come modificato a seguito dell'entrata in vigore della legge 24 luglio 2024, n. 105, ovvero della conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"), il quale recita testualmente che:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

Il nucleo principale del compendio in esame venne realizzato in epoca remota, ovvero in un'epoca nella quale non era necessario acquisire nessun titolo abilitativo: a conferma di ciò, il fabbricato principale – ovvero quello sviluppantesi su due livelli (piano terreno e primo) – venne rappresentato sulla mappa del Catasto Leopoldino risalente al 1825 (rif. Catasto Leopoldino – Castelnuovo Berardenga - Sez. O – f. 1 – n. 29).



geometra Gianni Rusci

Lo scrivente, edotto di ciò, ha quindi effettuato una circostanziata ricerca presso l'Ufficio Tecnico del competente Comune, al fine di reperire eventuali titoli abilitativi che nel corso degli anni avessero interessato il medesimo compendio.

Detta ricerca, in assenza di specifici estremi indicati negli atti di provenienza, e non potendo fare altrimenti, è stata effettuata utilizzando come riferimento i nominativi di coloro che nel corso degli anni si sono susseguiti come proprietari dello stesso, ovvero:

- l'attuale comproprietario esecutato (unico proprietario fino al 2021);
- i genitori dell'esecutato, precedenti proprietari del compendio fino al 1987;
- il proprietario che, nell'anno 1973, ebbe a vendere la piena proprietà degli immobili ai genitori dell'esecutato;

NOTA BENE: utilizzando quest'ultimo nominativo – ovvero quello del soggetto proprietario del compendio fino al 1973 – è stata riscontrata la presenza di una pratica edilizia intestata ad un soggetto avente lo stesso cognome ma un nome diverso, ed anche dalla descrizione riportata nei registri cartacei la pratica (Nulla Osta n. 77/1960) sembrerebbe riferirsi ad altro immobile.

Ciò nonostante, al fine di non lasciare nulla di intentato, lo scrivente ha chiesto di visionare anche detta pratica che però, secondo quanto formalmente comunicato dal Comune allo scrivente, non è momentaneamente disponibile (cfr. corrispondenza intercorsa con il Comune - **allegato 1**).

Fermo restando quanto appena evidenziato, sulla scorta delle pratiche ad oggi visionate furono effettuati solamente degli interventi di limitata entità (sostituzione di una trave del tetto, manutenzione straordinaria di parte della copertura, realizzazione di una piccola scala esterna con soprastante tettoia, rifacimento di un bagno), che comunque non interessarono l'intera consistenza del compendio.

* * * * *

In considerazione di ciò, ovvero non essendo le documentazioni reperite presso il Comune di Castelnuovo Berardenga sufficienti per potersi esprimere in merito alla legittimità/conformità urbanistica dell'intero compendio staggito lo scrivente, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 9-bis, comma 1-bis (quarto periodo), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ha quindi analizzato la c.d. *“documentazione catastale di primo impianto”*, relativamente alla quale preme però evidenziare quanto segue.

L'intero compendio in esame, in origine, venne censito al Catasto Terreni con qualità “fabbricato rurale”: tale censimento è da ricondurre alla data del 01.11.1951, ovvero alla data di pubblicazione delle c.d. *“mappe di impianto”* (comunemente definite anche come *“canapine”*) del Comune di Castelnuovo Berardenga.

La prassi catastale dell'epoca non prevedeva però, per immobili con detto censimento (fabbricato rurale), l'obbligo di redigere le planimetrie di dettaglio degli immobili, e per tale ragione la summenzionata documentazione catastale di primo impianto è in grado di fornire elementi utili a stabilire solamente quale fosse - all'epoca (1951) – l'ingombro/perimetro dei fabbricati, ovvero la loro sagoma.



Lo scrivente ha quindi redatto un apposito elaborato grafico schematico – **allegato 2** – nel quale sono state evidenziate, ovviamente per quanto possibile, le differenze riscontrate tra lo stato attuale e la mappa di impianto. Come desumibile da tale elaborato alcune parti del compendio furono verosimilmente realizzate in epoca successiva alla pubblicazione della mappa catastale, ed altre, per motivi che lo scrivente non è oggettivamente in grado di conoscere, non esistono più.

