

LOTTO 8
GAIASS' TERTIE
FOGNETO

CONVENZIONE



Dott. Alfredo MANDARINI
Notaio

N. [redacted] Repertorio N. [redacted] Raccolta

CESSIONE DI AREE IN ADEMPIMENTO AD OBBLIGHI DI CONVENZIONE REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilauno, il giorno ventisette (27) del mese di dicembre.

In San Gimignano, Piazzale Quaroni, nella sede della società "Mori Arturo s.r.l.".

Avanti a me Dottor ALFREDO MANDARINI, Notaio in Siena, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Siena e Montepulciano, senza l'assistenza dei testimoni ai quali i Signori comparenti, fra loro d'accordo e con il mio consenso hanno rinunciato, sono comparsi i Signori:

[redacted]

- RAMERINI STEFANO, nato a Empoli il 17 maggio 1958, domiciliato a Gambassi Terme, presso il Municipio, dirigente, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Assetto e Uso del Territorio e come tale legittimo rappresentante per quanto appresso del COMUNE DI GAMBASSI TERME (codice fiscale 01141070480), giusta delibera del Consiglio Comunale in data 3 giugno 1999 numero 87 nonché delibera di Giunta Comunale in data 6 dicembre 2001 numero 137, esecutive ai sensi di legge.

Comparenti della cui identità personale, qualifica e rappresentanza, io Notaio sono certo, i quali,
prezioso

- che con convenzione a mio rogito in data 13 luglio 1999, numero 17199/6482 repertorio, registrata a Poggibonsi il 28 detto al numero 570 serie I, trascritta a Volterra il 24 luglio 1999 al numero 3742 registro particolare, la società [redacted] al fine dell'ottenimento di concessione utilizza per il cambio di destinazione d'uso di fabbricati ex agricoli in Comune di Gambassi Terme, località Fogneto, si era obbligata a cedere al COMUNE DI GAMBASSI TERME, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, i terreni di cui appresso, siti in Gambassi Terme località Fogneto, ricadenti all'interno del Parco Territoriale zona "F";

- che la richiesta concessione edilizia fu rilasciata in data

SERVIZIO TESORERIE

REVERSALE



**BANCA
CAMBIANO** 1884

<u>COD. TESORERIA</u>	<u>ESERCIZIO</u>	<u>NUMERO</u>	<u>CAPITOLO</u>	<u>DATA</u>
001 COMUNE DI GAMBASSI TERME	2018	3610	999999	19.10.2018

0471 Incasso Prov. N.002789

* * * * BOLLETTA * * * *

MAND. / REVERS

IMPORTO

4362,50

IL SOTTOSCRITTO TESORIERE DICHIARA DI AVER RICEVUTO DA:
REGIONE TOSCANA
DGR 871-2010 - INCENTIVI PER ATTIVAZIONE INVESTIME

4362,50

PER:

L'IMPORTO DI EURO:

4362,50

QUATTROMILATRECENTOESSANTADUE/50*

IL TESORIERE

BANCA CAMBIANO 1884 SPA

*** FATTI SALVI I DIRITTI DELL'ENTE ***

COPY PARTIAL



2
14 giugno 1999 con il numero 66:

- che i lavori di cui alla detta concessione edilizia sono ancora in corso;

- che la detta società [redacted] volendo concludere la procedura di liquidazione volontaria deliberata in data 29 dicembre 2000 ha richiesto al Comune di Gambassi Terme di adempiere anticipatamente al trasferimento dei terreni in parola;

- che il Comune ha accettato alla condizione di cui appresso. Quanto sopra premesso ed approvato, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e stipula quanto segue:

La [redacted] in liquidazione, come sopra rappresentata, in adempimento agli obblighi assunti con la convenzione in premessa citata, cede e trasferisce senza corrispettivo alcuno ma a scoppio degli oneri di urbanizzazione come precisato nella richiamata convenzione del 13 luglio 1999) al COMUNE DI GAMBASSI TERME, che come sopra rappresentato accetta ed acquista, la piena proprietà di:

terreni in Comune di Gambassi Terme, località Fogneto - Badia a Cerreto, cui si accede dalla Strada poderalo che si diparte dalla Via Mazzini facente parte del Parco Territoriale zona "F", censiti al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme, nel foglio 27, particelle 48, 53, 93, 95, 118, 172, e nel foglio 29 particelle 41 e 91, della superficie catastale complessiva di ettari 9 (nove) are 63 (sessantatré) e centiare 25 (venticinque) con reddito complessivo dominicale di Lire 382.965 e reddito agrario di Lire 209.918.

CONFINI: [redacted]

altri.

I terreni in contratto sono pervenuti alla società venditrice per atto a mio rogito in data 9 gennaio 1997, registrato a Poggibonsi il 28 detto al numero 136 serie IV.

La società cedente a mezzo del costituito rappresentante, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, e come clausola da ritenersi essenziale ad ogni effetto e conseguenza di legge, rinuncia espressamente a richiedere al Comune di Gambassi Terme ogni e qualsiasi forma di rimborso degli oneri di urbanizzazione relativi alla concessione edilizia numero 1999/66 del 14 settembre 1999, nell'ipotesi che i relativi lavori non venissero realizzati completamente od in qualche loro parte, comunque rinunciandovi per ogni e qualsiasi altra ragione e motivo.

La cessione è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti gli annessi e connessi, affissi ed infissi, usi e servitù, adiacenze, dipendenze e pertinentenze, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili oggi si trovano, liberi da persone e cose.

La società cedente garantisce la buona ed assoluta proprietà dei beni ceduti e la loro libertà da pesi, vincoli, privilegi d'ogni natura, diritti di prelazione a terzi spettanti ed ipoteche ed offre ogni più ampia garanzia per tutti i casi di evasione o molestia.

In ottemperanza al disposto della Legge 28 febbraio 1985 numero 47, il rappresentante della società cedente consegna a me Notaio il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in contratto, rilasciato dal funzionario incaricato del Comune di Gambassi Terme in data 21 novembre 2001.

Detto certificato si allega al presente atto sotto la lettera "A", omissano la lettura per espressa e concorde volontà delle parti.

La parte cedente a mezzo del costituito rappresentante dichiara altresì che dalla data di rilascio del suddetto certificato fino ad oggi non sono intervenute mutamenti negli strumenti urbanistici relativamente alle aree oggetto del presente contratto.

Il Conservatore dei Registri Immobiliari è dispensato dall'iscrivere ipoteca legale con esonero da ogni sua personale responsabilità.

Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrono da oggi.

Le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della società cedente.

Ai soli fini fiscali, trattandosi di cessione senza corrispettivo come in premessa e sopra precisato, le parti dichiarano che ai terreni ceduti è attribuibile il valore di Lire

115.370.625

(centoquindicimilioni trecentosettantamila seicentoventicinque). Trattandosi di trasferimento a favore di Ente Pubblico Territoriale, si richiede l'applicazione della imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 1, comma 6, tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 numero 131 e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi degli articoli 1 e 10 del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990 numero 347.

Richiesto io Notaio

ho ricevuto il presente atto che, scritto in massima parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte minima a mano da me Notaio in due fogli di cui sono occupate sei pagine fin qui, è stato da me Notaio letto ai Signori comparenti, i quali, da me interpellati, riconosciuti e conformi alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono.

F.to Stefano Ramerini

"

" Dott. Alfredo Mandarini Notaio

2

residente a Certaldo, Via Pino 556, pensionato, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale legittimo rappresentante, con tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, della

Via Aldo Moro 32, capitale sociale di Lire 20.000.000, iscritta al Registro delle Imprese di Firenze al numero 476357, (codice fiscale 02193280480) a quanto appresso autorizzato dal vigente statuto sociale; d'ora in poi chiamata concessionaria.

Compresenti della cui identità personale, qualifica e rappresentanza, io Notaio sono certo, i quali.

PREMESSO

a) che in data 30 dicembre 1998 protocollo 13543 è stata presentata dalla Concessionaria una richiesta di concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso di fabbricati ex-agricoli ubicati in Comune di Gambassi Terme, località Fogneto e individuati al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme, nel foglio 27, particelle 33, 34 e 58 confinanti con residua proprietà della stessa società da tutti i lati, salvo se altri, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 14 aprile 1995, numero 64 articolo 5 ter comma 2° inserito dalla Legge Regionale 4 aprile 1997 numero 25;

b) che la proprietà della concessionaria circostante i fabbricati oggetto del cambio di destinazione d'uso ed il resede

3

di pertinenza, sono rappresentati nel Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme, nel foglio 26, particella 127 e nel foglio 27, dalle particelle 48, 53, 93, 95, 118, 172, 575, 577 e nel foglio 29, particelle 41 e 94 della superficie complessiva di Ha. 11.15.05 (ettari undici, are quindici e centiare cinque), confinante con proprietà della concessionaria da più lati; strada di accesso; salvo se altri;

c) che in allegato alla richiesta di concessione edilizia è stato presentato un progetto esecutivo delle opere di miglioramento ambientale da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione previsti dall'articolo 5 della legge 28 gennaio 1977 numero 10, comprendenti:

- ripulitura e risagomatura fosso tributario e capofosso;
- realizzazione percorso trekking nell'area boscata di collegamento fra la Strada Provinciale Certaldese numero 64 con la Fattoria di Fogneto ed il percorso verde esistente;
- sistemazioni forestali comprendenti risagomatura scarpate, riassetto geomorfologico, taglio di vegetazione e stesura residui del taglio del percorso trekking;

d) che l'importo complessivo dei lavori di sistemazione ambientale risultante dal computo metrico estimativo redatto dal geologo Murrinu, è pari a Lire 18.000.000 (diciottonomila):

e) che la società, attraverso il mezzo del legale rappresentante, si è dichiarata disponibile

4

a cedere, sempre a scomputo degli oneri di urbanizzazione, i terreni ricadenti all'interno del Parco Territoriale zona "F", individuati al Catasto Terreni del Comune di Gambassi Terme nel foglio 27 dalle particelle 48, 53, 93, 95, 118 e 172, e nel foglio 29, particelle 41 e 94 aventi superficie catastale complessiva di Ha. 9.53.25 (ettari nove, are sessantatre e centiare venticinque), confinanti con residua proprietà della concessionaria da tutti i lati, del valore stimato di Lire 115.370.625 (centoquindicimilionitrecentosettantamilaseicentoventicinque);

f) che la Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 4 marzo 1999, ha espresso parere favorevole in relazione alle opere in progetto, alle condizioni riportate nella comunicazione in data 10 marzo 1999 protocollo 2856, debitamente notificata.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1) La co [redacted] a mezzo del legale rappresentante, si impegna per sé e per i suoi aventi causa alla esecuzione degli interventi di cui al punto c) ed alla cessione dell'area di cui al punto e) della premessa e meglio descritti negli elaborati depositati agli atti del Comune, entro il periodo di anni 3 (tre) dalla data di stipula del presente atto e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Art. 2) La con [redacted] a mezzo del legale

5

rappresentante, si impegna altresì, per sé e per i suoi aventi causa, ad effettuare periodici interventi di manutenzione, per garantire la sistemazione ambientale per i 5 (cinque) anni successivi alla stipula della presente convenzione.

Art. 3) A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti al precedente articolo 1, per la esecuzione degli interventi di miglioramento agricolo ambientale, la Concessionaria - a mezzo del legale rappresentante - rilascia fidejussione della durata massima di anni 3 (tre) per l'importo di Lire 18.000.000 (dieciotto milioni), da svincolarsi a richiesta della Concessionaria a seguito della avvenuta cessione delle aree e previa presentazione di comunicazione di ultimazione dei lavori e di certificazione, a firma di un tecnico abilitato dalla quale risulti l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutti gli interventi di miglioramento ambientale previsti.

Prima dello svincolo della fidejussione suddetta, la Concessionaria è obbligata alla presentazione di una fidejussione, per l'importo dei lavori di gestione e manutenzione delle opere di miglioramento, riferibili ad un periodo di 2 (due) anni.

Alla scadenza dei cinque anni dalla stipula del presente atto, la Concessionaria si impegna a presentare dichiarazione di collaudo, a firma di un tecnico abilitato, da cui risulti l'esecuzione a perfetta regola d'arte, degli interventi di

6
miglioramento ambientale.

Prima dello svincolo della fidejussione suddetta, il Comune potrà effettuare sopralluoghi, al fine di accertare la conformità di quanto dichiarato, che comunque dovranno avvenire entro 60 giorni dalla presentazione delle dichiarazioni del tecnico.

Art.4) In caso di inadempienza agli obblighi convenzionali, sarà applicata una sanzione del 10% (dieci per cento) delle somme offerte in garanzia.

Nel contempo la Concessionaria sarà diffidata dal Comune, ad eseguire i lavori entro il termine stabilito dal competente ufficio comunale e comunque non superiore a sei mesi.

In caso di inadempimento da parte della Concessionaria, le somme offerte a garanzia con le polizze fidejussorie di cui al precedente articolo 4, saranno incamerate dal Comune, che è autorizzato sin d'ora a provvedere direttamente.

Art.5) Al fine di garantire il mantenimento del carattere unitario dell'intervento, in dipendenza del rilevante valore storico-architettonico dell'edificio, la Concessionaria si impegna:

1) a non frazionare il resede di pertinenza del complesso o a realizzare recinzioni e/o sistemazioni, oltre a quelle esterne del resede previste nel progetto;

2) ad assoggettare il complesso a progettazione e direzione dei lavori unitaria, escludendo prima del rilascio della ad-

tabilità, la realizzazione di interventi parziali o su singole porzioni dell'edificio.

Art.6) Per le eventuali controversie che potessero derivare dalla presente convenzione, sarà competente il Tribunale di Firenze.

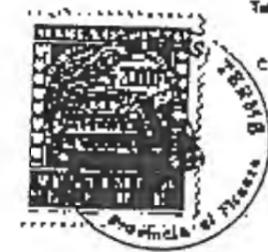
Art.7) La presente convenzione obbliga, oltre alla Concessionaria, tutti i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino, per qualunque ragione, titolari della concessione edilizia.

La concessionaria si impegna pertanto ad inserire, negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali, una clausola con cui siano assunti anche dall'acquirente gli obblighi di cui al presente atto.

Art. 8) La presente convenzione sarà trascritta a cura del Comune ed a spese della Concessionaria [REDACTED]

Le parti ai sensi della legge 47/85, consegnano copia da me Notaio certificata conforme all'originale del certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della presente convenzione, il cui originale, rilasciato dal Comune di Gambassi Terme il 30 Novembre 1998, trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 9 Febbraio 1999 repertorio numero 16283/6044, registrato a Poggibonsi il 25 detto al n.240 serie IV.

Detto documento si allega al presente atto sotto la lettera "A" omessane la lettura per espressa e concordata volontà delle



ALLEGATO "A" al N. 16.889/6044
REPERTORIO. =

Ufficio Tecnico

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Ramgrini Geom. Stefano in qualità di Responsabile del Servizio Assetto ed Utilizzo del Territorio del Comune di Gambassi Terme:

Es. richiesta del Sig. MORANDI Geom. Alberto di Certaldo; tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica delle seguenti particelle:

- F.26 N.027
- F.26 N.049
- F.26 N.116
- F.26 N.118
- F.26 N.117
- F.26 N.120
- F.26 N.121
- F.26 N.122
- F.26 N.126
- F.26 N.127
- F.26 N.128
- F.27 N.029
- F.27 N.040
- F.27 N.041
- F.27 N.042
- F.27 N.048
- F.27 N.053
- F.27 N.093
- F.27 N.095
- F.27 N.118
- F.27 N.172
- F.27 N.575
- F.27 N.577
- F.29 N.041
- F.29 N.073
- F.29 N.094
- F.29 N.200

ALLEGATO "A" al N. 14.199/6482
REPERTORIO. =

Visto l'art. 18 della Legge 20/02/1998 N. 47;

Visto il vigente P.d.P del Comune di Gambassi Terme approvato con deliberazione della G.P.T. n. 279 del 11/03/1995 e variante adottata dal C.C. con deliberazione n. 7 del 2/3/1990

C E R T I F I C A

che il terreno individuato al M.C.T. del Comune n.:

- F.26 N.027 per superficie totale
- F.26 N.049 per superficie totale
- F.26 N.116 per superficie totale
- F.26 N.118 per superficie totale
- F.26 N.117 per superficie totale
- F.26 N.120 per superficie totale
- F.26 N.121 per superficie totale
- F.26 N.122 per superficie totale

1 foglio

8 parti.

Le parti stesse dichiarano che dalla data di rilascio di detto certificato (30 Novembre 1998) a tutt'oggi, non vi sono stati mutamenti agli strumenti urbanistici relativamente alle aree sopra descritte.

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del [redacted]

Richiesto io Notaio ho ricevuto

il presente atto che, scritto in massima parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte minima a mano da me Notaio in due fogli di cui sono occupate otto pagine fin qui, è stato da me Notaio letto ai Signori comparenti, i quali da me interpellati, riconosciutolo conforme alla loro volontà lo approvano e sottoscrivono.

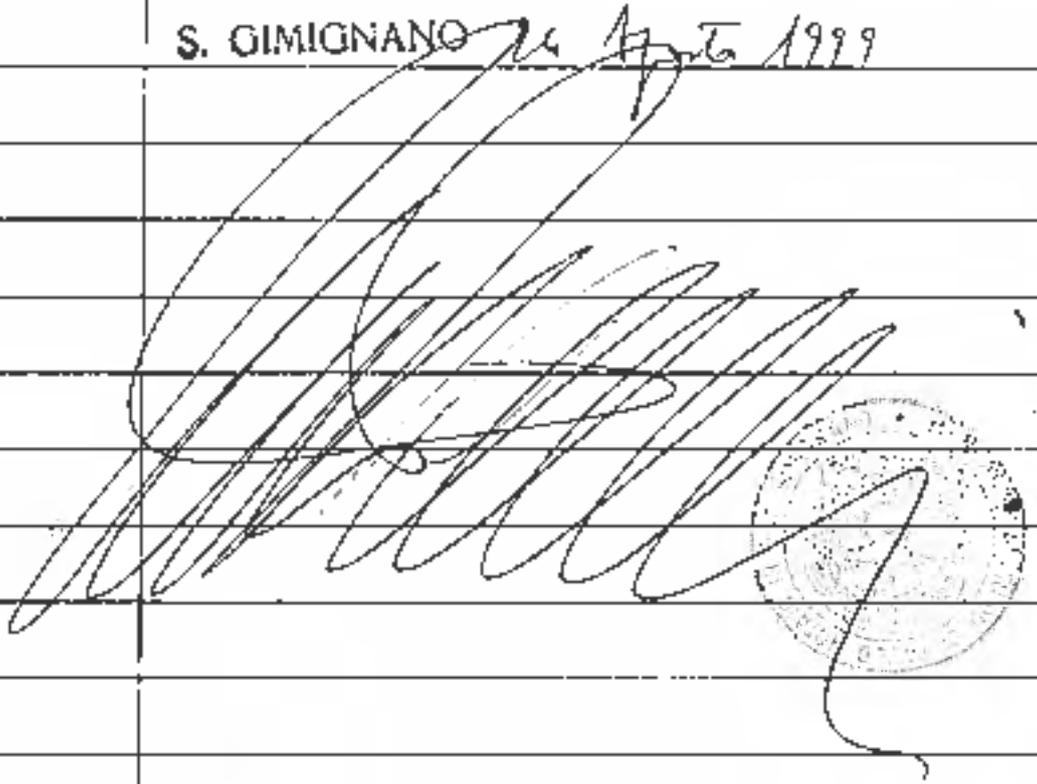
F.TO STEFANO RAMGRINI

DR. ALFREDO MANDARINI NOTAIO

REGISTRATO A POGGIBONSI 28.7.99
AL N. 570 SERIE 1 € 260.000
IL PROCURATORE F.10
Hoffer

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
che si rilascia al Comune
in carta libera per gli usi di legge

S. GIMIGNANO 24 Agosto 1999

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over the lower half of the page. To the right of the signature, there is a circular official stamp, likely from the Municipality of S. Gimignano, which is partially obscured by the signature's loops.



COMUNE DI GAMBASSI TERME
Provincia di Firenze

PRATICA EDILIZIA N° 1998/358

CONCESSIONE EDILIZIA N° 1999/66 DEL 14/09/1999

CONCESSIONE EDILIZIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Vista la domanda in data 30/12/1998 presentata da:

Spettabile [REDACTED]
VIA A. MORO, 32
50052 CERTALDO

intesa ad ottenere la Concessione Edilizia per i lavori di:

**RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO DI FABBRICATI EX AGRICOLI
FATTORIA FOGNETO**

nell'area distinta in catasto del Comune ai seguenti mappali (foglio/part./sub):

27/33/0, 27/34/0

Visto il progetto inerente i lavori di cui sopra;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana nonché le norme di Attivazione del P.d.F.;

Visto il parere del Tecnico Comunale;

Visto il parere dell'Az. U.S.L. n° 11 in data 17/06/1999, si procede in deroga, al parere stesso, a sensi dell'art. 25 del R.E. Comunale.

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 04/03/1999.

Visto la Legge 02/02/1974 n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche,

Visto i regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana nonché le Norme di Attivazione del P.d.F.;

Visto il capo IV del Titolo II della L. del 17/08/1942 n. 1150 e la L. del 08/08/1987 n. 785;

Viste le leggi 28/10/1977 n. 10, 28/02/1985 n. 47 ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia di edilizia ed urbanistica;

Accertato che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della L. del 28/01/1977 n. 10 nel modo seguente.

• Stipula della Polizza Fidejussoria in data 10/07/1999 con la Compagnia assicuratrice Società Reale Mutua di Assicurazione Agenzia di empoli numero polizza 2327 dell'importo di Lire 18.000.000 (Diciottomilioni);

Viste le disposizioni in materia di sicurezza degli impianti di cui alla Legge 05/03/1990 n. 46 e D.P.R. del 06/12/1981 n. 447;

2

Viste le disposizioni relative al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici di cui alla Legge 09/01/1991 n. 10 e D.P.R. del 26/10/1993 n. 412 (Regolamento di attuazione della L. n. 10/91);

Vista la Convenzione/Atto unilaterale d'obbligo stipulata in data 13/07/1999 con Atto Nota.c MANDARINI Alfredo Raccolta n. 6482 Repertorio n. 17199 Registrato presso l'Ufficio del Registro di Poggibonsi (SI) in data 28/07/1999 al n° 570 Serie 1 e Trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Volterra in data 27/07/1999 particolare 3742 e n. generale 5869.

Preso atto che il richiedente ha dichiarato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla Concessione;

RILASCIATA

CONCESSIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e polizia locale nonché delle Norme di Attuazione del P. di F., in conformità al progetto presentato redatto da:

e che in n. 25 elaborati vengono allegati alla presente Concessione Edilizia

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria affinché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo usato nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali

Se la presente Concessione Edilizia riguarda anche gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in reti fognarie pubbliche la stessa ha anche validità di Autorizzazione allo scarico (art. 45 comma 4 D.Lgs n° 152/1999)

CONDIZIONI GENERALI

1. I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
2. Deve essere evitato in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti o debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persona o cose;
3. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso in ass. li lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;
4. Per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere apposita Autorizzazione dell'Ufficio Comunale competente;
5. Per mantenere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita Autorizzazione dell'Ente competente;
6. Gli asse di cui al paragrafo 3. ed altri ripari, debbono essere imbiancati agli angoli salenti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione;
7. L'Ufficio Comunale competente si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimata a tenore dei relativi regolamenti;
8. L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale previo sopralluogo da effettuarsi a richiesta ed in presenza del Direttore dei Lavori;
9. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni contemplate dalla legge;
10. Il rilascio della Concessione Edilizia non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (mobilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo previsto da leggi o regolamenti;
11. Far pervenire, alla Amministrazione Comunale, tutte le comunicazioni relative agli andamenti dei lavori come previsto dall'Art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale;
12. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una cartello con le seguenti indicazioni: - Concessionario - Impresa esecutrice dei lavori - Progettista - Direttore dei Lavori - Estremi della Concessione Edilizia - Destinazioni d'uso ed unità immobiliare consentite;

13. Il Concessionario, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente Concessione;
14. Il Concessionario dovrà notificare gli estremi della Concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi, ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, telefono, energia elettrica ecc.);
15. Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano iniziati, la Concessione si intenderà decaduta.

CONDIZIONI SPECIALI

- Richiedere il nulla osta ai Vigili del Fuoco se il garage a comune supera i 9 posti auto;
- Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere provveduto alla nomina dell'impresa esecutrice;
- Che sia presentato e depositato presso il Comune il progetto corredato della relazione tecnica dell'impianto termico da installare;
- Che prima dell'inizio dei lavori sia presentata e depositata presso il Comune la documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio ai sensi della L. 09.1.1991 n. 10 e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. 28.6.1977 n. 1052;
- Che sia presentata, prima dell'inizio dei lavori, l'attestazione dell'avvenuto deposito della documentazione di cui alla L. n. 64 del 2.2.1974 e L.R. 6.12.1982 n. 88, all'Ufficio del Genio Civile di Firenze.

I lavori dovranno avere INIZIO entro UN ANNO dalla data del rilascio della presente Concessione ED ESSERE PORTATI A TERMINE in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro TRE ANNI dalla medesima data, ovvero se tale Concessione riguardi varianti in corso d'opera, i lavori dovranno ESSERE ULTIMATI NEI TERMINI DELLA CONCESSIONE ORIGINARIA.

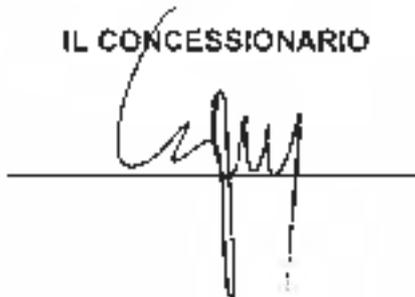
Gambassi Terme, il 14/09/1999

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO
(Geom. Stefano Ramerini)



Il sottoscritto dichiara di accettare la presente Concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni generali e speciali cui è subordinata.

IL CONCESSIONARIO





RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Progetto di ristrutturazione e recupero di fabbricati ubicati nel Comune di Gambassi Terme, località Fogneto.

PROPRIETA': [REDACTED]

L'intervento riguarda la ristrutturazione completa ed il recupero degli immobili siti nel Comune di Gambassi Terme, in località Fogneto.

Gli immobili ricadono in zona "Agricola" nel vigente P.R.G. del comune di Gambassi Terme, ed al N.C.E.U. risultano rappresentati nel Foglio di Mappa n. 27 alle Particelle n. 33 e 34.

L'intervento prevede il recupero e la ristrutturazione sia del fabbricato denominato "Villa" che del fabbricato "Fienile", attualmente in stato di abbandono.

Si fa presente che il terreno di proprietà non rientra nel disposto dell'art. 3 comma 3 della L.R. 25/97 "minima unità culturale", e quindi non occorre predisporre un "programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale" di cui all'art. 4 della L.R. 25, (non raggiungendo la minima unità culturale). Si allega alla relazione, planimetria con evidenziate le particelle di proprietà della Soc. AMGENA s.r.l.

Inoltre è stato redatto un progetto relativo ad interventi di miglioramento agricolo ambientale. Il progetto prevede la ripulitura e risagomatura dei fossi e la realizzazione di un percorso trekking nell'area boscata per consentire una fruizione di spazi ad elevato valore ambientale. Il suddetto percorso collegherà la strada Provinciale Certaldese n. 64 con la Fattoria di Fogneto e un percorso verde esistente a valle consentirà la realizzazione di un

Studio Tecnico Associato



anello verde intorno alla Fraz. Badia a Cerreto (vedi relazione geologica e geomorfologica allegata).

Le abitazioni previste hanno superfici che vanno da un minimo di circa mq. 62.00 ad un massimo di circa mq. 628.00 , per un totale complessivo di "Villa" e "Fienile" di mq. 2146.93.

Nel "Fienile" attualmente adibito a deposito, è prevista una abitazione, con la zona giorno al Piano Terra e la zona notte al Piano Primo.

I prospetti del complesso immobiliare verranno lievemente modificati in funzione della nuova organizzazione interna, mantenendo comunque inalterate le caratteristiche architettoniche degli edifici.

Per quanto riguarda il risanamento statico ed il rifacimento di porzione di solai e di tetti, che attualmente risultano pericolanti, verrà presentata relativa pratica al Genio Civile.

Le finiture generali degli edifici saranno conformi a quelle storiche preesistenti, con manto di copertura in coppi e tegole vecchi, tetto e solai in legno con travi, travicelli e mezzane, intonaco interno ed esterno e facciata in calce con i colori esistenti.

Le opere che verranno eseguite sia al fabbricato "Villa" che al "Fienile" riguardano:

- Demolizione e realizzazione di tramezzatura interna;
- Rifacimento porzioni di solaio e di copertura là dove si rendono necessarie;
- Apertura e chiusura di porte interne;
- Costruzione di scale interne a collegamento dei vari piani;
- Realizzazione di nuovi servizi igienici;
- Modifiche ai prospetti in funzione della nuova disposizione interna;

E' previsto il rifacimento di pavimenti in cotto, rivestimenti in ceramica, installazione degli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento.

Studio Tecnico Associato



Gli infissi saranno realizzati in legno e vetro con le stesse caratteristiche e forme di quelle esistenti.

Il progetto prevede la costruzione di una piscina, da realizzarsi nel resede di proprietà della richiedente, su una parte di terreno pianeggiante, per cui non vi saranno movimenti di terreno, se non quelli dovuti alla realizzazione della piscina medesima.

La suddetta piscina avrà forma rettangolare con dimensioni di ml. 7.00 x 15.00, ed altezza dell'acqua di ml. 1.40.

La piscina sarà realizzata con pareti e fondo in C.A., vespaio di sottofondazione in ghiaia di fiume. Le pareti esterne saranno opportunamente isolate con carta catramata.

Il rivestimento della piscina sarà in mattonelle di colore concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale ed il marciapiede perimetrale sarà in cotto.

Inoltre verrà realizzato un locale interrato adiacente la piscina, per gli impianti Tecnologici della medesima, di dimensioni ml. 3.00 x 7.60 con h. = ml. 2.40.

La piscina sarà fornita e dotata di tutti i sistemi di sicurezza e funzionalità dettati dalla ditta costruttrice, CULLIGAN di cui si allega la relazione tecnica.

L'approvvigionamento idrico della piscina avverrà con autobotte e comunque separato dall'acquedotto comunale. (Vedi Tav. 17)

Il progetto prevede il rispetto della L.122/89 andando a realizzare una zona a parcheggio di mq.788.04, ricavata nella naturale pendenza del terreno, in aggiunta ai mq. 148.50 della superficie adibita a garage prevista al Piano Terra del fabbricato "Villa". Nella zona esterna a parcheggio è prevista una schermatura con olivi, inoltre si provvederà alla pavimentazione con materiale arido tipo val di merse o gabro, alla regimazione delle acque

Studio Tecnico Associato



piovane e all'installazione dell'illuminazione. La superficie a garage all'interno della villa è stata realizzata per n. 8 posti macchina serviti da un ingresso e da n. 1 posti macchina per l'altro ingresso, con un'uscita secondaria per le persone sul lato opposto rispondente sulla corte a comune. Il tutto per una superficie a parcheggio complessiva di mq. 936.54 > mq. 805.10 sup. minima prevista (Vedi Tav. 10). I garages rispetteranno tutte le norme previste dal D.L. 31.02.1998.

Il progetto prevede il recupero della zona adibita a voliere attualmente in stato di abbandono. Qui è prevista la demolizione delle tramezzature di divisione e recinzione, per la realizzazione di un pergolato in legno con travi, travicelli, oscurato da piante rampicanti.

I Rapporti Illuminanti riportati nelle piante riguardano le superfici illuminanti ed apribili. Dette superfici non possono sempre rispettare il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento in quanto alcuni vani abitabili sono molto ampi e richiederebbero delle aperture (porte e finestre) molto grandi, le quali andrebbero a modificare le caratteristiche architettoniche del fabbricato e del suo rispetto ambientale. Pertanto si ritiene che sussistono tutti i requisiti per richiedere al Sindaco del comune di Gambassi Terme, la DEROGA prevista dal nono comma dell' art. 25 del R.E.

Le cucine verranno provviste di una canna fumaria di diametro cm. 15, prolungata fino sopra il colmo del tetto per il convogliamento e l'espulsione dei vapori di cottura.

L'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale.

Per l'impianto di riscaldamento verrà installato il deposito del gas G.P.L., nel rispetto della normativa vigente.

Le caldaie saranno installate nelle cucine e saranno a camera di combustione stagna, con tutte le apparecchiature di controllo e sicurezza previste per

Studio Tecnico Associato



legge. L'impianto sarà realizzato in tubazione di rame con corpi scaldanti in alluminio.

L'impianto di riscaldamento verrà realizzato a norma di legge UNI-CIG e DPR 412/93 e prima di eseguire i lavori verrà presentato il progetto dell'impianto a firma di un tecnico abilitato.

Lo schema dei liquami è stato rappresentato nella Tavola n. 20 degli elaborati grafici. Il suddetto schema è stato previsto con tubazioni e pozzetti indipendenti per le acque nere dei W.C., saponose dei lavabi, vasche, acquai, confluenndo il tutto nell'impianto di depurazione ad ossidazione totale. Inoltre verrà installato all'uscita dell'impianto di depurazione un pozzetto di ispezione di cm. 60 x 60, per eventuali controlli sulle caratteristiche delle acque che successivamente verranno inviate alla fossa campestre (si allegano schemi costruttivi e relazione tecnica).

Si dichiara che le acque depurate dall'impianto di depurazione ad ossidazione totale rientrano nei limiti previsti dalla Tabella "A" della Legge n. 319/76 e successive modifiche.

Le acque meteoriche dei tetti vengono raccolte in pozzetti di cm. 40 x 40 e con tubazione indipendente confluiscono alla fossa campestre.

Per l'allontanamento delle acque di scarico della piscina verrà installato in pozzetto in C.A. di cm. 50 x 50 e successivamente inviate alla fossa campestre.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE L.13/89

Il progetto è stato eseguito nel rispetto della normativa della L.13/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Studio Tecnico Associato



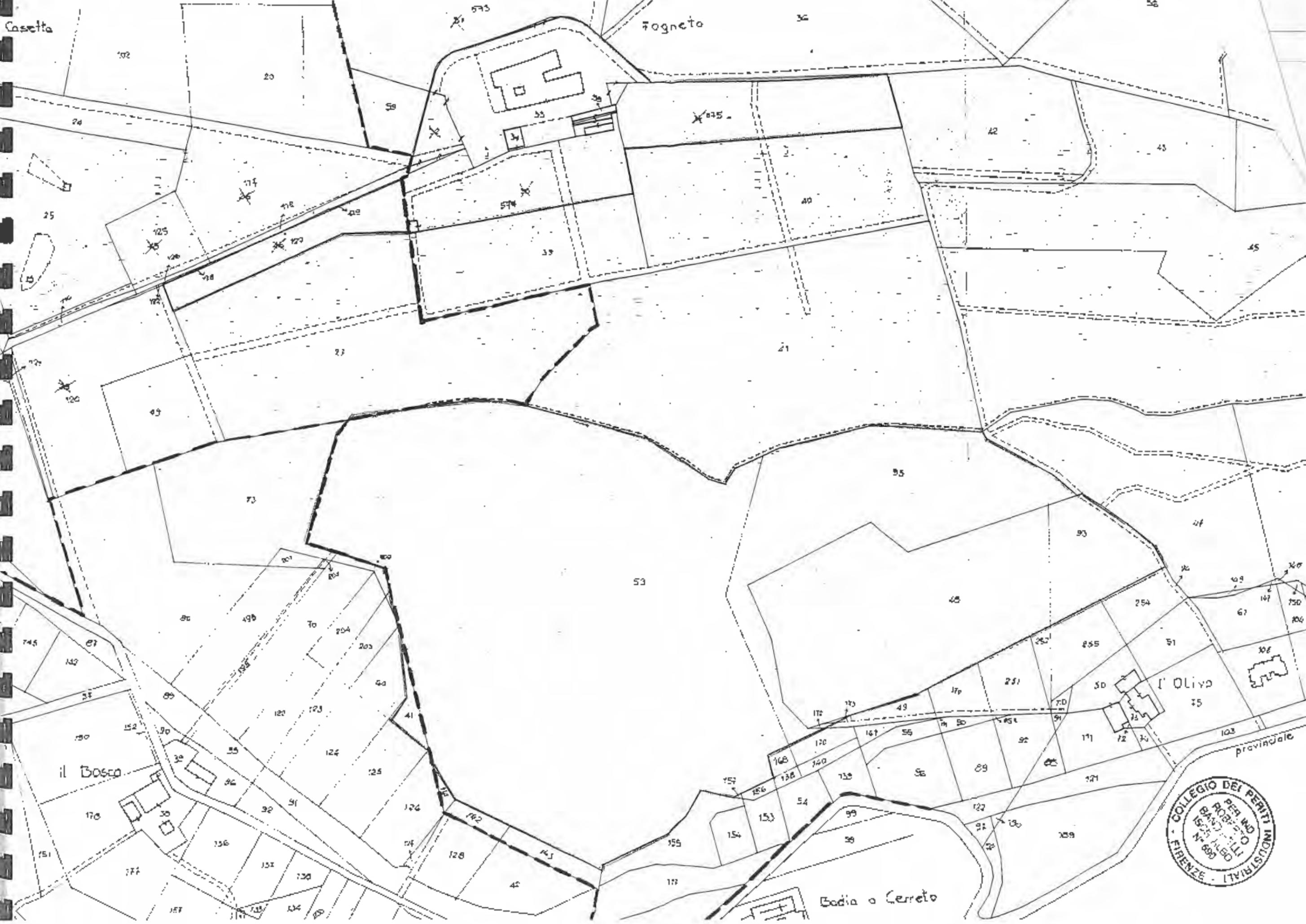
Il sottoscritto dichiara l'adattabilità del fabbricato alla legge medesima mediante piccole modifiche alle tramezzature installazione di servoscala ed al riallestimento dei servizi igienici, mentre le parti a comune risultano già accessibili.

Certaldo 23.12.1998

A handwritten signature in black ink, written over a circular stamp. The signature is stylized and appears to be 'Roberto...'. The stamp is partially obscured by the signature and has some illegible text and a date inside.