Relativamente a tali differenze, si evidenzia che (*cfr. allegato 2*):

- la porzione indicata con la **lettera A** si configura a tutti gli effetti come un nuovo corpo di fabbrica avente una superficie di mq. 140 circa, sulla copertura del quale sono oltretutto presenti dei pannelli solari, realizzato in aderenza ad un preesistente fabbricato;
- quella invece indicata con la **lettera B** del medesimo allegato è invece una tettoia/parata di mq. 50 circa, anch'essa realizzata in aderenza a delle preesistenti porcilaie;
- la porzione indicata con la **lettera C** è invece costituita da una serie di porcilaie aventi un'altezza variabile da ml. 2,40 circa a ml. 3,10 circa;
- quella indicata con la **lettera D** è invece una porzione della costruzione non più esistente, ed analizzando lo stato attuale dei luoghi non è oggettivamente possibile sapere da cosa fosse costituita: tenuto conto che la parte del fabbricato ad essa adiacente si sviluppa su due livelli, ed è ragionevole ritenere che sia sempre stata così, è verosimile che la porzioni oggi non più presente fosse in passato costituita da locali accessori sviluppantesi su un unico livello;

* * * * *

Come già precedentemente evidenziato, a seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Castelnuovo Berardenga non sono stati reperiti titoli abilitativi sulla scorta dei quali furono realizzate le modifiche appena descritte, né titoli abilitativi che le abbiano legittimate (condoni o sanatorie).

In considerazione di ciò, e del fatto che il compendio in esame è ubicato in zona agricola, per potersi esprimere in merito alla legittimità di dette modifiche sotto il profilo urbanistico diventa dirimente stabilire la data della loro realizzazione.

Lo scrivente ha quindi effettuato una nuova, ulteriore, ricerca volta a reperire foto aeree della zona, riuscendo a trovare solamente due immagini/fotogrammi: una dell'anno 1954 e l'altra dell'anno 1976.

La foto aerea risalente al 1954 – **allegato 3** – è un'immagine scattata da un'altezza di 5000 metri ed ha una accuratezza, come facilmente intuibile, non particolarmente elevata: ciò nonostante, pur non essendo in grado di fornire un riscontro completo, dalla stessa è comunque possibile desumere degli elementi coerenti con la mappa catastale del 1951. Più precisamente:

- sulla foto non è presente la porzione indicata con la lettera A nell'allegato 2, ma solamente il preesistente fabbricato in aderenza al quale è stato poi realizzato l'ampliamento;
- non è nemmeno presente la porzione indicata con la lettera C nell'allegato 2
- la porzione indicata con la lettera D nell'allegato 2 è ancora presente, come testimonia la — seppur sottile — linea d'ombra ad essa adiacente;

Alla luce di tali elementi, pur non potendolo asserire con assoluta certezza, è comunque verosimile ritenere che l'ingombro/perimetro dei fabbricati rappresentato sulla mappa di impianto pubblicata nel 1951 fosse lo stesso anche nel 1954.

L'altra foto aerea reperita - **allegato 4** - ovvero quella risalente al 1976, fornisce invece un quadro della situazione modificato.

Dall'analisi della stessa è infatti possibile desumere che:

- è chiaramente visibile la porzione indicata con la lettera A nell'allegato 2;
- la porzione indicata con la lettera B nell'allegato 2 è priva di copertura, e la stessa sembrerebbe essere una sorta di recinto;
- è altresì chiaramente visibile la porzione indicata con la lettera C nell'allegato 2;
- la porzione indicata con la lettera D nell'allegato 2 non esiste più;

* * * * *

Sulla scorta di quanto fin qui evidenziato, è pertanto ragionevole ritenere che le modifiche evidenziate nell'allegato 2 furono eseguite tra il 1951 ed il 1976 ma, stante quanto per il momento emerso a seguito dell'accesso agli atti, senza richiedere alcun titolo abilitativo.

Allo stesso tempo, in considerazione della mancanza di foto aeree scattate durante il predetto lasso temporale (1951-1976), non è oggettivamente possibile stabilire se le stesse siano state effettuate prima o dopo il 1° settembre 1967, ovvero non è oggettivamente possibile stabilire se le modifiche apportate al compendio possano ritenersi legittime sotto il profilo urbanistico oppure no.

Preme infatti evidenziare che a seguito dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 31.08.1967 (c.d. "legge ponte"), venne esteso l'obbligo di acquisire la licenza edilizia prima di effettuare interventi edilizi a tutti gli immobili sul territorio italiano, ivi compresi quelli ubicati nelle zone agricole, fino ad allora esclusi da tale obbligo. Pertanto, alla luce di ciò e come facilmente intuibile:

- se le modifiche apportate al compendio fossero state realizzate prima del 1° settembre 1967 lo stato dei luoghi desumibile dalla foto aerea del 1976 potrebbe ritenersi legittimo sotto il profilo urbanistico;
- diversamente, se dette modifiche fossero state invece realizzate dopo il 1° settembre 1967 le stesse si configurerebbero come delle difformità.

In questa seconda ipotesi (interventi realizzati dopo il 1° settembre 1967), le porzioni evidenziate con le **lettere A, B e C** nell'allegato 2 sarebbero da considerarsi come degli ampliamenti realizzati in assenza di titolo abilitativo, e la loro eventuale sanabilità sarebbe condizionata al rispetto di quanto disposto dall'articolo 36 del D.P.R.380/2001 e s.m.i., ovvero sarebbe possibile ottenere il rilascio del permesso in sanatoria solamente se (cit.) “.... *l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*”.