Casetta

Fogneto



il Bosco

l'Olivo

Badia a Cerreto

provinciale





Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

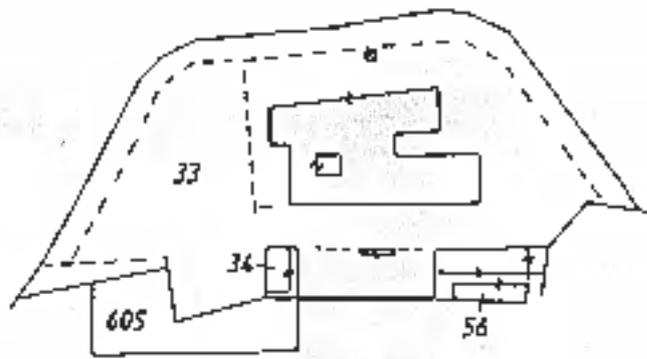
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune <u>GAMBASSI TERME</u>	C.T. Sez. ... Fgl. 27 Mapp. 33-34-58-605
Via/piazza <u>LOCALITA' FOGNETO</u>	C.E.U. Sez. ... Fgl. 27 Mapp. 33-34-58-605

ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: 2 000	Tipo mappale n. 19540 del 13.04.1999
-------------------	----------------	--------------------------------------



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <u>A 0 16 0 3 / 9 9</u> <u>12 MAG. 1999</u> Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. _____ Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. _____	L'operatore _____	
---	-------------------	--

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

TO PLANIMETRICO

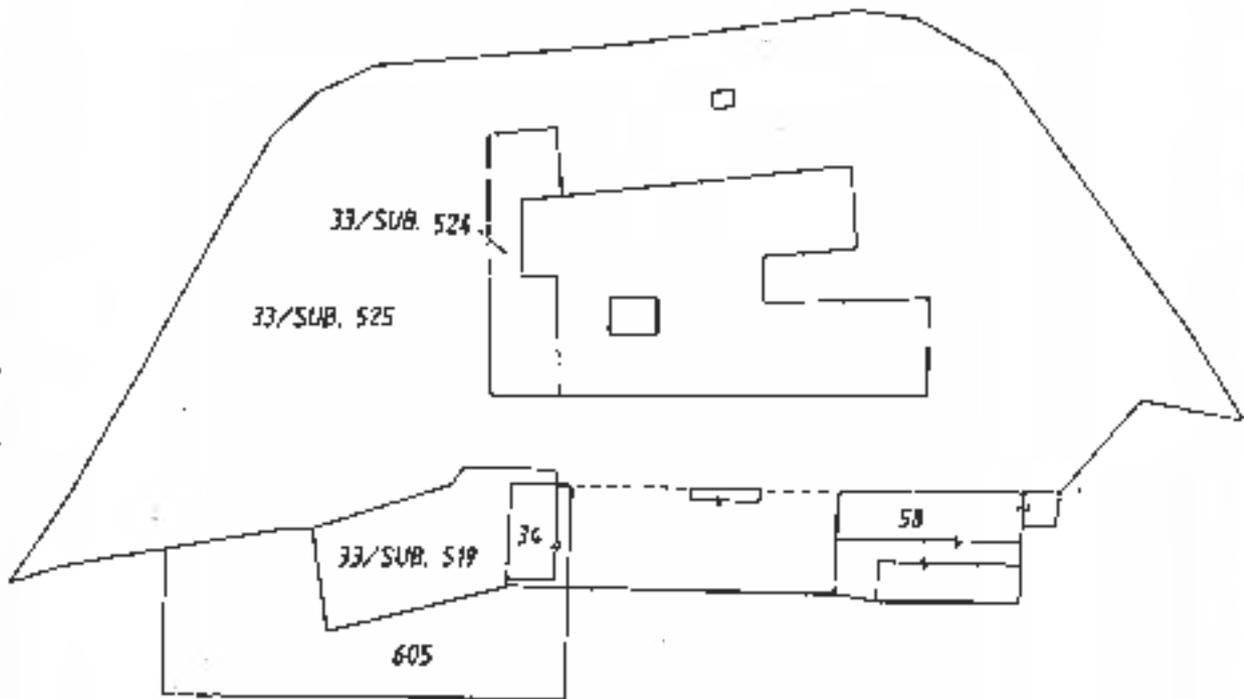
Pag. n. 1 di 4

BASSASSI TERME

Esazione	Foglio	Numero	tipo mappa n	del
	27	33-34-58-605	19560	13.04.1999

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 1 000



PIANTA PIANO TERRA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo A 0 1.6.0.3 / 9.9 12 MAG. 1999

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annulato e sostituito del mod. EP/2 prot.



P.T. - Mod. EP/2 CEL - 1/1999 - 1/1999 - 1/1999 - 1/1999



Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

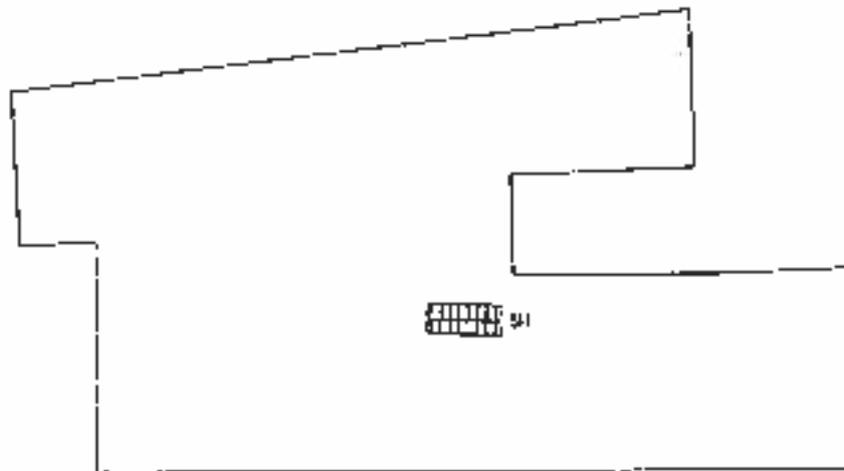
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 2 di 4

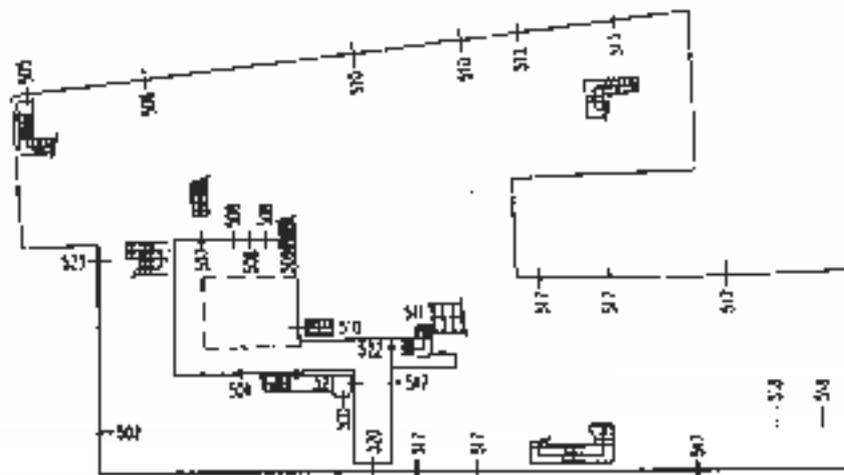
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappaletto	dat.
GAMBASSI TERME		27	33	19540	13.04.1999

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo A 0.16.03 / 99 12 MAG. 1999

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.

IL TECNICO

1999
CORRADO
DEI LUZZI
Firma e timbro
3302



Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

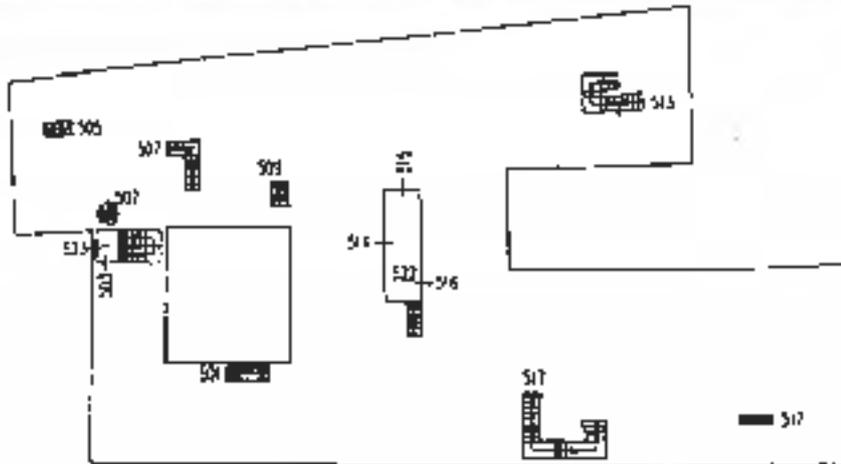
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 3 di 4

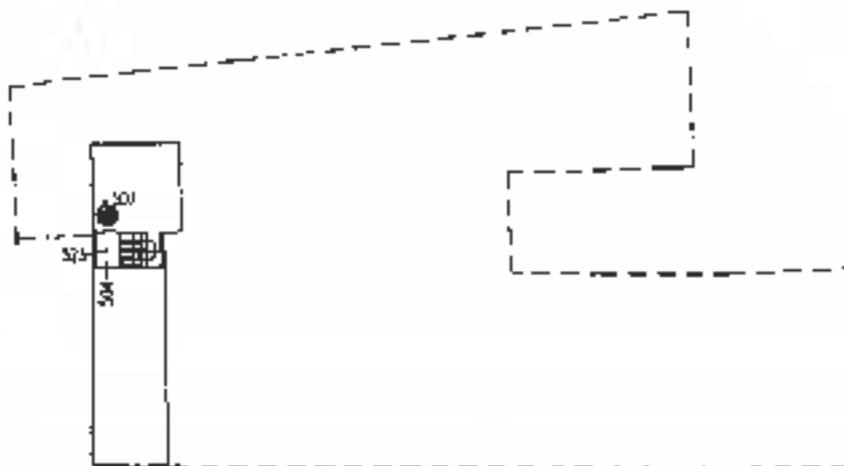
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
GAMBASSI TERME		27	33	19540	13.04.1999

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo A0 1603/99 12 MAG. 1999

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annulato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



ALCANTO
10/10 - 432



Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

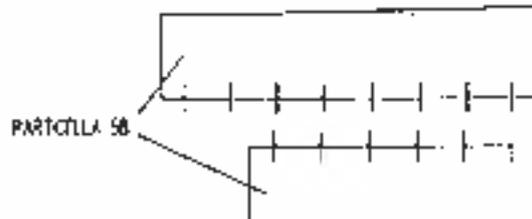
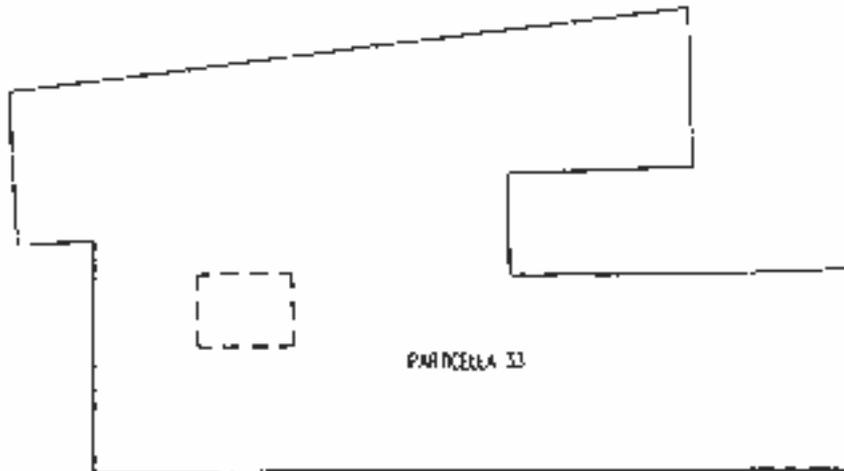
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 4 di 4

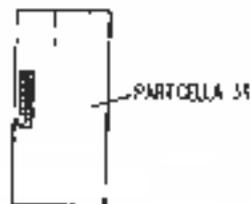
Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
GAMBASSI TERME		27	33-34-50	19540	13.04.1999

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

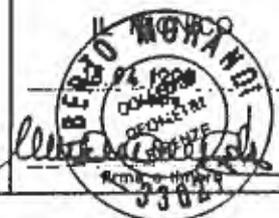
12 MAG. 1999

L'operatore

Protocollo A. D. 1603/99

Sostituisca il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.





Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 1 di 3

Comuna		Sezione	Foglio	Numero	Top. mappa n.		dat.
GAMBASSI TERME			27	33-34-58	19540		13.04.1999
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	int.	DESCRIZIONE
33	3	LOC. BADIA A CERRETO		T-1			SOPPRESSO
33	4	LOC. BADIA A CERRETO		T-1			SOPPRESSO
34							
58							
33	500	LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	501	LOCALITA' FOGNETO		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	502	LOCALITA' FOGNETO		T			CIVILE ABITAZIONE
33	503	LOCALITA' FOGNETO		1			CIVILE ABITAZIONE
33	504	LOCALITA' FOGNETO		2			CIVILE ABITAZIONE
33	505	LOCALITA' FOGNETO		T-1			CIVILE ABITAZIONE
33	506	LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	507	LOCALITA' FOGNETO		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	508	LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	509	LOCALITA' FOGNETO		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	510	LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	511	LOCALITA' FOGNETO		S1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	512	LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	513	LOCALITA' FOGNETO		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

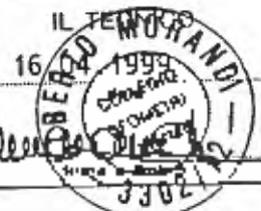
L'operatore

Protocollo A.0 16.03/99

12 MAR 1999

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.





Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Pag. n. 2 di 3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Capo mensale n.	del	
GAMBASSI TERME			27	33-34-58	19540	13.04.1999	
Numero	Sub	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	scala	ni	DESCRIZIONE
33	514	LOCALITA' FOGNETO		1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	515	LOCALITA' FOGNETO		1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	516	LOCALITA' FOGNETO		1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	517	LOCALITA' FOGNETO		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33	518	LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (F04)
33 34 605	519	LOCALITA' FOGNETO		T-1			CIVILE ABITAZIONE CON RESEDE ESCLUSIVO
33	520	LOCALITA' FOGNETO		T			INGRESSO E CORTE: B.C.N.C AI SUB. 500- 501-507-508-509-510- 517-521-522.
33	521	LOCALITA' FOGNETO		T			INGRESSO: B.C.N.C AI SUB. 500 E 501.
33	522	LOCALITA' FOGNETO		T-1			INGRESSO E VANO SCALE: B.C.N.C AI SUB. 514- 515-516.
33	523	LOCALITA' FOGNETO		T-1			INGRESSO E VANO SCALE: B.C.N.C AI SUB. 503 E 504.
33	524	LOCALITA' FOGNETO		T			RESEDE: B.C.N.C AI SUB. 502-503-504-505-523.

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo A 0.1603/99 12 MAG. 1999

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.





Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE

ELABORATO PLANIMETRICO

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Page n. 3 di 3

Comune		Sezione	Foglio	Numero	Tipi catastale n	del	
GAMBASSI TERME			27	33-34-58	19540	13.04.1999	
Numero	Sub.	UBICAZIONE via/piazza	N. civico	piano	SCRIZ	int	DESCRIZIONE
33	525	LOCALITA' FOGNETO		T			RESEDE: B.C.N.C AI SUB. DAL 500 AL 524 DELLA P.LLA 33, ALLA P.LLA 34 E ALLA P.LLA 58.
58		LOCALITA' FOGNETO		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE (FO4)

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo A 0 1603 / 99 12 MAG 1999

Sostituisce il presente mod. EP/3 prot.
Annullato e sostituito dal mod. EP/3 prot.



Form. - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Studio Tecnico Associato



COMUNE DI GAMBASSI TERME PRIME IP 3347 01/Am... Cat... D... Fasc...
--

Al Sig. Sindaco del Comune di
GAMBASSI TERME
 Ufficio Tecnico
 (Sez. Urbanistica)

OGGETTO: DICHIARAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI a porzione di fabbricato sito nel Comune Gambassi Terme -Badia a Cerreto - "Villa di Fogneto".

Il Sottoscritto **BANDINELLI ROBERTO** iscritto all'Albo Professionale dei Periti Edili della provincia di Firenze al n° 690 nella propria qualità di Progettista e Direttore dei Lavori di ristrutturazione del fabbricato sito nel Comune di Gambassi Terme -Badia a Cerreto - "Villa di Fogneto", di cui alla Autorizzazione Edilizia n. 66 del 14.09.1999, Variante n. 38 del 19.10.2000 e pratiche di Condono Edilizio 2004 presentate in data 10.12.2004 Protocollo n. 12227 e n. 12228

D i c h i a r a

Che i lavori previsti con le sopracitate pratiche edilizie, riguardanti la porzione di fabbricato di proprietà dei Sig.ri Luigi Bologni e Paola Ciampolini, sono stati **ULTIMATI IN DATA 19.03.2003.**

Certaldo, li 23.03.2005

Il Progettista e Direttore dei Lavori

Comune di Gambassi Terme

Provincia di Firenze

XUTC.

COPIA

Servizio assetto ad uso del Territorio

Via Garibaldi, 7

Ufficio Tecnico e Ambiente - Tel. 0571/638271 - fax 638923

Prot. n. 9190
(Ns. Rif. 98/13543)

li, 16/10/2002

RACCOMANDATA A.R.

Alla Ditta **MORI ARTURO S.R.L.**
P.zzale Quaroni, 8
SAN GIMIGNANO (SI)
(ed altri)

OGGETTO: Proroga di validità della C. E. n. 1999/66 (Prat. N. 1998/358) e successive varianti

In riferimento all V.S. lettera pervenuta a Questa Amministrazione Comunale in data 17/07/2002 integrata in data 31/07/2002 con il prot. n. 02/6987, con la quale si chiede la proroga del termine di validità della Concessione in oggetto;

Visto il parere del Tecnico Comunale in data 20/09/2002;

Si comunica quanto segue:

* accolta la motivazione che comporta il mancato rispetto dei termini della C.E. in oggetto si concede ulteriori **12 mesi** di validità (nuova scadenza in data 14/09/2003) alla condizione di effettuare il versamento dell'onere commisurato al costo di costruzione, come da precedenti comunicazioni in merito.

Per ulteriori chiarimenti si ricorda che l'Ufficio Tecnico comunale è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e sabato dalle ore 9,30 alle ore 12,30 ed il martedì e giovedì sera dalle ore 16,00 alle ore 18,00.

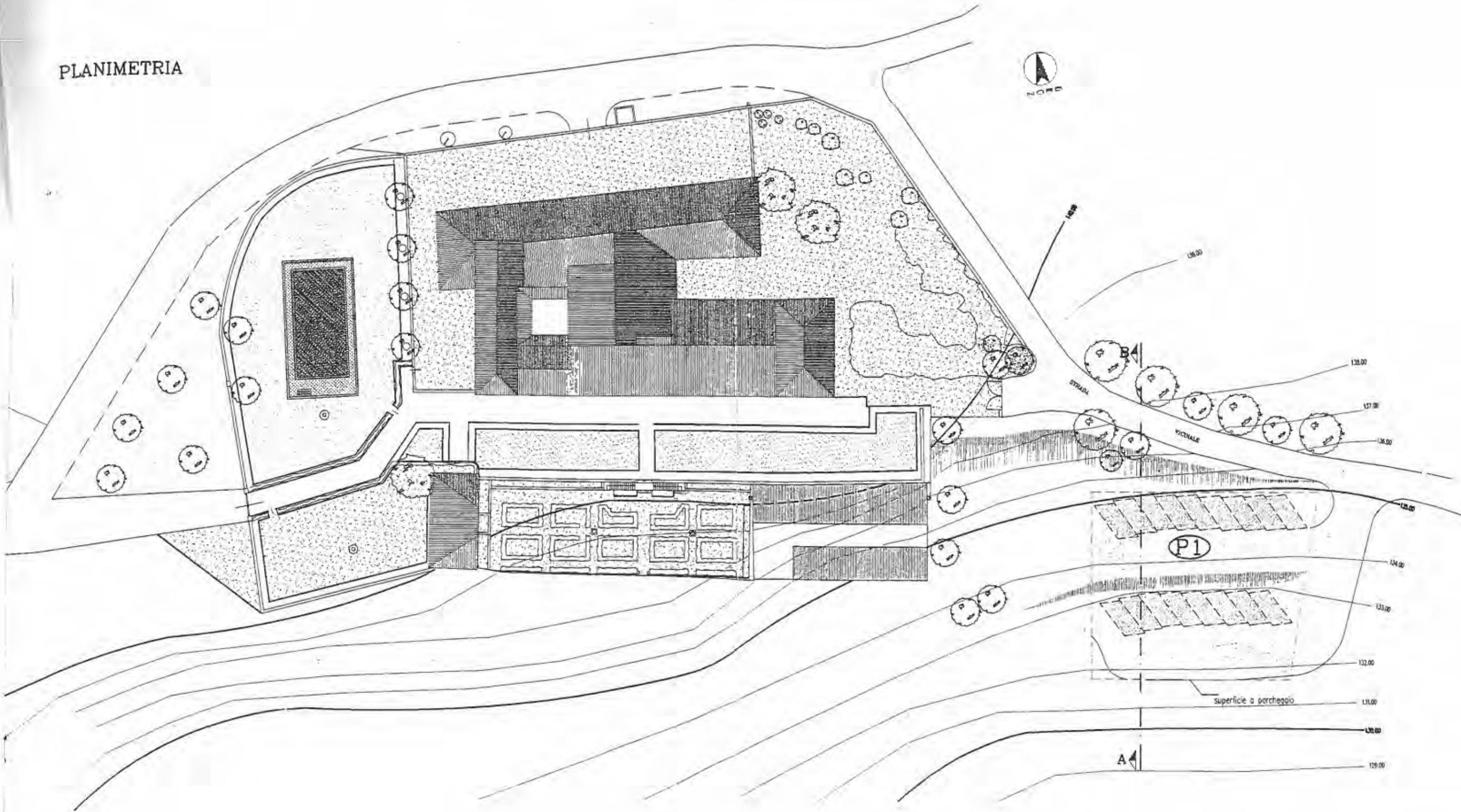
Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Geom. Stefano Ramellini)



PLANIMETRIA





30 GIU. 2003

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

OGGETTO: Variante al progetto di ristrutturazione e recupero di fabbricati ex agricoli ubicati nel comune di Gambassi Terme loc. Fogneto.
C.E. n° 66 del 14/09/1999 e A.E. n° 38 del 19/10/2000.

PROPRIETA': Soc. Mori Arturo s.r.l., Sig.ri Silla Giancarlo e Roberto, Bologni Luigi e Ciampolini Paola.

A seguito della richiesta A.S.L. del 10.12.2002 prot. n. 644, necessaria per l'acquisizione del parere igienico-sanitario, si inviano in sostituzione di quelli già in Vostro possesso gli Elaborati Grafici relativi alle Piante e Prospetti dello Stato Concessionato, Sovrapposto e di Progetto, con le relative tabelle dei rapporti aeroilluminanti di ogni locale oggetto di variazione della Villa e del Fienile.

Più precisamente andremo a sostituire le Tavole n. 2-5-7-8-10-11-12-14,15 e 16 in seguito alla rivalutazione dei rapporti aeroilluminanti. Detti rapporti risultano essere invariati o migliorativi rispetto allo stato Concessionato.

Precisiamo che nelle Tavole dello Stato Sovrapposto dei prospetti, sia della Villa che del Fienile Tav. n. 8 e 10, sono state specificate per una migliore chiarezza le modifiche avvenute per errore di rappresentazione grafica o di rilievo, quelle dovute a modifiche autorizzate con le precedenti Concessioni Edilizie e di fatto mai eseguite sia gli spostamenti dovuti alla realizzazione di nuove aperture autorizzate con precedenti concessioni.

[REDACTED]

Studio Tecnico Associato



Precisiamo che le unità abitative che verranno realizzate con la suddivisione del fabbricato non avranno un uso turistico-ricettivo.

DICHIARAZIONE PER A.S.L

Si dichiara che le acque di scarico prodotte dall'impianto di depurazione, sono conformi ai limiti previsti dalle norme vigenti in materia di antinquinamento D.Lgs 152 del 11 maggio 1999 e successive modifiche.

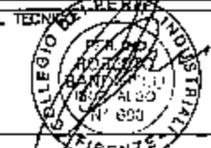
Con l'occasione Vogliate gradire distinti saluti.

Certaldo li, 19 maggio 2003

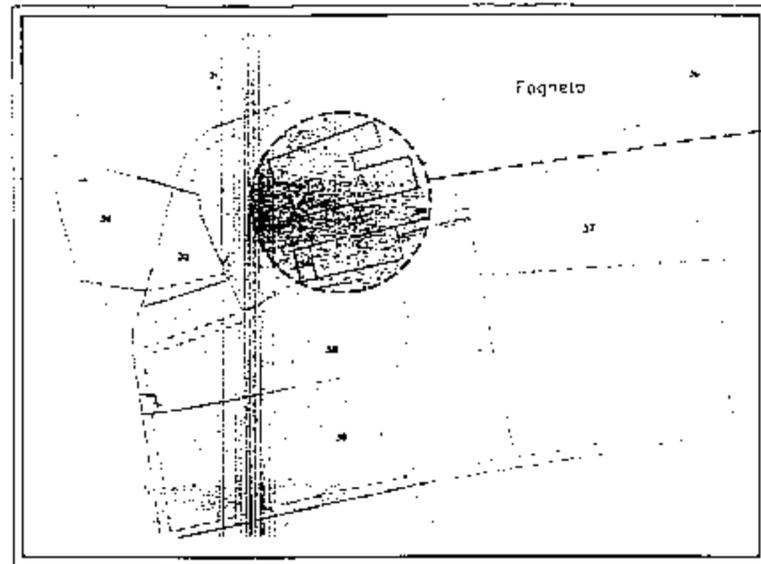
P.E

Il Tec



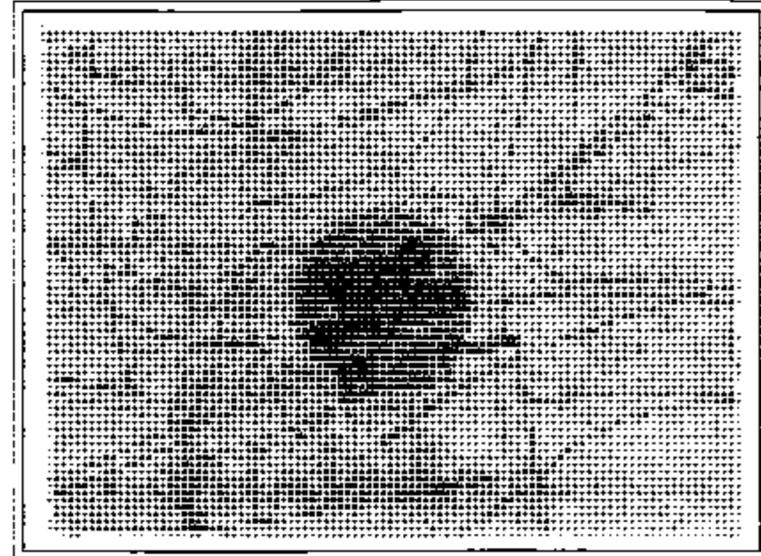
Studio Tecnico Associato				
				
P.E. ROBERTO BANDINELLI - GEOM. ALBERTO MORANDI - P.E. ILIO IARAGATTI - GEOM. MASSIMO CAJOSI				
tipo di opera	VARIANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI EX AGRICOLI C.E. N. 66 DEL 14.09.1999 E A.E. N. 38 DEL 19.10.2000			
località	COMUNE DI CAMBASSI TERME Loc. Fogneto			
committente	Soc. MORI ARTURO s.r.l., Sig.ri SILLA Giancarlo e Roberto BOLOGNI Luigi e CiAMPOLINI Paolo			
oggetto del disegno	ESTRATTI DI P.R.G. E CATASTALE PLANIMETRIA GENERALE			
COMMITTENTE MORI ARTURO s.r.l. Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668210 Fax (0571) 667211 partita IVA 00244710522	IL TECNICO 	DATA 31.07.2002	TAV. n. 1	
G:\Bologni Mori S.r.l.\loc. Fogneto\varianti\varianti v11a.dwg		SCALA 1:500 1:2000	FOGLIO 27	PARTICELLA 33-34
50052 CERTALDO / FI via Trento, 2 - TEL e FAX 0571/654877 (due linee r.a.) 50021 BARBERINO VAL D'ELSA / FI via Mannucci, 2/4 TEL e FAX 055/8075300 P. IVA 01386600504				

Roberto Silla
Roberto Silla
Luigi Bologni
Paolo Ciampolini



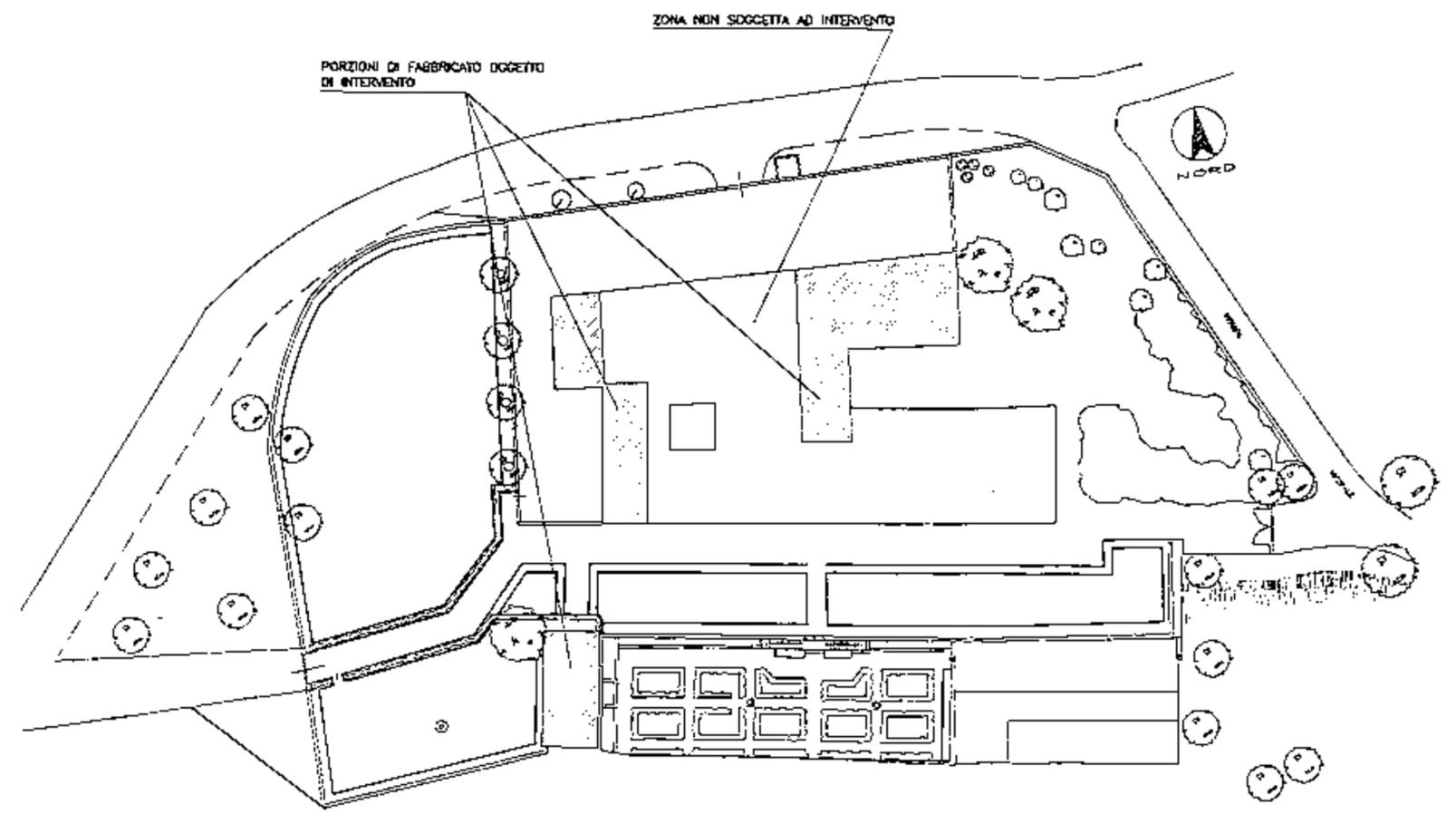
ESTRATTO CATASTALE scala 1:2000

IN OGGETTO



ESTRATTO DI P.R.G. scala 1:2000

IN OGGETTO



PLANIMETRIA scala 1:500

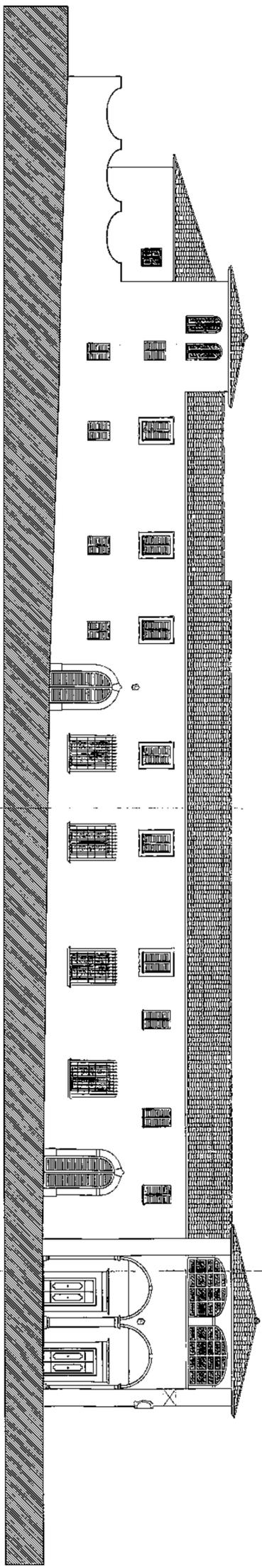


tipo di opera	VARIANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATI EX AGRICOLI
località	C.E. N. 66 DEL 14.09.1999 E A.E. N. 38 DEL 19.10.2000 COMUNE DI CAMBASSI TERME Loc. Fagnolo
committente	Soc. MORI ARTURO s.r.l. S. [redacted]
oggetto del disegno	STATO DI VARIANTE VILLA PROSPETTI
DATA	19.05.2003
SCALA	1:100
PROGETTA	33-34
DATA	12

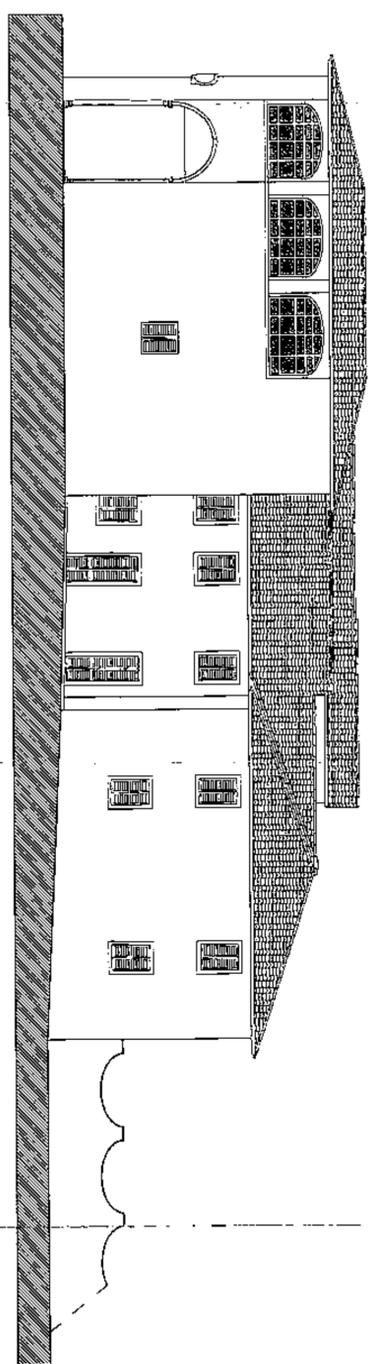
AVVOLA INTEGRATA COME DA RICHIESTA A.S.L.

Bollo moupaer
M. Mori
Stillo fagnolo

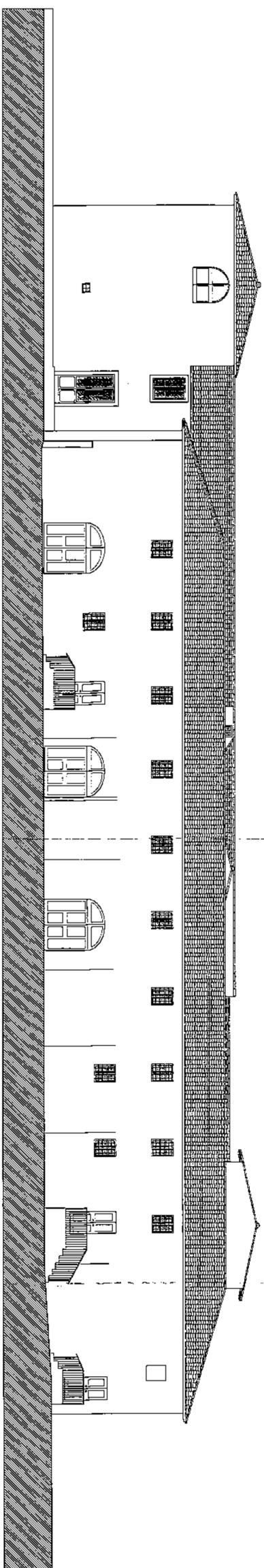
PROSPETTO PRINCIPALE



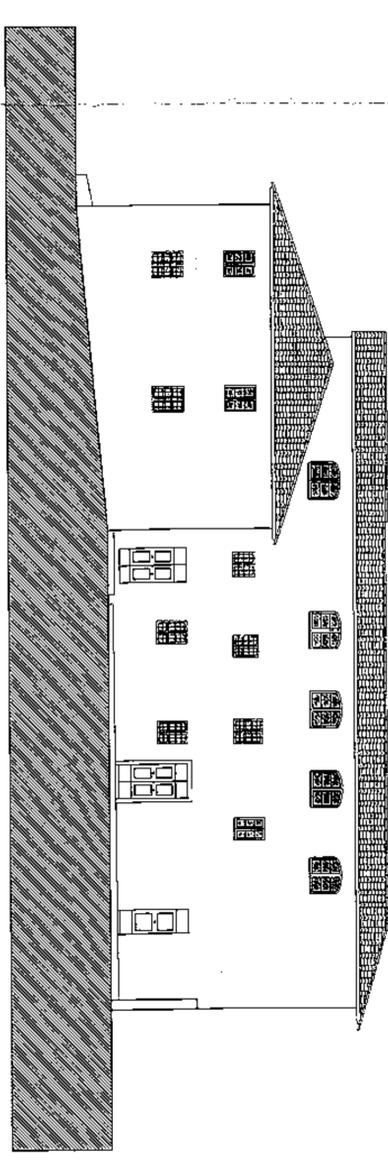
PROSPETTO LATERALE DESTRO



PROSPETTO DEL RETRO



PROSPETTO LATERALE SINISTRO





COMUNE DI GAMBASSI TERME
Provincia di Firenze

PRATICA EDILIZIA N° 2000/235

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N° 2000/38 DEL 19/10/2000

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Vista la domanda in data 04/06/2000 presentata da:

Spettabile DITTA MORI ARTURO S R L
PIAZZALE QUARONI, 8
53037 SAN GIMIGNANO 00244470522

richiesta ad ottenere la Autorizzazione Edilizia per i lavori di:

VARIANTE ALLA C.E. N° 1999/66 DEL 14/09/1999
LOC. BADIA A CERRETO, FOGNETO I

nell'area distinta in catasto del Comune ai seguenti mappati (foglio/part./sub):

27/33/0, 27/34/0.