Nello specifico caso in esame, con la Delibera C.C. numero 20 del 03.04.2023 il Comune di Castelnuovo Berardenga ha adottato il nuovo strumento urbanistico (Piano Operativo – P.O.) e per tale ragione, essendo vigenti le c.d. “norme di salvaguardia”, ai fini di una ipotetica sanatoria devono necessariamente tenersi in considerazione anche le norme del nuovo P.O.

Analizzando queste ultime è emerso che il compendio in esame, unitamente ad altri, è stato oggetto di una specifica schedatura la quale, oltre ad identificare i singoli corpi di fabbrica del compendio, sancisce gli interventi ammissibili sugli stessi (cfr. **allegato 5**).

Dall'analisi combinata tra la schedatura del compendio e le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Operativo è emerso che secondo lo strumento urbanistico adottato **NON** sarebbe possibile legittimare l'intera consistenza delle porzioni indicate con le **lettere A, B e C** nell'allegato 2.

Preme infatti evidenziare che il nuovo Piano Operativo - cfr. articolo 26, comma 3, delle N.T.A. - pone come prima condizione (cit.) “.... *che l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio esistente*”: l'ampliamento realizzato in adiacenza al fienile, ovvero la porzione indicata con la **lettera A** nell'allegato 2, risulta essere invece realizzato con materiali e caratteristiche costruttive sostanzialmente diverse.

Non solo: lo stesso articolo (26) delle N.T.A. consente, al massimo, di realizzare un ampliamento pari a mq. 30 di superficie, ben inferiore alla attuale superficie della porzione indicata con la **lettera A** nell'allegato 2. In ragione di ciò, anche nel caso in cui un ipotetico acquirente intendesse sanare la massima superficie possibile, si renderebbero comunque necessarie delle opere di adeguamento strutturale per il rispetto delle attuali normative del Genio Civile, rendendo con molta probabilità l'intervento anti-economico.

Circostanze analoghe caratterizzano anche le porzioni indicate con le **lettere B e C** nell'allegato 2.

In ultimo, ma non per questo di minore importanza, è ritenuto opportuno evidenziare che – sempre con riferimento al Piano Operativo recentemente adottato - **NON** è ammesso il cambio di destinazione d'uso per nessuna delle porzioni evidenziate con colore rosso nell'allegato 2 (porzioni di cui alle **lettere A, B e C** - cfr. schedatura del compendio, **allegato 5**).

* * * * *



geometra Gianni Rusci

Alla luce di quanto sopra evidenziato, ovvero non potendo esprimersi con la dovuta certezza in merito alla legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi ed in considerazione delle rilevanti differenze da ciò derivanti, lo scrivente chiede all'Ill.mo G.E. formali istruzioni su come procedere, ovvero chiede in base a quale dei due possibili scenari – di seguito elencati - debba essere sviluppata la relazione tecnica d'Ufficio.

opzione 1 → considerare le modifiche come realizzate in data **antecedente al 1° settembre 1967, ovvero come legittime**, ed assumere come riferimento per le proprie considerazioni di natura urbanistica e per la valutazione degli immobili lo stato dei luoghi desumibile dalla foto aerea del 1976;

opzione 2 → considerare invece le modifiche apportate tra il 1954 ed il 1976 come **successive al 1° settembre 1967, ovvero come NON legittime**, decurtando dal valore di stima i verosimili costi necessari a ripristinare lo stato dei luoghi desumibile dalla mappa catastale di impianto del 1951.

In questa seconda ipotesi – opzione 2 - non potendo avere contezza di quello che era il volume della porzione indicata con la lettera D nell'allegato 2 (fabbricato su uno o due piani?), e quindi per evitare conclusioni inesatte e/o forvianti, a sommesso avviso dello scrivente, e comunque fatte salve diverse decisioni che l'Ill.mo G.E. dovesse prendere in merito, potrebbe essere corretto NON considerare la stessa ai fini della valutazione ovvero NON stimare i costi per la sua “ricostruzione”;

* * * * *

Monteriggioni (SI), 25.01.2025

Il C.T.U.
geom. Gianni Rusci

Allegato 1 → corrispondenza intercorsa con il Comune di Castelnuovo Berardenga;

Allegato 2 → estratto della mappa catastale di impianto con evidenziate le modifiche avvenute nel corso degli anni;

Allegato 3 → foto aerea risalente all'anno 1954;

Allegato 4 → foto aerea risalente all'anno 1976;

Allegato 5 → estratti del Piano Operativo adottato e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

Oggetto: Tribunale di Siena - Esec. Imm. 85/2021 - INTEGRAZIONE ALLA RICHIESTA DI ACCESSO
AGLI ATTI DI CUI AL PROTOCOLLO 10535 DEL 14.06.2023

Mittente: Gianni Rusci <gianni.rusci@geopec.it>

Data: 28/12/2024, 17:11

A: castelnuovo-berardenga@postacert.toscana.it

Content-Type: multipart/alternative; boundary="-----QzEWLInwuScJHwHQXlbLfDC4"

ID-Messaggio: <6819f30d-c797-4828-9e24-28d284ca817c@geopec.it>

Versione-MIME: 1.0

Agente-Utente: Mozilla Thunderbird

Content-Language: it

Con la presente, in riferimento all'oggetto ed in qualità di C.T.U. nominato dal G.E. del Tribunale di Siena, lo scrivente geom. Gianni Rusci inoltra la presente per chiedere quanto segue.