Visto il progetto inerente i lavori di cui sopra;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana nonché le norme di Attuazione del P d F;

Visto il parere del Tecnico Comunale 04/09/2000;

Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 07/09/2000;

Visto la Legge del 02/02/1974 n. 64, recante disposizioni per le costruzioni in zone sismiche;

Visto i regolamenti comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana nonché le Norme di Attuazione del P d F;

Visto le LL. del 17/08/1942 n. 1150; 08/08/1967 n. 765 e 28/01/1977 n. 10;

Visti gli artt. 48 e 31, primo comma lettera b), della L. del 05/08/1976 n. 457, l'art. 3 della L.R. del 21/05/1980 n. 59 ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica,

Visto il comma 5 dell'art. 4 della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n° 52;

Accertato, a mezzo dei competenti uffici, che trattasi di opere soggette ad autorizzazione edilizia ai sensi delle leggi citate e del Regolamento edilizio Comunale vigente;

Viste le disposizioni in materia di sicurezza degli impianti di cui alla Legge 05/03/1990 n. 46 e D.P.R. del 08/12/1981 n. 447;

Viste le disposizioni relative al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici di cui alla Legge 09/01/1991 n. 10 e D.P.R. del 26/10/1993 n. 412 (Regolamento di attuazione della L. n. 10/91).

Preso atto che il richiedente ha dichiarato di essere proprietario o di avere titolo alla esecuzione

RILASCIA

8:

Spettabile DITTA MORI ARTURO S.R.L.
PIAZZALE QUARONI, 8
50037 SAN GIMIGNANO

AUTORIZZAZIONE

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia di igiene e polizia locale nonché delle Norme di Attuazione del P.d.F., in conformità alla relazione e al progetto presentati, redatti da:

[REDACTED]
VIA TRIESTE, 4
50052 CERTALDO

e che in n. 19 elaborati vengono allegati alla presente Autorizzazione Edilizia

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole dell'arte muraria affinché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per il sistema costruttivo usato, nonché sotto l'osservanza delle seguenti condizioni generali e speciali.

CONDIZIONI GENERALI

1. I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.
2. Deve essere evitato in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose;
3. Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere di uso in assili lungo i lati prospicienti la via, le aree o spazi pubblici;
4. Per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere apposita Autorizzazione dell'Ufficio Comunale competente.
5. Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di apposita Autorizzazione dell'Ente competente.
6. Gli assili di cui al paragrafo 3., od altri ripari, debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione.
7. L'Ufficio Comunale competente si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti.
8. E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge.
9. Il rilascio della Autorizzazione Edilizia non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo previsto da leggi o regolamenti.
10. Far pervenire, alla Amministrazione Comunale, tutte le comunicazioni relative agli andamenti dei lavori come previsto dall'Art. 17 del Regolamento Edilizio Comunale;
11. Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi dell'Autorizzazione, l'impresa esecutrice dei lavori - Progettista - Direttore dei Lavori - ed il titolare dell'Autorizzazione stessa;
12. Il Titolare dell'Autorizzazione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nella presente Autorizzazione;
13. Trascorso il termine assegnato per l'inizio dei lavori senza che questi siano iniziati, l'Autorizzazione si intende decaduta.
14. Per le opere cadenti nell'ambito dell'applicazione del Decreto legislativo 14 agosto 1996, n° 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili) l'efficacia della Autorizzazione Edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'Az. USL competente della notifica preannunciata, ai sensi dell'art. 11 dello stesso D.lgs. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato III al D.lgs. 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli artt. 12 e 13 dello stesso Decreto legislativo.

CONDIZIONI SPECIALI

Per il FABBRICATO PRINCIPALE:

- Deve essere mantenuto l'assetto delle strutture portanti esistenti, in relazione agli

appartamenti 4 e 5, in quanto tali modifiche non sono ammesse dal tipo di intervento 1, delle Norme Tecniche di Attuazione al Pdf, e come, inoltre, espresso dal precedente parere della C.E. in data 10/03/2000;

Per l'ex FIENILE:

- Non devono essere realizzate le canne fumarie esterne al corpo di fabbrica;
- Non devono essere realizzati gli archi alle aperture esterne.

I lavori dovranno avere INIZIO entro UN ANNO dalla data del rilascio della presente Autorizzazione ED ESSERE PORTATI A TERMINE in modo che l'opera sia abitabile od agibile entro TRE ANNI dalla medesima data se trattasi di variante in corso d'opera il termine finale per concludere i lavori è quello riferito alla Concessione/Autorizzazione originaria

Gambassi Terme, il 19/10/2000

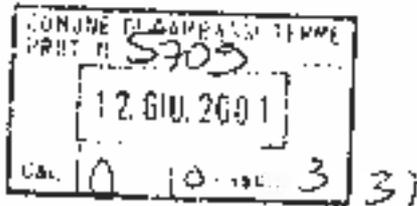
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO**

(Geom. Stefano Ramerini)



The image shows a circular official stamp of the Municipality of Gambassi Terme, Italy. The stamp contains the text 'COMUNE DI GAMBASSI TERME' and '11010'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Stefano Ramerini'. A horizontal line is drawn across the bottom of the stamp.

Studio Tecnico Associato



AL DIRIGENTE DELL'UFFICIO
URBANISTICA DEL COMUNE DI
GAMBASSI TERME

OGGETTO: Variante al progetto di ristrutturazione e recupero di un fabbricato ubicato nel Comune di Gambassi Terme Loc. Fogneto
Concessione Edilizia n°66 del 14/09/1999.
Autorizzazione n°38 del 19.10.2000 (Variante).
Cambiamento nominativo Impresa esecutrice dei lavori di rifinitura per l'ex. fienile.

PROPRIETA' : [REDACTED]

Il sottoscritto P.E. Roberto Bandinelli, nato a Certaldo il 29/01/1959, con studio in Certaldo, via Trento no.2 e iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Firenze con il n°690, nella sua qualità di progettista e Direttore dei Lavori della pratica in oggetto

COMUNICA

il cambiamento di nominativo dell'impresa esecutrice, solamente per i lavori di rifinitura per l'ex. Fienile, da "Impresa Edile Mori Arturo s.r.l.", con sede in Piazzale Quadroni no.8 S.Gimignano (SI) (P.IVA:03244470522) a Impresa Edile "Edilizia Artigiana Pagano Domenico" con sede in via Don Maria Bracci no.51 San Gimignano (SI) (P.IVA:04872470481).

Certaldo, li 12.06.2001

Il Direttore dei Lavori

Studio Tecnico Associato

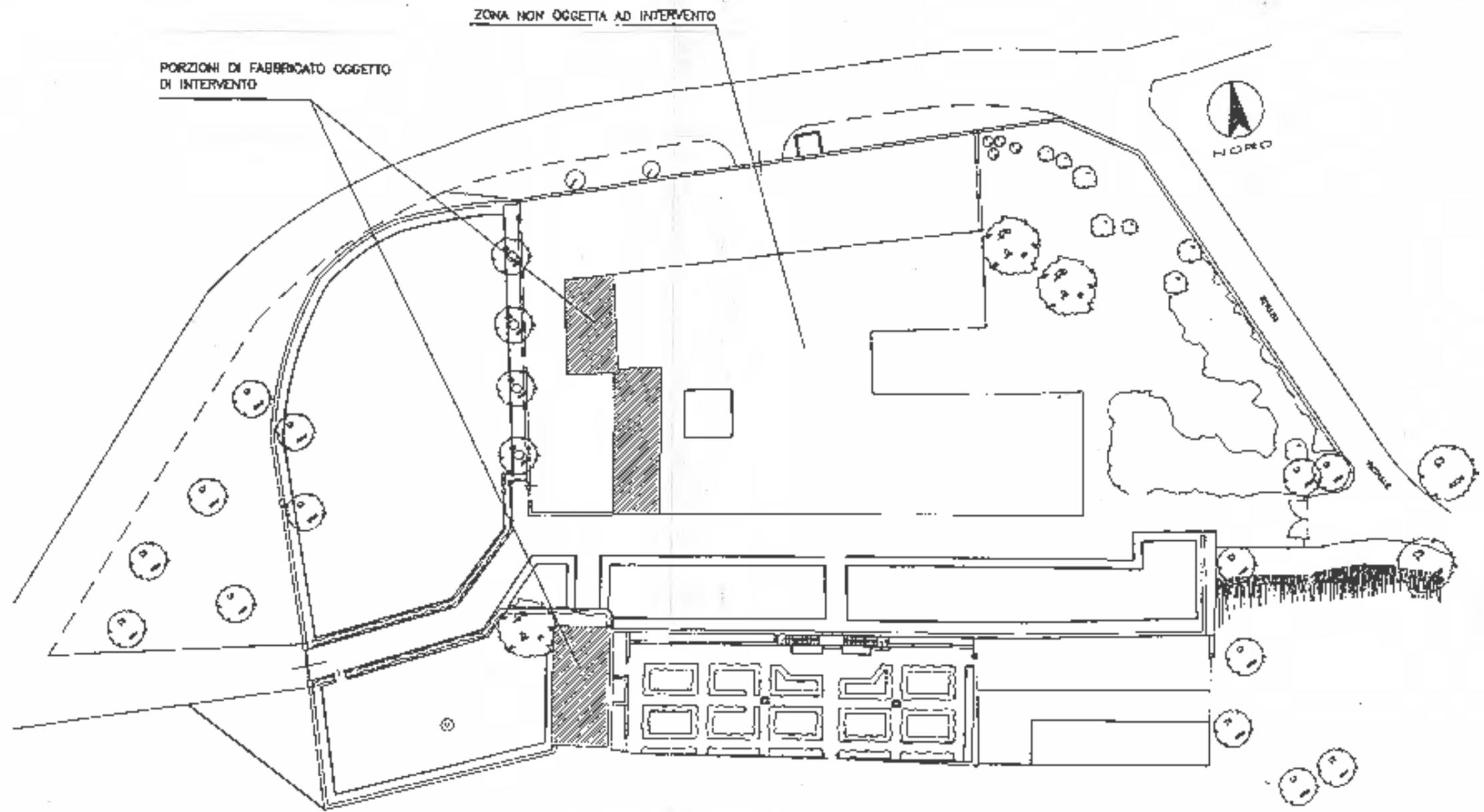


tipo di opera	VAR ANTE AL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO DI UN FABBRICATO UBICATO NEL COMUNE DI GAMBASSI TERME. C.E. n°66 del 14/09/1999		
localita'	- Fagneto -		
committente	S [REDACTED] S [REDACTED]	MORI ARTURO s.r.l.	
oggetto del disegno	Planimetria		
IL COMMITTENTE	IL TECNICO	DATA	TAV. A
MORI ARTURO s.r.l. Via ... Tel. ... partita IVA ...	PER IL ... ROBERTO ... BAMBALANO ... N° 630	10/07/2000	1
		SCALA	
		1:2000, 1:500	
		FOGLIO	PARTICELLA
		27	33-54
50052 CERTALDO / FI via Trento, 2 FIRENZE TEL e FAX 0571/664877 (due linee r.o.) 50021 BARBERINO VAL D'ELSA / FI via Monnaici, 2/4 TEL e FAX 055/8075300 P. IVA 04386680484			

Roberto Ciampore
 Luigi Sella
 Roberto Ciampore
 Francesco Sella

COMUNE DI GAMBASSI TERME
 STUDIO TECNICO ASSOCIATO
 VIA ...
 N. 660028 19.000
 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 ASSIETO E USO DEL TERRITORIO

OGGETTO



OGGETTO

PLANIMETRIA scala 1:500

Studio Tecnico Associato



COMUNE DI GAMBASSI TERME
DIPARTIMENTO REGIONALE
DELLA AUTONIZZAZIONE

N. 000038 19 0000

PR [REDACTED]

ASSISTENTE TECNICO DEL TERRITORIO

RELAZIONE TECNICA



OGGETTO: Variante al progetto di ristrutturazione e recupero di fabbricato sito nel Comune di Gambassi Terme loc. Fogneto.
C.E. n° 1999/66 del 14/09/1999.

PROPRIETA': Silla Roberto, Silla Giancarlo, Bologni Luigi, Ciampolini Paola, Mori Arturo s.r.l.

Il progetto riguarda la variante di una porzione di fabbricato ubicato nel comune di Gambassi Terme loc. Fogneto di cui alla C.E. n°1999/66 del 14/09/1999.

L'immobile ricade in zona "Agricola" nel vigente P.R.G. del Comune di Gambassi Terme, ed al N.C.E.U. risulta rappresentata nel foglio di mappa 27, particella 33.

L'interventi riguardano una porzione della villa e l'ex fienile

Nella villa l'intervento riguarda soltanto il lato sinistro guardandola dal prospetto principale e si prevede una diminuzione delle unità immobiliare da quattro autorizzate a tre, con modifiche interne. Gli appartamenti saranno tutti con ingresso indipendente.

Le opere di variante consistono:

- modifiche di distribuzione interna in funzione delle nuove unità immobiliari;
- chiusura di due finestre nella cucina-soggiorno al piano secondo.

Invariate le finiture esterne ed interne (infissi in legno e vetro, solaio con struttura portante in legno con travicelli e mezzane, ecc.) e la legge 122/89 rispetto alla C.E. n. 1999/66.

Studio Tecnico Associato



[REDACTED]

L'intervento nell'ex fienile prevede delle piccole modifiche interne ed ai prospetti, mantenendo comunque inalterate le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Lo schema smaltimento liquami verrà leggermente modificato in relazione alla nuova disposizione dei locali rispetto alla C.E. n° 1999/66 DEL 14/09/1999.

L'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale.

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE L.13/89.

La variante è stata eseguita nel rispetto della normativa della L.13/89 per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il sottoscritto dichiara l'adattabilità alla legge medesima delle unità immobiliari oggetto di variante mediante piccole modifiche alle tramezzature, installazione di serviscala e al riallestimento dei sanitari.

Cestaldo li 10 luglio 2000

Il Tecnico





Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio
Edilizia Privata
e-mail: edilprivata@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571 638271 - fax 0571 639275
P.IVA 01147070580



Prot. n. 10392
(Ril. 04/12217)

COPIA

li. 29/10/2008

OGGETTO *Comunicazione Determinazione in risposta alla Sua Istanza di Concessione a Sanatoria (Prat. Edil. n.2004/16/SAN)*

RACCOMANDATA A R

Spettabile DITTA MORI ARTURO S.R.L.
PIAZZALE QUARONI, 6
53057 SAN GIMIGNANO

e p.c. Sig. [REDACTED]

V. [REDACTED]
50052 CERRETO ALDO

Con riferimento alla Domanda presentata in data 10/12/2004 con la quale si richiedeva la Concessione a Sanatoria per i lavori di:

- RISTRUTTURAZIONE CON IL FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA' ABITATIVA
- LOC. BADIA A CERRETO, FATTORIA FOGNETO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 5 della Legge n° 241/1990 come modificata dalla Legge n° 15/2005, il Responsabile dell'Unita organizzativa a cui è assegnata l'istruttoria e ogni altro adempimento procedurale, è il Geom. Stefano Ramerici.

Con la presente si comunica, nel rispetto dei dati da fornire ai sensi dell'art. 7 e 8 della sopra citata L. 241/1990 e succ. modificazioni, che la durata del procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione sono regolamentati dalla L. n. 326/2003 e dalla L.R. n° 53/2004

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del /;
- Visto il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e successive modificazioni in data /;
- Visto il parere del Responsabile Ufficio Tecnico in data 29/10/2008:

Si comunica che la medesima è stata ACCOLTA.

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 11B della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale.

Dopo aver presentato tutte le ricevute dei versamenti, la SV è invitata a ritirare il permesso relativo presentandosi ENTRO 90 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE imposta da almeno una marca da bollo da € 14,62 e della ricevuta dei diritti di segreteria, PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NELL'ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO.



COMUNE DI GAMBASSI TERME

GRUPPO DI LAVORO CONDONO EDILIZIO 2004

(Del. G. C. del 06/10/2005 n° 109)

Pratica n° 2004/16/SAN

Verifica rispetto Legge Statale (Legge 326/2003):

Domanda presentata in data: 10/12/2004 (fra il 11/11/2004 e il 10/12/2004)

Opere ultimate in data (entro il 31/03/2003): 19/03/2003

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE CON FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA'

IMMOBILIARE IN DUE ABITAZIONI CIVILI

Rispetto comma 25 art. 32 (30%, 750 mc. e 3.000 mc.): /

Destinazione d'uso: Civile Abitazione

Superficie abusiva: 39,59 mq. (S.U.) + mq. (S.N.R.) = totale mq. 39,59 mc.

OBLAZIONE - Tipologia di abuso:

Tipologia	€/mq.	Abuso mq.	Dovuto €	1 Rata	2 Rata	3 rata	Differenza
1 Residenz.	100,00	-	-	-	-	-	/
2 Residenz.	50,00	-	-	-	-	-	-
3 Residenz.	60,00	39,59	2375,40	791,80	791,80	791,80	0,16*
4 Residenz.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 Residenz.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 Residenz.	516,00	-	516,00	-	-	-	-
1 non Resid.	150,00	-	-	-	-	-	-
2 non Resid.	100,00	-	-	-	-	-	-
3 non Resid.	80,00	-	-	-	-	-	-
4 non Resid.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 non Resid.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 non Resid.	516,00	-	516,00	-	-	-	-

* come da conteggio a parte

Si ricorda che la scadenza delle 1° rata è entro il 10/12/2004 **ok**
 2° rata è entro il 31/05/2005 **ok**
 3° rata è entro il 30/09/2005 **no in ritardo (di soli 3 giorni)**

Casi di esclusione dalla SANATORIA comma 27 art. 32: NO

Vincoli art. 32 L. n° 47/1985: Fabbricato in elenco con limitazione intervento "F" sentito il Responsabile del Servizio Assetto ed. Uso del Territorio (Stefano Romerini) si ritiene l'intervento compatibile

Vincoli art. 33 L. n° 47/1985: NO

Documentazione comma 35 art. 32:

- Stampato per presentazione Istanza;
- Dichiarazione Sost. Atto Notor. Richiedente con descrizione opere abusive;
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere se abuso superiore ai 450 mc.;
- Dichiarazione Richiedente per carichi pendenti;

Studio Tecnico Associato



OGGETTO : Relazione tecnica descrittiva relativa alla domanda di Condono Edilizio presentata al Comune di Gambassi Terme in data 10/12/2004 protocollo 12217 - Pratica Edilizia n° 2004/16/SAN

RICHIESTA : Ristrutturazione a porzione di fabbricato posto nel Comune di Gambassi Terme - Loc. Badia a Cerreto, Fattoria di Pogneto.