A seguito della precedente richiesta, lo scrivente ha visionato ed estratto copia delle seguenti pratiche edilizie:

- P.E. 265/1996;
- P.E. 324/1996;
- P.E. 464/2001;
- P.E. 474/2001;
- P.E. 451/2004;

Dette pratiche sono state individuate utilizzando come riferimento per la ricerca i nominativi indicati nell'atto notarile stipulato ai rogiti del Notaio Massimo Taiti di Montevarchi in data 23.01.1987 (rep. 49791/7502), trascritto in data 26.01.1987 al n. 609 del registro particolare.

Tenuto conto che le informazioni desumibili da dette pratiche sono insufficienti per potersi esprimere in merito alla legittimità urbanistica dell'intero compendio oggetto della procedura, lo scrivente si è recato nuovamente presso il preposto Ufficio di Codesto Spettabile Comune per effettuare ulteriori accertamenti, ovvero per esperire una nuova ricerca utilizzando come riferimento quello del soggetto che risultava essere proprietario degli immobili prima dell'atto notarile stipulato ai rogiti del Notaio Massimo Taiti in data 23.03.1973 (rep. 20055/2018).

A seguito della nuova ricerca è emersa la presenza di una ulteriore pratica che potrebbe aver interessato il compendio in esame, della quale si chiede di prendere visione e della quale si riportano gli estremi:

- Nulla Osta 77/1960;

Lo scrivente, al solo ed unico fine di rispondere con la dovuta certezza ai quesiti postigli dall'Ill.mo G.E., riassume di seguito l'elenco dei nominativi fin qui utilizzati per le ricerche, chiedendo contestualmente un formale riscontro in merito al fatto che NON vi sono - oltre a quelle sopra indicate - ulteriori pratiche edilizie ad essi intestate.

----- O nato

----- nato a

----- nata a

----- nato a

Restando in attesa di un cenno di riscontro alla presente, del quale ringrazia anticipatamente, lo scrivente porge distinti saluti.
geom. Gianni Rusci



SETTORE 3: ASSETTO DEL TERRITORIO

Vicolo dell'Arco, 6 – Tel. 0577 351308 – 0577 351314 – 0577 351322
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it

Prot. VIA PEC

Castelnuovo Berardenga, 10/01/2025

Geom. Rusci Gianni
rusci.gianni@geopec.it

OGGETTO: Integrazione alla richiesta di accesso agli atti del 14/06/2023 di cui al protocollo comunale 10535 - Comunicazione

A seguito della sua richiesta pervenuta in data 30/12/2024 con protocollo n. 22194 con la quale si richiedeva l'accesso agli atti in merito alle seguenti pratiche edilizie:

“...nuova ricerca utilizzando come riferimento quello del soggetto che risultava essere proprietario degli immobili prima dell'atto notarile stipulato ai rogiti del Notaio Massimo Taiti in data 23.03.1973 (rep. 20055/2018).

A seguito della nuova ricerca è emersa la presenza di una ulteriore pratica che potrebbe aver interessato il compendio in esame, della quale si chiede di prendere visione e della quale si riportano gli estremi:

- Nulla Osta 77/1960;

Lo scrivente, al solo ed unico fine di rispondere con la dovuta certezza ai quesiti postigli dall'Ill.mo G.E., riassume di seguito l'elenco dei nominativi fin qui utilizzati per le ricerche, chiedendo contestualmente un formale riscontro in merito al fatto che NON vi sono - oltre a quelle sopra indicate - ulteriori pratiche edilizie ad essi intestate.

1 nato a

nato a

nata a

nato c

è stato dato avvio alla ricerca.

La pratica da lei indicata, Nulla Osta n. 77/1960, risulta registrato nei registri detenuti presso l'Ufficio Tecnico, ma al momento non risulta reperibile presso gli Archivi di deposito.

Si informa pertanto che manterremo avanzata la sua richiesta e che qualora le pratiche venissero reperite provvederemo ad informarla tempestivamente.

Per quanto riguarda l'ulteriore riscontro in merito alle pratiche edilizie intestate ai seguenti soggetti:

1 nato c

1 nato a

1 nata a

1 nato c

Settore 3: Assetto del Territorio
(Edilizia, Urbanistica, Armonizzazione Ambiente)
Via Garibaldi 4 – 53019 Castelnuovo Berardenga (SI) Tel. 0577 3511
e-mail: protocollo@comune.castelnuovo.si.it - web: <https://www.comune.castelnuovo.si.it>
pec: castelnuovo-berardenga@postacert.toscana.it P.IVA 00134780527 C.U. Q94CHY



COMUNE DI CASTELNUOVO BERARDENGA
(Provincia di Siena)

SETTORE 3: ASSETTO DEL TERRITORIO

Vicolo dell'Arco, 6 – Tel. 0577 351308 – 0577 351314 – 0577 351322
e-mail: urbanistica.edilizia@comune.castelnuovo.si.it



si comunica che con i riferimenti da lei forniti non risultano ulteriori pratiche oltre a quelle già visionate e riportate in richiesta.

Si comunica inoltre che l'Ufficio resta a disposizione qualora emergessero ulteriori dati e informazioni che consentano di ampliare e migliorare la ricerca.

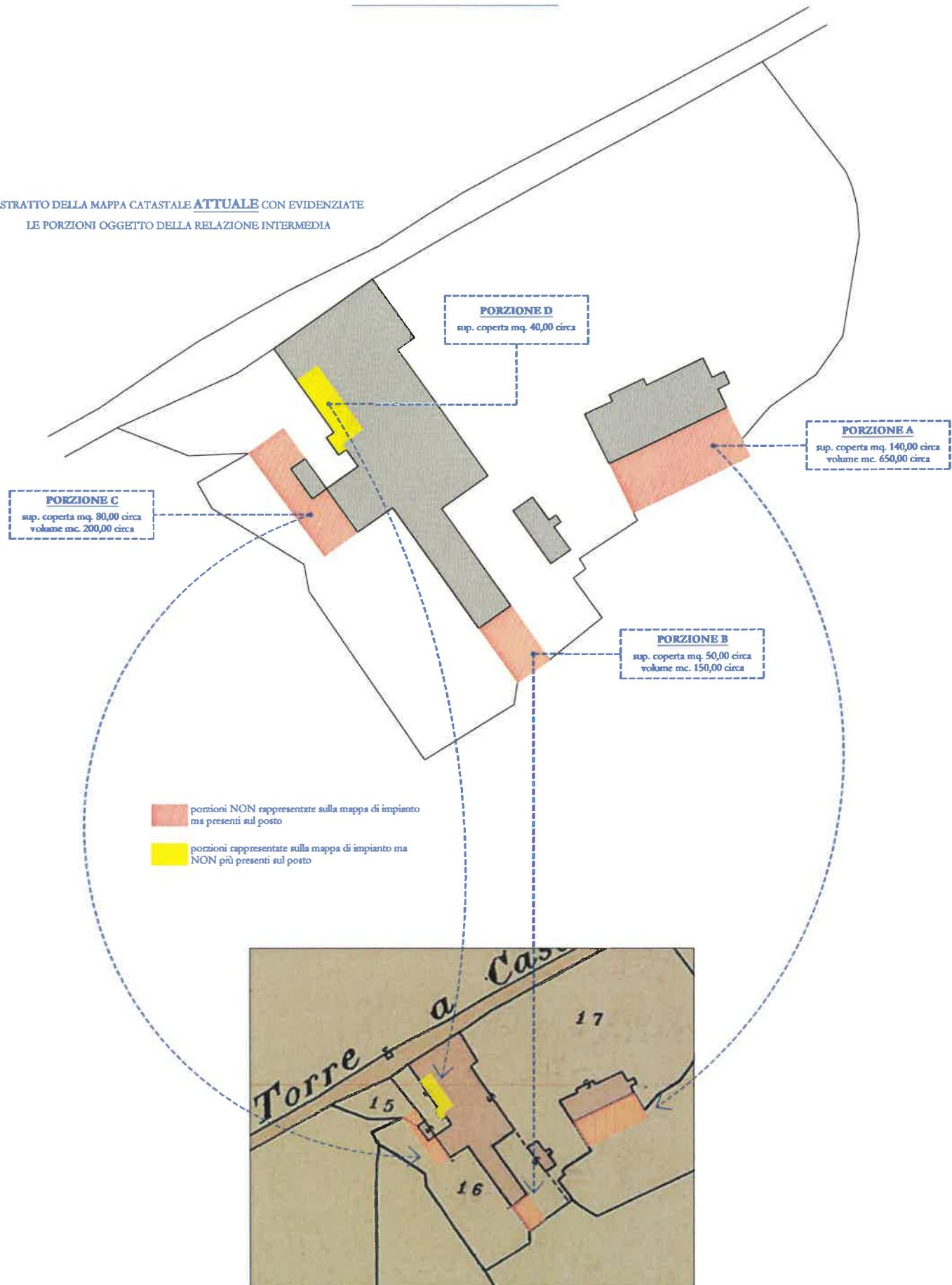
Distinti saluti

**IL TECNICO DEL SERVIZIO
ASSETTO DEL TERRITORIO**
Arch. Carlotta Maffei



ALLEGATO 2

ESTRATTO DELLA MAPPA CATASTALE **ATTUALE** CON EVIDENZIATE
LE PORZIONI OGGETTO DELLA RELAZIONE INTERMEDIA



ESTRATTO DELLA MAPPA DI IMPIANTO PUBBLICATA IN DATA 01.11.1951

ALLEGATO 3
foto aerea 1954

ubicazione della
PORZIONE A, non
presente nell'anno 1954

ubicazione della
PORZIONE C, non
presente nell'anno 1954

PORZIONE D, ancora
presente nell'anno 1954

ALLEGATO 4

foto aerea 1976

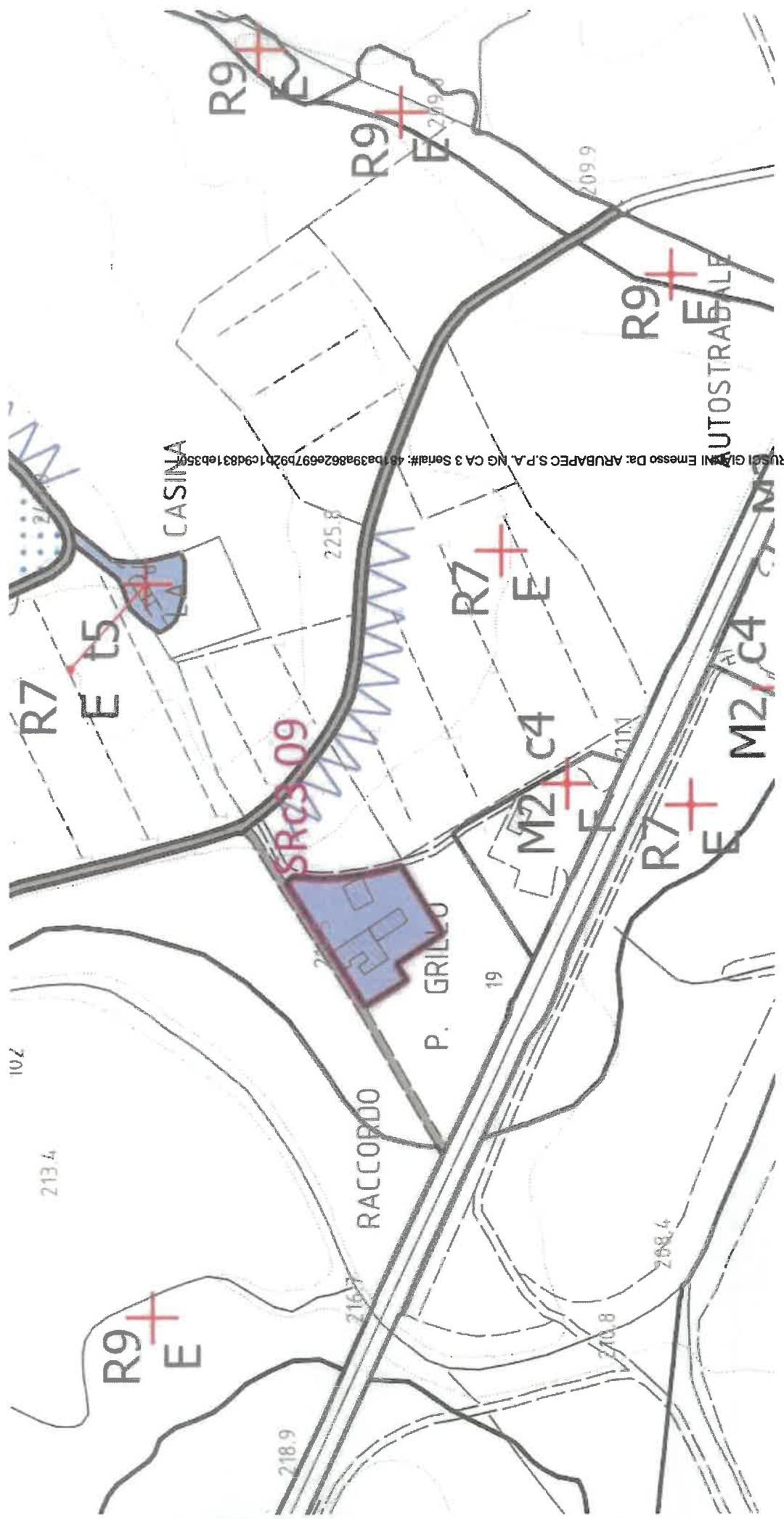
foto aerea 1976

PORZIONE C

PORZIONE B

PORZIONE A

non presente sulla foto aerea risalente all'anno 1954