RICHIEDENTE : "Soc. MORI ARTURO s.r.l."

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il fabbricato oggetto di intervento ricade in zona "E1" - Agricola nel vigente P.R.G. ed in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico e Ambientale, del Comune di Gambassi Terme, al Catasto Fabbricati risulta rappresentato nel foglio di mappa 27 alla particella n° 33.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

La sanatoria in oggetto riguarda l'aumento di unità immobiliari tramite la diversa realizzazione della tramezzatura interna e lievi spostamenti delle aperture interne ed esterne. L'accesso all'appartamento avverrà tramite vano scala interno al piano terra. La destinazione d'uso rimane inalterata a civile abitazione.

Si fa presente, che tale fabbricato era stato oggetto di presentazione delle Domande di Concessione Edilizia n° 66 del 14/09/1999 e della Concessione Edilizia n° 38 del 19/10/2000.

Si allegano per maggiore chiarezza, gli elaborati grafici di progetto e documentazione fotografica.

Certaldo 11/12/2006



50024 GAMBASSI TERME (Firenze) - Via Francesco di Valderosa, 6 - Tel. 0574 200000

Studio Tecnico Associato

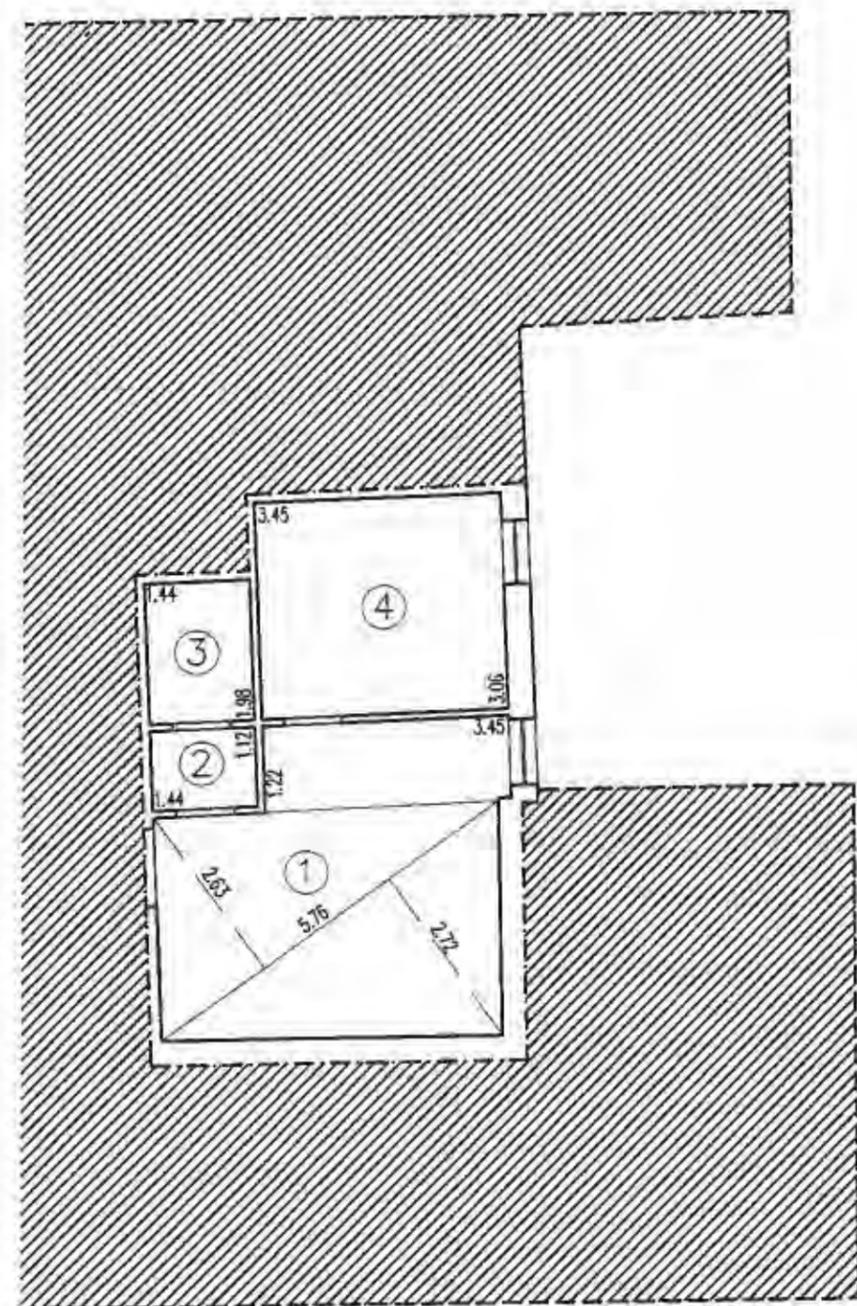


tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratico Ed. 2004/16/SAN - prot. 12217 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME Loc. FOGNETO
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

IL COMMITTENTE MORI ARTURO s.r.l. Piazzale Chiaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 664210 - 652431 Fax (0571) 664856 Partita IVA 0244470522	IL TECNICO 	DATA Dicembre 2006	TAV. n. 4
SCALA 1/100		FOGLIO 27	PARTICELLA 33

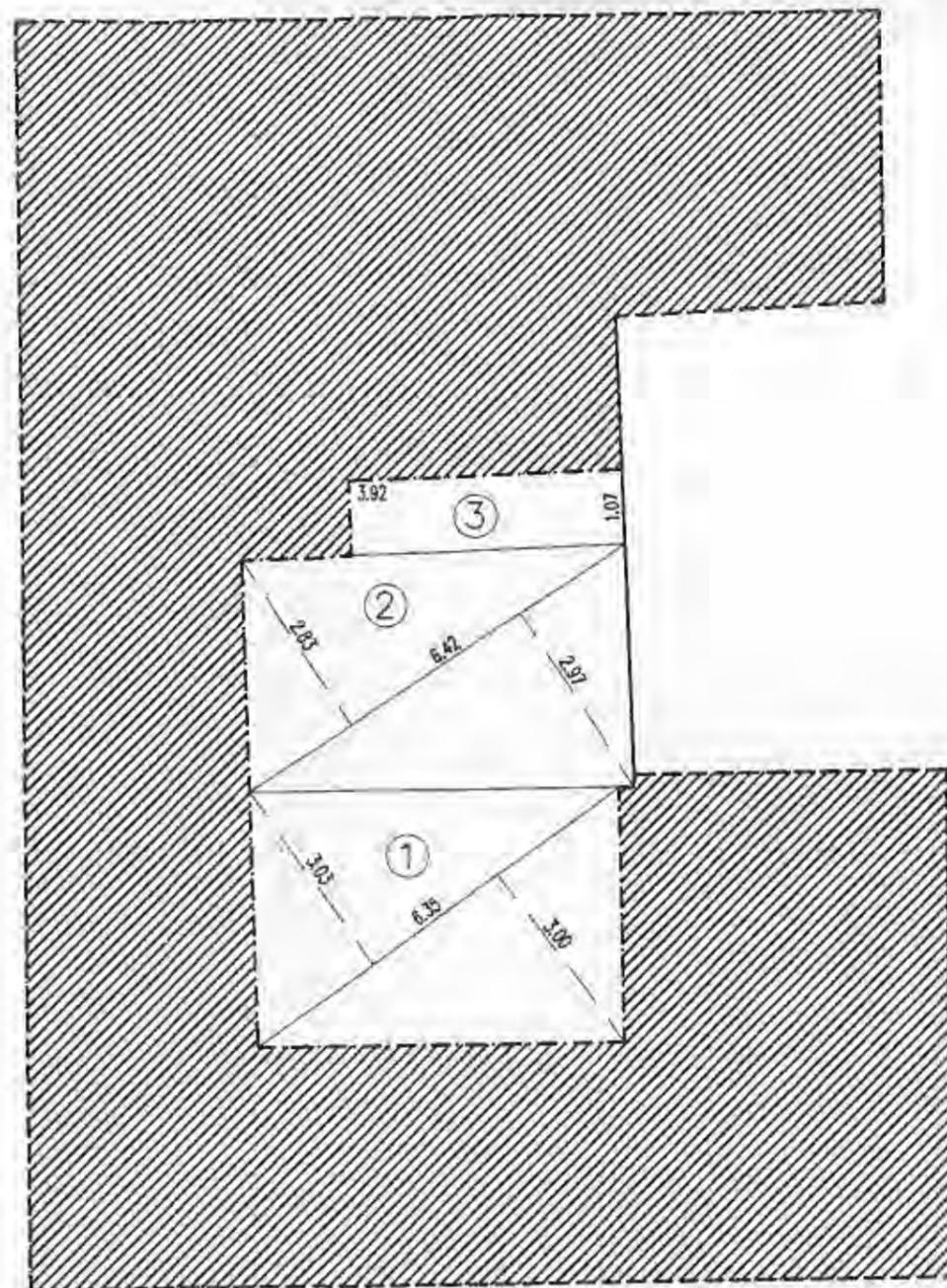
\Server\clienti\Bologna, Mor, 516\Loc. Fogneto\Condono 2004\MORI Fogneto condono 2004\Pratico 16-2004.cwp

50052 CERTALDO / FI via Trento, 2 - TEL e FAX 0571/664877 (due linee r.c.)
 50021 BARBERING VAL D'ELSA / FI via Mannucci, 2/4 TEL e FAX 055/8075300
 P. IVA 04396590484



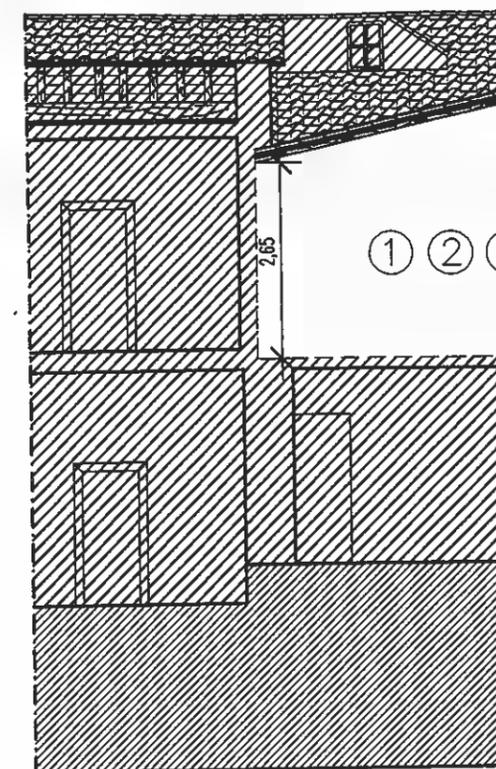
PIANTA PIANO PRIMO

CALCOLO SUP. UTILE		
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
	$(5.76 \times 2.72)/2 + (5.76 \times 2.65)/2 + (3.45 \times 1.22)$	19.62 mq.
	(1.12×1.44)	1.62 mq.



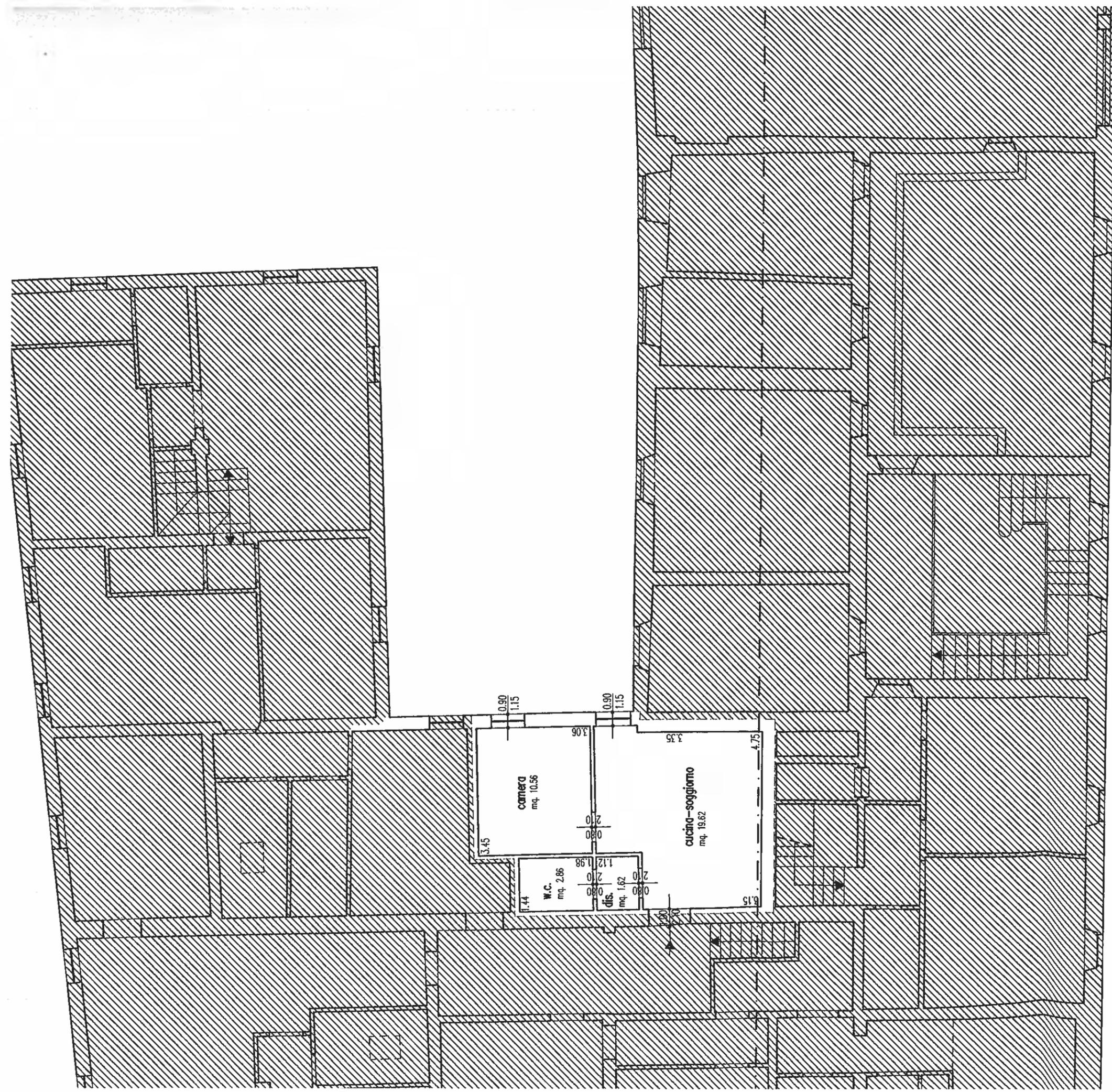
PIANTA PIANO PRIMO

CALCOLO SUP. LORDA		
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE LORDA
Area 1	$(6.35 \times 3.00)/2 + (6.35 \times 3.03)/2$	19.16 mq.
Area 2	$(6.42 \times 2.83)/2 + (6.42 \times 2.97)/2$	18.63 mq.



SEZION

CALCOLO VO	
VOLUME OGGETTO DI S	
DESTINAZIONE	DIMENSIONI
Volume	(mq. 41.99 x h. ml. 3.85)
totale	



PIANTA PIANO PR.



Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio

Edificio Privato

e-mail: edilprivato@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571/638271 - fax 0571/638272
P.I.T. 01141074466



Prot. n. 10391
(Rif. 041/2718)

COPIA

li. 29/10/2008

OGGETTO: *Comunicazione Determinazione in risposta alla Sua Istanza di Concessione a Sanatoria (Prot. Edil. n.2004/17)SAN;*

RACCOMANDATA A.R.

Spettabile DITTA MORI ARTURO S.R.L.
PIAZZALE QUARONI 8
53037 SAN GIMIGNANO

e p.c. Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
50052 CERTALDO

Con riferimento alla Domanda presentata in data 10/12/2004 con la quale si richiedeva la Concessione a Sanatoria per i lavori di:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE
- LOC. BADIA A CERRETO, FATTORIA FOGNETO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 5 della Legge n° 241/1990 come modificata dalla Legge n° 15/2005, il Responsabile dell'Unità organizzativa a cui è assegnata l'Istruttoria e ogni altro adempimento procedurale, è il Geom. Stefano Ramerini.

Con la presente si comunica, nel rispetto dei dati da fornire ai sensi dell'art. 7 e 8 della sopra citata L. 241/1990 e succ. modificazioni che la durata del procedimento e i rimedi esperibili, in caso di inerzia dell'Amministrazione sono regolamentati dalla L. n. 326/2003 e dalla L.R. n° 53/2004.

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del /;
- Visto il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 e successive modificazioni, in data /;
- Visto il parere del Responsabile Ufficio Tecnico in data 29/10/2008.

Si comunica che la medesima è stata ACCOLTA

Pertanto si ritiene l'Istanza accoglibile alle seguenti condizioni e trasmissione della documentazione integrativa:

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 118 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale

Dopo aver presentato tutte le ricevute dei versamenti la SV è invitata a ritirare il permesso relativo, presentandosi, ENTRO 90 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE, munita di almeno una marca da bollo da € 14,52 e della ricevuta dei diritti di segreteria, PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NELL'ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO.



COMUNE DI GAMBASSI TERME

GRUPPO DI LAVORO CONDONO EDILIZIO 2004

(Del. G. C. del 06/10/2005 n° 109)

Pratica n° 2004/17/SAN

Verifica rispetto Legge Statale (Legge 326/2003):

Domanda presentata in data: 10/12/2004 (fra il 11/11/2004 e il 10/12/2004)

Opere ultimate in data (entro il 31/03/2003): 19/03/2003

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RELATIVA AD UNA ABITAZIONE

CIVILI

Rispetto comma 25 art. 32 (30%, 750 mc. e 3.000 mc.): 1

Destinazione d'uso: Civile Abitazione

Superficie abusiva: 89,65 mq. (S.U.) + mq. (S.N.R.) = totale mq. 89,65 mq.

OBLAZIONE - Tipologia di abuso:

Tipologia	€/mq.	Abuso mq.	Debito €	1 Rata	2 Rata	3 rata	Differenza
1 Residenz.	100,00	-	-	-	-	-	/
2 Residenz.	80,00	-	-	-	-	-	-
3 Residenz.	60,00	89,65	5379,00	1793,00	1793,00	1793,00	20,00*
4 Residenz.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 Residenz.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 Residenz.	516,00	-	516,00	-	-	-	-
1 non Resid.	150,00	-	-	-	-	-	-
2 non Resid.	100,00	-	-	-	-	-	-
3 non Resid.	80,00	-	-	-	-	-	-
4 non Resid.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 non Resid.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 non Resid.	516,00	-	516,00	-	-	-	-

* da VERSARE come da conteggio a parte

Si ricorda che la scadenza della 1° rata è entro il 10/12/2004 ok
 2° rata è entro il 31/05/2005 ok
 3° rata è entro il 30/09/2005 no in ritardo (di soli 3 giorni)

Casi di esclusione dalla SANATORIA comma 27 art. 32: NO

Vincoli art. 32 L. n° 47/1985: Fabbricato in elenco con limitazione intervento "I" sentito il Responsabile del Servizio Assetto ed Uso del Territorio (Stefano Ramerini) si ritiene l'intervento compatibile

Vincoli art. 33 L. n° 47/1985: NO

Documentazione comma 35 art. 32:

- Stampato per presentazione Istanza;
- Dichiarazione Sost. Atto Notor. Richiedente con descrizione opere abusive;
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere se abuso superiore ai 450 mc.;
- Dichiarazione Richiedente per carichi pendenti;

Studio Tecnico Associato



P

OGGETTO : Relazione tecnica descrittiva relativa alla domanda di Condono Edilizio presentata al Comune di Gambassi Terme in data 10/12/2004 protocollo 12218 - Pratica Edilizia n° 2004/17/SAN

RICHIESTA : Ristrutturazione a porzione di fabbricato posto nel Comune di Gambassi Terme - Loc. Badia a Cerreto, Fattoria di Fogneto.