9. Podere Spretto (SRc3.08)

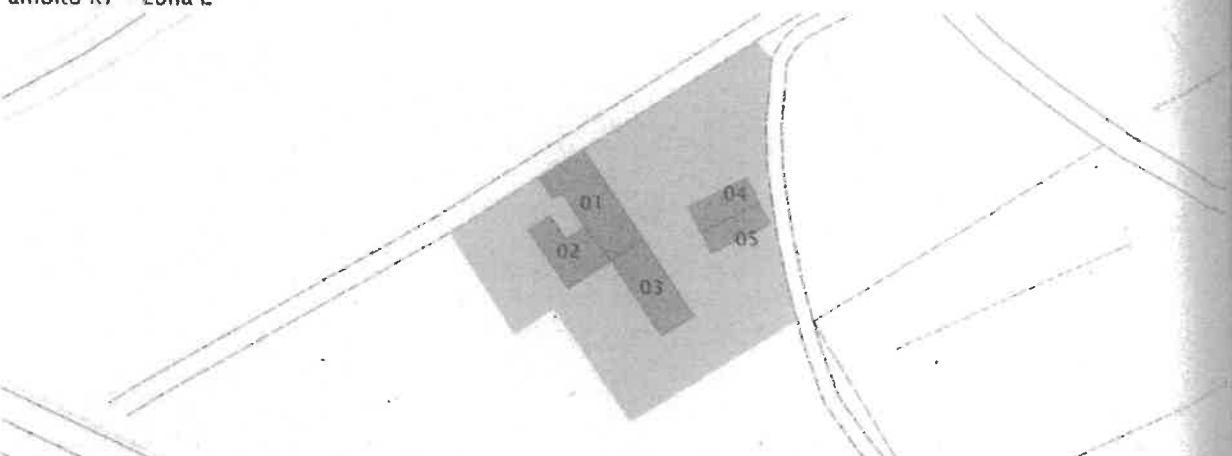
ambito R7 - zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

10. Podere Grillo (SRc3.09)

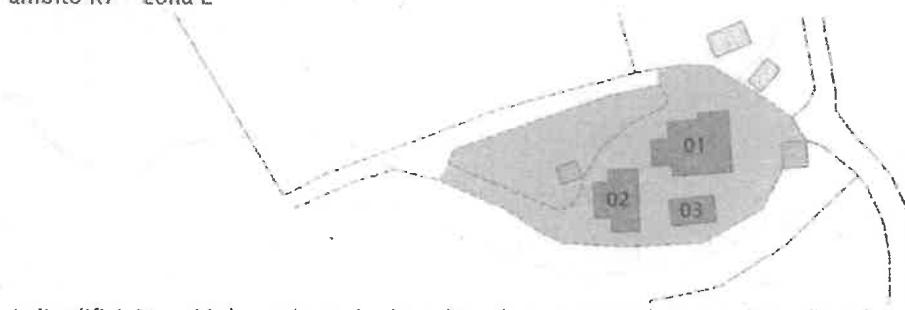
ambito R7 - zona E



Agli edifici 01 e 04 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4); agli edifici 02, 03 e 05 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) e non è ammesso il cambio d'uso a residenza.

11. Podere Mencia (SRc3.10)

ambito R7 - zona E



Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), fermo restando l'adozione di soluzioni progettuali orientate al miglioramento dell'inserimento nel contesto di matrice storica.

È interessato dal vincolo paesaggistico *Zona comprendente i siti di Monteperti, di Sant'Ansano, di Santa Maria a Dofana* (D. M. 17/03/2020; G.U. 88 del 2020).