RICHIEDENTE : *Soc. MORI ARTURO s.r.l.*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il fabbricato oggetto di intervento ricade in zona "E1" - Agricola nel vigente P.R.G. ed in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico e Ambientale, del Comune di Gambassi Terme. Al Catasto Fabbricati risulta rappresentato nel foglio di mappa 27 alla particella n° 33.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

La sanatoria in oggetto riguarda l'aumento di unità immobiliare tramite la diversa realizzazione della tramezzatura interna e lievi spostamenti delle aperture. La destinazione d'uso rimane inalterata a civile abitazione.

Si fa presente, che tale fabbricato era stato oggetto di presentazione delle Domande di Concessione Edilizia n° 55 del 14/09/1999 e della Concessione Edilizia n° 38 del 19/10/2000.

Si allegano per maggiore chiarezza, gli elaborati grafici di progetto e documentazione fotografica.

Certaldo 11/12/2006



500

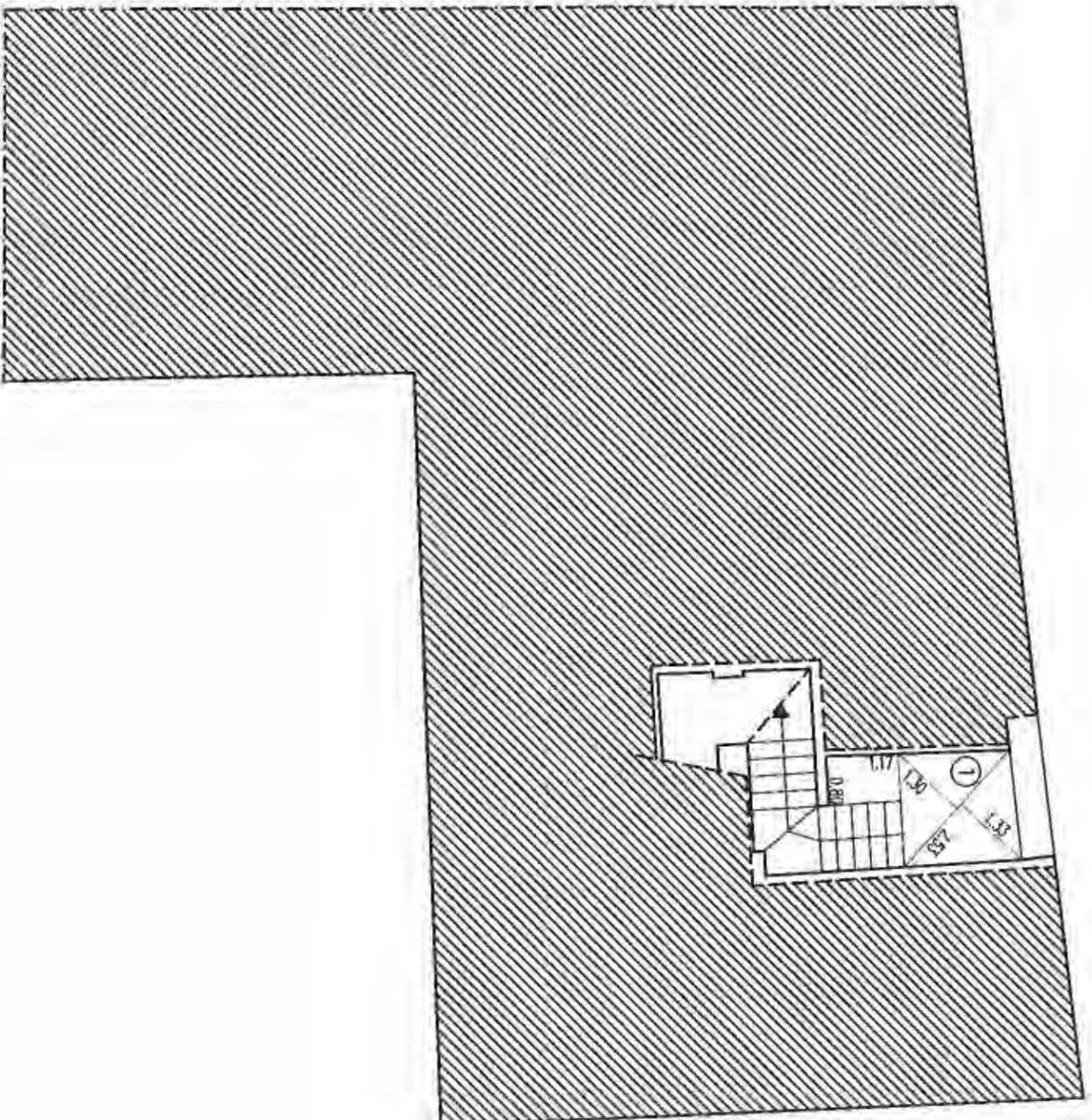
Studio Tecnico Associato



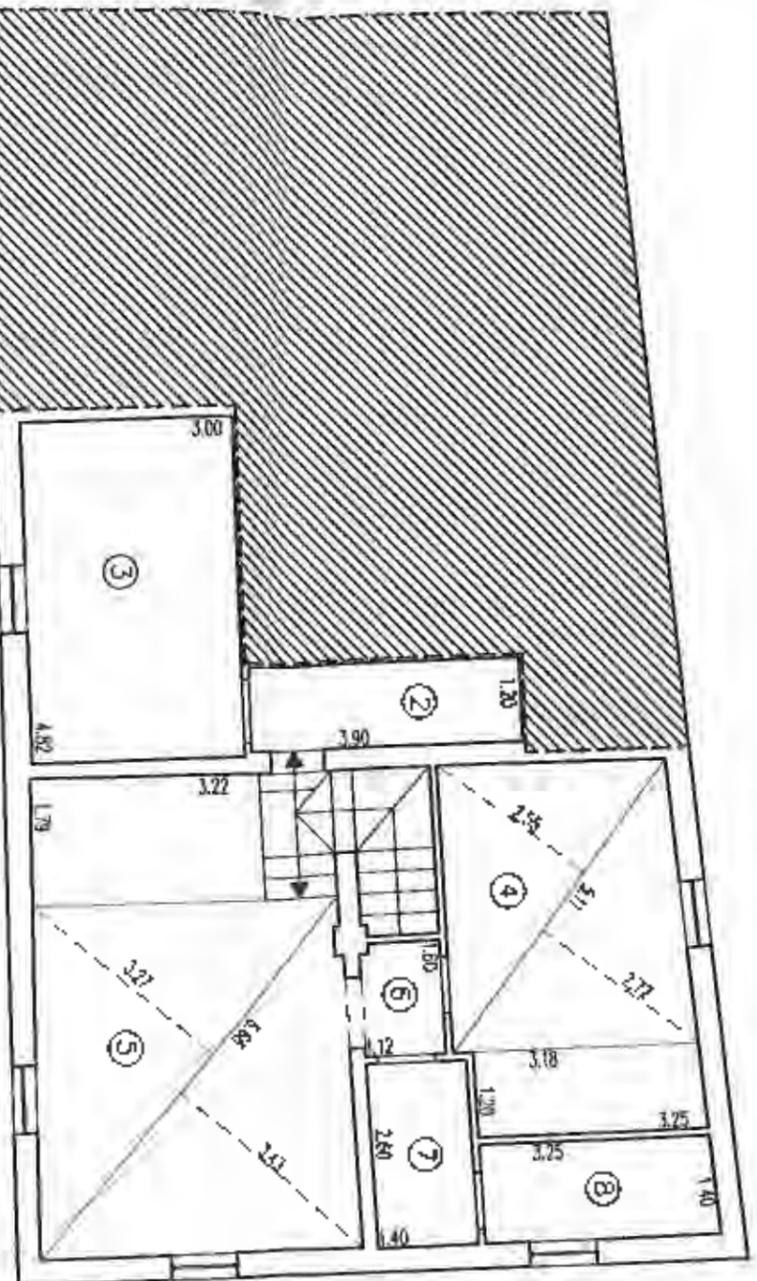
tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratica Ed. 2004/17/SAN - prot. 12218 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME Loc. FOGNETO
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

IL COMMITTENTE MORI ARTURO s.r.l. Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668210 / 662431 Fax (0571) 668886 Partita IVA 00244470522		DATA Dicembre 2006 SCALA 1/100 FOGLIO 27 PARTICELLA 33 TAV. n. 4
\Server\clienti\Balogni, Mori, S.p.A\Loc. Fogneto\Condono 2004\progetti\condono 2004\Pratica 17-2004.dwg		

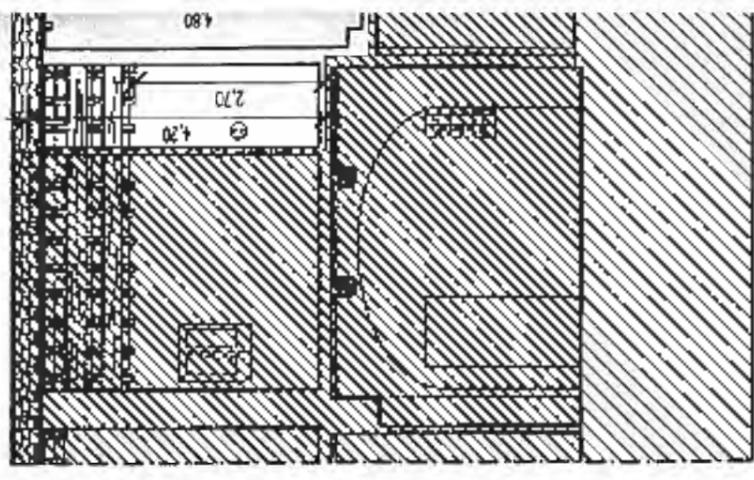
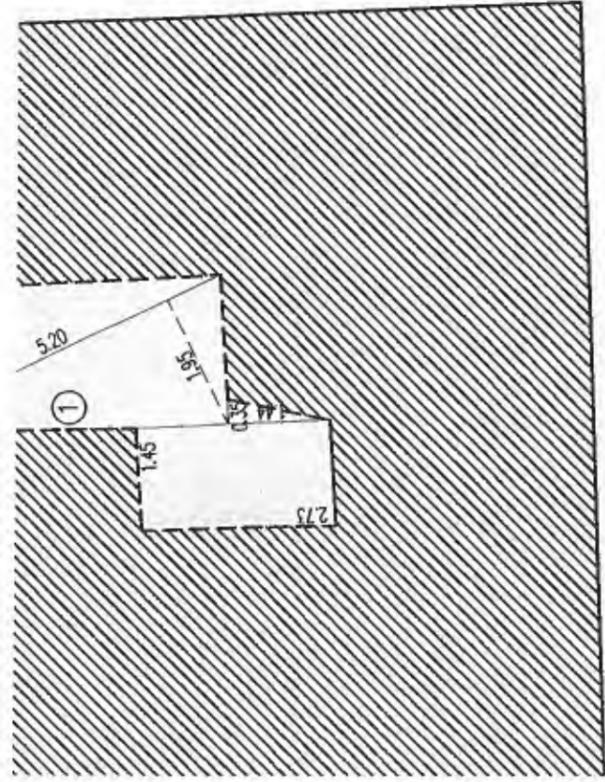
50052 CERTALDO / FI via Trento, 2 - TEL e FAX 0571/664877 (due linee r.a.)
 50021 BARBERINO VAL D'ELSA / FI via Mannucci, 2/4 TEL e FAX 055/8075300
 P. IVA 04386680486



PIANTA PIANO TERRA

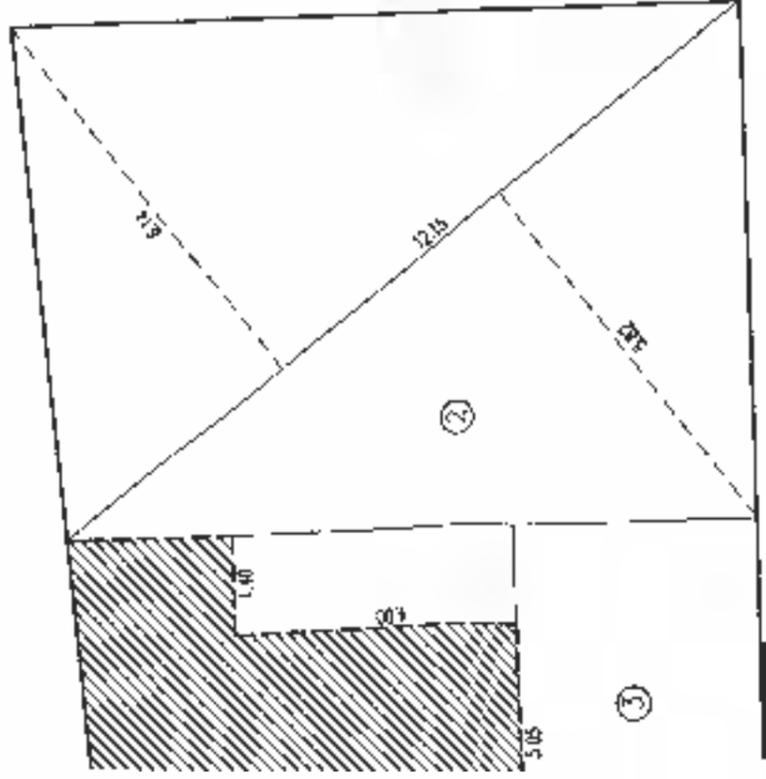


CALCOLO SUP. L	
SUPERFICIE OGGETTO DI SAN	
Dati: Piano Terra	DIMENSIONI
Area 1	$(2,53 \times 1,50)/2 = 1,89$ $(0,85 \times 1,17)$
Dati: Piano Prima	DIMENSIONI
Area 2	$(1,70 \times 1,90)$
Area 3	$(2,00 \times 4,82)$
Area 4	$(3,11 \times 2,58)/2 = (3,11 \times 2,72)/2$ $(3,18 \times 3,22 \times 3,20)/2$
Area 5	$(0,66 \times 2,27)/2 + (0,66 \times 1,50)/2$ $(0,79 \times 1,27)$
Area 6	$(1,40 \times 1,12)$
Area 7	$(2,80 \times 1,40)$
Area 8	$(3,25 \times 1,40)$
Totale	



S

PIANO TERRA



CALCOLO SUP. LORDA			
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA			
Destin. Piano Terra	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE	
Area 1	$(3.70 \times 1.90)/2 + (3.70 \times 1.90)/2$ $(1.45 \times 2.75) + (2.35 \times 1.45)$	14.48 mq.	
Destin. Piano Primo	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE	
Area 2	$(12.15 \times 6.15)/2 + (12.15 \times 3.40)/2$	72.67 mq.	
Area 3	$(1.40 \times 1.00) + (5.05 \times 3.40)$	22.77 mq.	
totale		95.44 mq.	

CALCOLO VOLUMI	
Destin. Piano Terra	
Volume 1	
Destin. Piano Primo	
Volume 2	
Volume 3	
totale	

PIANO PRIMO



**Comune
Gambassi Terme**
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio
Edilizia Privata
e-mail: edilprivata@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571/638231 - fax 0571/639223
P.I.A. 011410/0486



Prot. n. 11460
(Rif. 04/12319)

del 05/12/2008

OGGETTO: Comunicazione Determinazione in risposta alla Sua istanza di Concessione a Sanatoria (Prat. Edil. n.2004/18/SAN)

C O P I A

RACCOMANDATA A.R.

Spettabile DITTA MORI ARTURO S.R.L.
PIAZZALE QUARONI, 8
53037 SAN GIMIGNANO

e p.c. Sig. [REDACTED]
[REDACTED] *E-MAIL
50052 CERTALDO

Con riferimento alla Domanda presentata in data 10/12/2004 con la quale si richiedeva la Concessione a Sanatoria per i lavori di:
-MODIFICHE AI PROSPETTI
-LOC. BADIA A CERRETO, FATTORIA FOGNETO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 5 della Legge n° 341/1990 come modificata dalla Legge n° 15/2005 il Responsabile dell'Unità organizzativa a cui è assegnata l'Istruttoria e ogni altro adempimento procedurale, è il Geom. Stefano Ranerini.

Con la presente si comunica, nel rispetto dei dati da fornire ai sensi dell'art. 7 e 8 della sopra citata L. 341/1990 e succ. modificazioni, che la durata del procedimento e i ritardi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione sono regolamentati dalla L. n. 336/2003 e dalla L.R. n° 53/2004.

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del / /
 - Visto il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e successive modificazioni, in data / /
 - Visto il parere del Responsabile Ufficio Tecnico in data 07/10/2008 :
- Si comunica che la medesima è stata ACCOLTA

Pertanto si ritiene l'Istanza accoglibile alle seguenti condizioni e trasmissione della documentazione integrativa:

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 115 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale.

Dopo aver presentato tutte le ricevute dei versamenti la SV. è invitata a ritirare il permesso relativo, presentandosi, ENTRO 90 GIORNI, DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE, munita di almeno una marca da bollo da € 14,62 e della ricevuta dei diritti di segreteria per l'importo di € 25,00. PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NELL'ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO.