- tecnica di posa, evitando l'uso di guide per l'eventuale realizzazione degli intonaci; è altresì da escludere la realizzazione di terrazzi a tasca e di abbaini;
- realizzazione di intonaci isolanti nei limiti e alle condizioni di cui al successivo art. 32.
2. La disciplina di tipo 3 (t3), oltre a quanto previsto al comma 2 dell'art. 24 per la disciplina di intervento t2, consente:
- a) l'installazione di infissi vetrati allineati al filo interno della muratura di logge e nel caso di edifici con locali chiusi da pareti su tre lati e dotati di grandi aperture di accesso dall'esterno, molto spesso legate all'originaria destinazione agricola; non è consentito invece il tamponamento di porticati e tettoie, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
 - b) la realizzazione o la modifica di lucernari piani in funzione dei rapporti minimi di illuminazione per i locali sottostanti; i nuovi lucernari, non più di uno per unità immobiliare, non devono interferire con le strutture principali di copertura e le loro dimensioni orizzontali non possono comunque essere superiori a due ordini dell'orditura secondaria originale, nel caso di coperture tradizionali con travetti e mezzane e di 0,70 ml. negli altri casi; la loro lunghezza lungo la falda di copertura non può superare 1,50 ml. e devono inoltre essere posizionati ad una distanza non inferiore a 1,50 ml. dalla linea di gronda;
 - c) laddove non rivestano carattere storico o tipologico-documentario, la demolizione dei volumi accessori e la loro ricostruzione ad un solo piano, all'interno del lotto di pertinenza e purché non in aderenza all'edificio principale, evitando di impegnare vedute panoramiche; tali volumi ricostruiti, che non possono superare quelli legittimi demoliti, devono mantenere la funzione accessoria alla residenza;
 - d) la realizzazione di locali accessori totalmente interrati, purché compresi entro il sedime del fabbricato.
3. Previo parere favorevole della competente azienda USL, sono ammesse deroghe parziali alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale e superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con le prescrizioni finalizzate agli obiettivi di tutela delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal PO.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 4 (t4) è finalizzata al recupero e all'adeguamento degli edifici che mantengono un certo valore tipologico, che presentano comunque caratteri di omogeneità con il contesto di cui costituiscono elementi consolidati e riconoscibili.
2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:
 - a) limitate modifiche all'aspetto esteriore degli edifici, a condizione che la nuova configurazione dei fronti presenti un assetto compositivo riconducibile ai caratteri formali e alle originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio o comunque agli elementi tipologici, formali e costruttivi dell'edilizia tradizionale, in coerenza con il contesto di riferimento; tali interventi devono contribuire all'eliminazione di eventuali elementi incongrui e di quelli originati da modifiche apportate in epoche successive non riconosciute di valore; si dovranno comunque conservare e/o ripristinare eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale, testimoniale ed ambientale (elementi decorativi tradizionali, cornici, gronde, ...); non è comunque ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca;
 - b) la realizzazione di ampliamenti funzionali, come indicato al successivo comma 3;
 - c) la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia.
3. Per gli edifici residenziali esistenti che non abbiano già usufruito di ampliamenti effettuati ai sensi del RU previgente sono consentiti ampliamenti funzionali in aderenza agli edifici principali verso spazi liberi pertinenziali e senza la creazione di nuove unità immobiliari, sempre a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito; in particolare:
 - negli ambiti urbani devono interessare il fronte interno del fabbricato, in posizione non prospiciente strade o spazi pubblici; sono consentiti ampliamenti visibili dalla pubblica via solo a condizione che non si determinino alterazioni alla facciata principale dell'edificio e ai fronti unitari e compiuti;

- nel territorio rurale si deve dimostrare la coerenza dell'accrescimento dell'organismo edilizio e che l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio esistente, senza determinare cesure alle vedute e disturbo agli elementi qualificanti il paesaggio.

Tali ampliamenti *una tantum* sono consentiti fino ad un massimo del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale e comunque per una superficie edificabile (SE) non superiore a 30 mq. per unità immobiliare esistente all'adozione del PO. L'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio principale esistente.

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

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definita dalle disposizioni regionali, e consente altresì gli ampliamenti funzionali di cui al precedente art. 26 e determinate fatispecie di interventi pertinenziali.
2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente anche:
 - a) la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, pur comportante incremento di volume, fermo restando il rispetto delle distanze minime;
 - b) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;
 - c) per gli edifici residenziali, in aggiunta agli ampliamenti funzionali di cui al precedente art. 26 per la disciplina di intervento t4, i volumi pertinenziali di cui al successivo comma 3;
 - d) volumi tecnici fuori terra;
 - e) la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente.
3. La disciplina di intervento t5 consente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori, anche aggiuntivi a quelli eventualmente presenti, di modesta dimensione rispetto al fabbricato residenziale di cui costituiscono pertinenza, quali:
 - a) autorimesse pertinenziali;
 - b) ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra.

I volumi pertinenziali sono consentiti fino al limite del 20% del volume totale fuori terra dell'edificio principale esistente e comunque non oltre i 30 mq. di superficie accessoria (SA); al raggiungimento dei limiti consentiti concorrono anche i volumi accessori già esistenti che possono essere comunque contestualmente accorpati e riorganizzati nel resede di riferimento.

Tali volumi pertinenziali non possono determinare incremento del carico urbanistico, tanto che non possono avere un utilizzo separato e indipendente e possono generare esclusivamente nuove superfici accessorie alla residenza (SA). Non è pertanto consentito il mutamento di destinazione d'uso diverso da quello accessorio ai volumi pertinenziali realizzati in applicazione del presente piano.

I volumi pertinenziali di tipo a) e b) realizzati fuori terra nel resede di riferimento devono avere un solo piano, di altezza utile massima (HU) pari a 2,40 ml., forma e struttura edilizia coerente con la funzione assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.

Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4. Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscono prestazioni migliorative rispetto ai parametri di legge e sono comunque alternativi agli interventi di ampliamento funzionale; tali interventi infatti, consentendo il miglior utilizzo delle volumetrie esistenti, non possono dar luogo ad accrescimenti del volume principale esistente, mentre comunque consentono la realizzazione, contestuale o no, di volumi pertinenziali.