COMUNE DI GAMBASSI TERME

GRUPPO DI LAVORO CONDONO EDILIZIO 2004

(Del. G. C. del 06/10/2005 n° 109)

Pratica n° 2004/ 18 /SAN

Verifica rispetto Legge Statale (Legge 326/2003):

Domanda presentata in data. 10/12/2004 (fra il 11/11/2004 e il 10/12/2004)

Opere ultimare in data (entro il 31/03/2003): 19/03/2003

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE PER I.E. MODIFICHE APPORTATE AI
PROSPETTI

Rispetto comma 25 art. 32 (30%, 750 mc. e 3.000 mc.): /

Destinazione d'uso: Civile Abitazione

Superficie abusiva: / mq. (S.U.) + mq. (S.N.R.) = totale mq. /

OBBLAZIONE - Tipologia di abuso:

Tipologia	€/mq.	Abuso mq.	Dovuto €	1 Rata	2 Rata	3 rata	Differenza
1 Residenz.	100,00	-	-	-	-	-	/
2 Residenz.	80,00	-	-	-	-	-	-
3 Residenz.	60,00	-	-	-	-	-	-
4 Residenz.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 Residenz.	1700,00	1	1700,00	516,00	516,00	516,00	712,29*
6 Residenz.	516,00	-	516,00	-	-	-	-
1 non Resid.	150,00	-	-	-	-	-	-
2 non Resid.	100,00	-	-	-	-	-	-
3 non Resid.	80,00	-	-	-	-	-	-
4 non Resid.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 non Resid.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 non Resid.	516,00	-	516,00	-	-	-	-

* come da conteggio a parte

Si ricorda che la scadenza della 1° rata è entro il 10/12/2004 ok
2° rata è entro il 31/05/2005 ok
3° rata è entro il 30/09/2005 no in ritardo (di soli 3 giorni)

Casi di esclusione dalla SANATORIA comma 27 art. 32: NO

Vincoli art. 32 L. n° 47/1985: Fabbricato in elenco con limitazione intervento "C" sentito il Responsabile
del Servizio Assetto ed Uso del Territorio (Stefano Ranerini) si ritiene l'intervento compatibile

Vincoli art. 33 L. n° 47/1985: NO

Documentazione comma 25 art. 32:

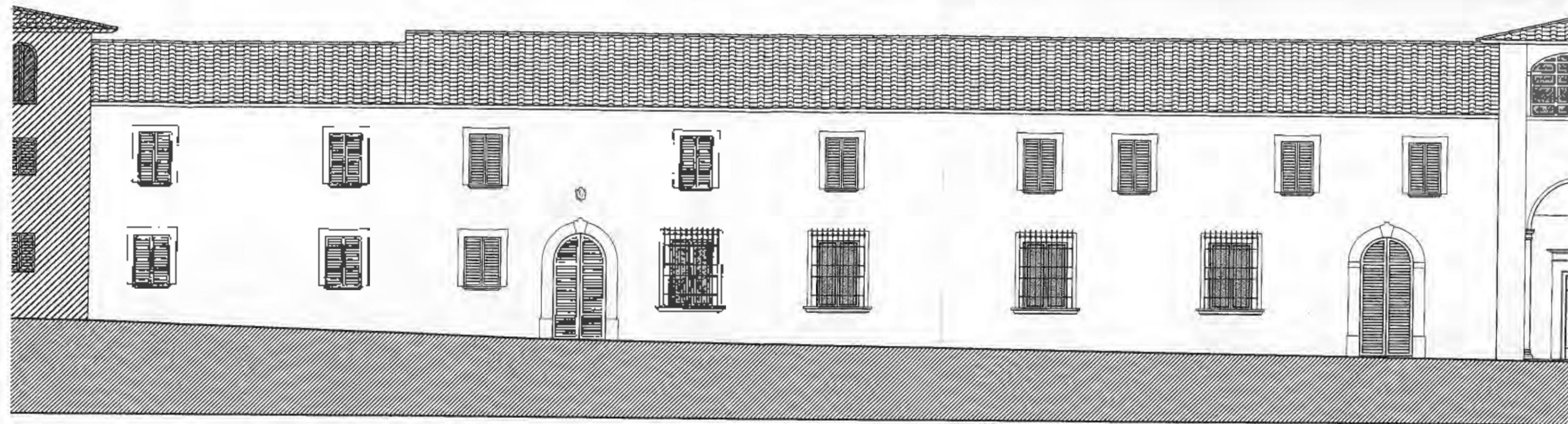
- Stampato per presentazione Istanza;
- Dichiarazione Sust. Atto Notor. Richiedente con descrizione opere abusive;
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere se abuso superiore ai 450 mc.;
- Dichiarazione Richiedente per carichi pendenti;

Studio Tecnico Associato

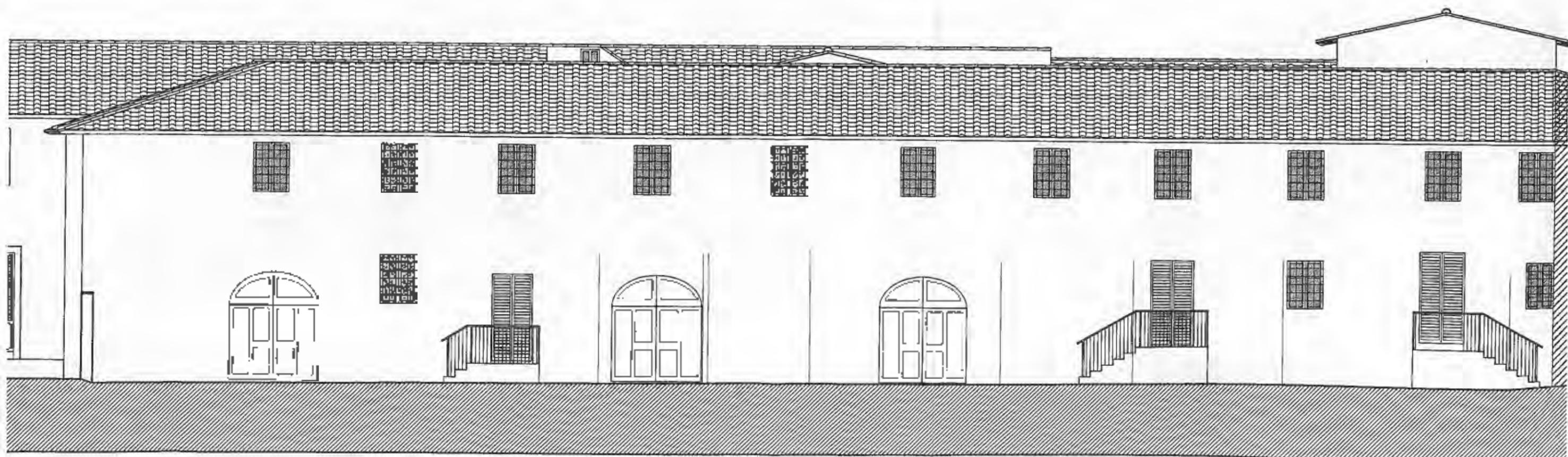


tipo di opera	MODIFICA DEI PROSPETTI AD UN FABBRICATO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratica Ed. 2004/18/SAN - prot. 12219 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME _loc. FOGNETO
committente	" Soc. MOR ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	STATO ATTUALE PROSPETTI

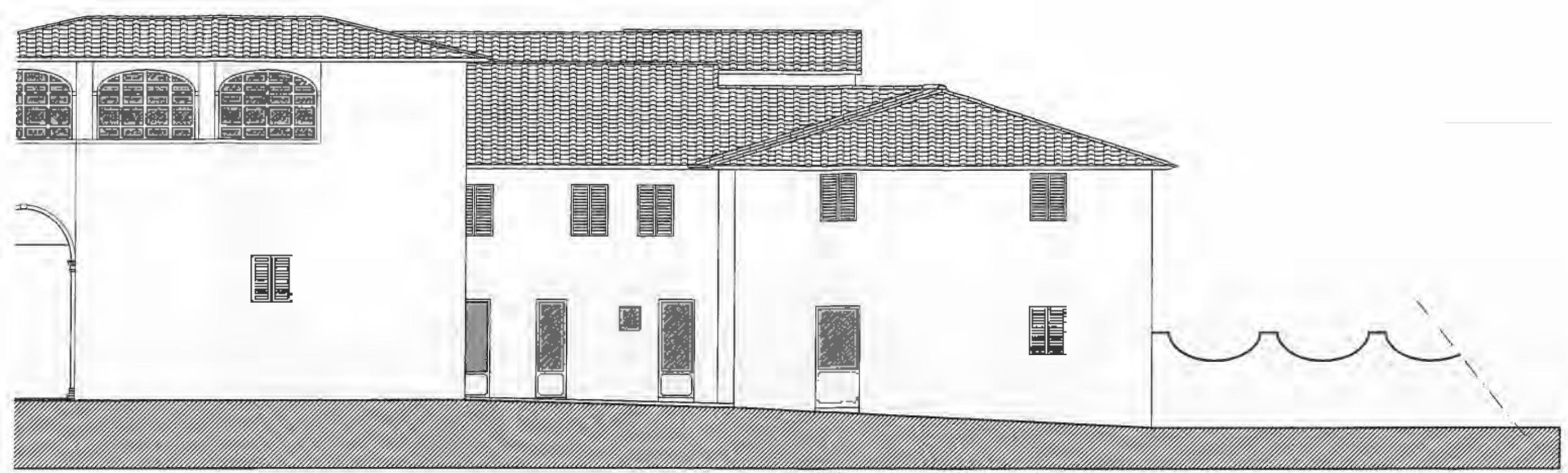
IL COMMITTENTE MORI ARTURO srl Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668110 / 652431 Fax (0571) 666856 Partita IVA 00244470522	IL TECNICO 	DATA Dicembre 2006	SCALA 1/100	FAV. n. 3
FOGLIO 27		PARTICELLA 33		
\Server\clienti\Bologna - Mori, Srl\Loc. Fogneto\Consono 2004\MORI Fogneto - Consono 2004\Pratica 18-2004.dwg				



PROSPETTO PRINCIPALE

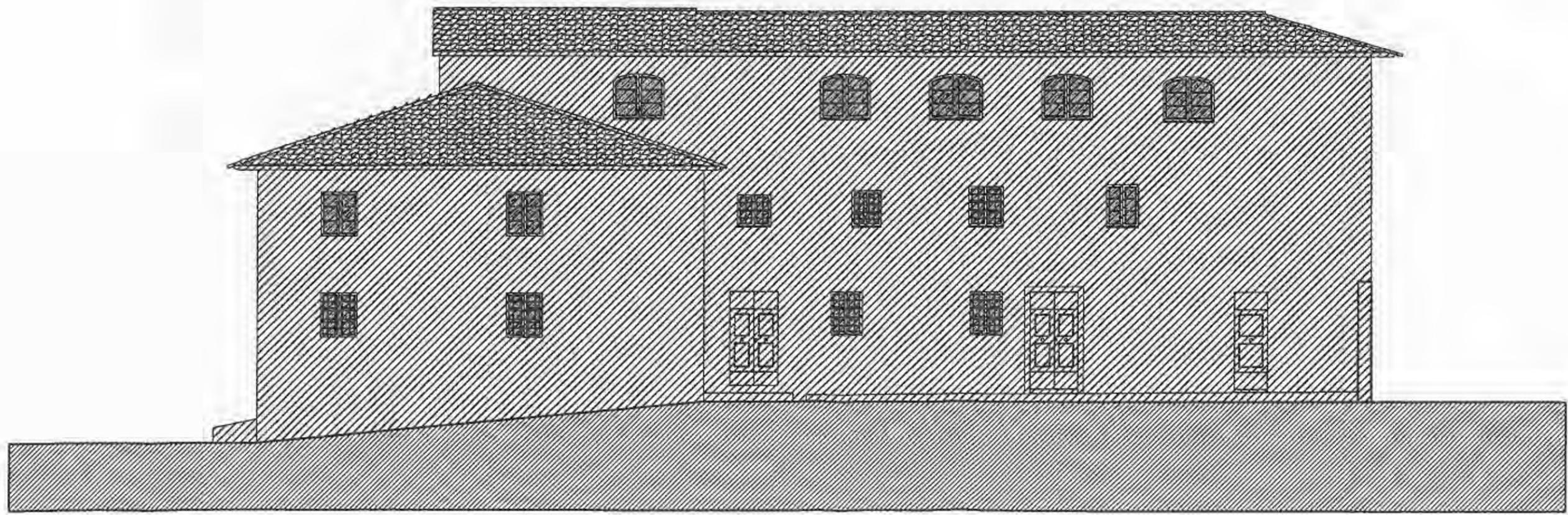


PROSPETTO DEL RETRO



PROSPETTO LATERALE DESTRO

gett



PROSPETTO LATERALE SINISTRO



Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio

Edilizia Privata

e-mail: edil.privata@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571/638211 - fax 0571/639225
P.IVA n. 0143070480



Prot. n. 10390
(Sif. 04/12224)

COPIA

li. 29/10/2008

OGGETTO: *Comunicazione Determinazione in risposta alla Sua Istanza di Concessione a Sanatoria (Prat. Edil. n.2004/20/SAN)*

RACCOMANDATA A.R.

Spettabile DITTA MORI ARTURO S.R.L.
PIAZZALE QUARONI, 8
53037 SAN GIMIGNANO

[REDACTED]
[REDACTED]
50052 CERTALDO

Con riferimento alla Domanda presentata in data 10/12/2004 con la quale si richiedeva la Concessione a Sanatoria per i lavori di:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FINALIZZATA AL FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA' ABITATIVA
- LOC. BADIA A CERRETO, FATTORIA FOGNETO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 5 della Legge n° 241/1990 come modificata dalla Legge n° 15/2005, il Responsabile dell'Unità organizzativa a cui è assegnata l'istruttoria e ogni altro adempimento procedurale, è il Geom. Stefano Rainerini.

Con la presente si comunica, nel rispetto dei dati da fornire ai sensi dell'art. 7 e 8 della supra citata L. 241/1990 e succ. modificazioni, che la durata del procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione sono regolamentati dalla L. n. 876/2003 e dalla L.R. n° 53/2004.

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del / /
- Visto il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e successive modificazioni, in data / /
- Visto il parere del Responsabile Ufficio Tecnico in data 29/10/2008 ;
Si comunica che la medesima è stata ACCOLTA

Pertanto si ritiene l'Istanza accoglibile alle seguenti condizioni e trasmissione della documentazione integrativa:

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente.
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 118 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale.

Dopo aver presentato tutte le ricevute dei versamenti fa SV, è invitata a ritirare il permesso relativo, presentandosi, **ENTRO 90 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE** munita di almeno una marca da bollo da € 14,62 e della ricevuta dei diritti di segreteria, PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NELL'ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO.





Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Urbanistica
Edilizia Privata
e-mail: edilprivata@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571/658221 - fax 0571/658925
P.IVA 01141070489

Si ricorda comunque di formalizzare, quando dovuto, la denuncia ICI, denuncia tassa dell'occupazione suolo pubblico ecc.

Si ricorda che l'Ufficio Tecnico Comunale è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì, sabato dalle ore 9:30 alle ore 12:30 ed il martedì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 18:30.

CONTRO la Determinazione suddetta è ammesso RICORSO AL T.A.R. entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica della presente.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Alfano Ramerini



COMUNE DI GAMBASSI TERME

GRUPPO DI LAVORO CONDONO EDILIZIO 2004

(Del G. C. del 06/10/2005 n° 109)

Pratica n° 2004/ 20 /SAN

Verifica rispetto Legge Statale (Legge 326/2003):

Domanda presentata in data: 10/12/2004 (fra il 11/11/2004 e il 10/12/2004)

Opere ultimate in data (entro il 31/03/2003): 19/03/2003

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE CON FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA'

IMMOBILIARE IN DUE ABITAZIONI CIVILI

Rispetto comma 25 art. 32 (30%, 750 mc. e 3.000 mc.): 1

Destinazione d'uso: Civile Abitazione

Superficie abusiva: 58,78 mq. (S.U.) + mq. (S.N.R.) = totale mq. 58,78 mq.

OBLAZIONE - Tipologia di abuso:

Tipologia	€/mq.	Abuso mq.	Importo €	1 Rata	2 Rata	3 rata	Differenza
1 Residenz.	100,00	-	-	-	-	-	/
2 Residenz.	80,00	-	-	-	-	-	-
3 Residenz.	60,00	58,78	3526,80	1164,80	1164,80	1164,80	60,24*
4 Residenz.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 Residenz.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 Residenz.	516,00	-	516,00	-	-	-	-
1 non Resid.	150,00	-	-	-	-	-	-
2 non Resid.	100,00	-	-	-	-	-	-
3 non Resid.	80,00	-	-	-	-	-	-
4 non Resid.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 non Resid.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 non Resid.	516,00	-	516,00	-	-	-	-

* come da conteggio a parte

Si ricorda che la scadenza della 1° rata è entro il 10/12/2004

ok

2° rata è entro il 31/05/2005

ok

3° rata è entro il 30/09/2005

no in ritardo (di soli 3 giorni)

Casi di esclusione dalla SANATORIA comma 27 art. 32: NO

Vincoli art. 32 L. n° 47/1985: Fabbricato in elenco con limitazione intervento "I" sentito il Responsabile

del Servizio Assetto ed Uso del Territorio (Stefano Ramerini) si ritiene l'intervento compatibile

Vincoli art. 33 L. n° 47/1985: NO

Documentazione comma 35 art. 32:

Stampato per presentazione Istanza;

Dichiarazione Sost. Auto Notar. Richiedente con descrizione opere abusive;

Perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere se abuso superiore ai 450 mc.;

Dichiarazione Richiedente per carichi pendenti;

Studio Tecnico Associato

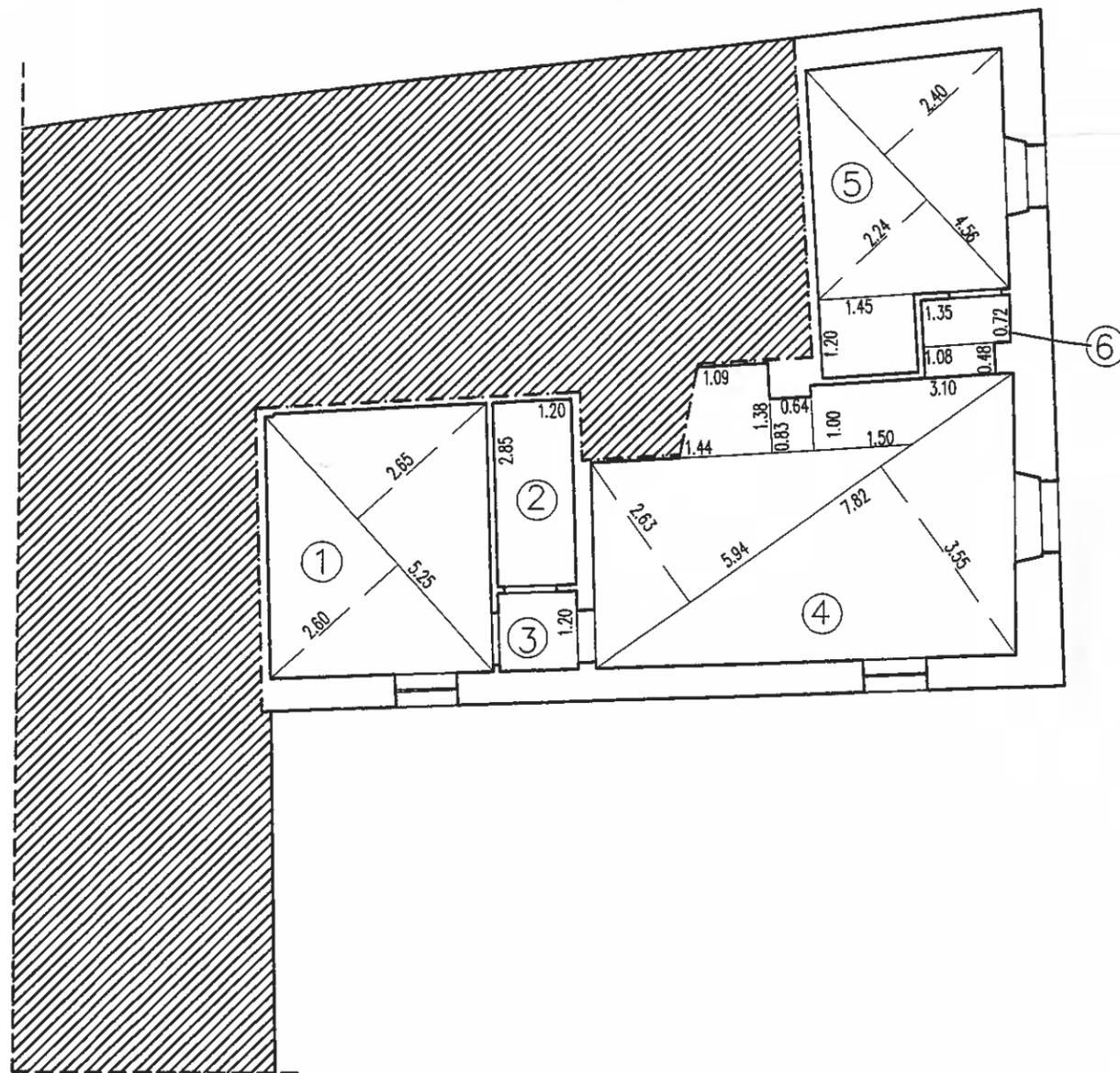


tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratica Ed. 2004/20/SAN - prot. 12221 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME _oc. FOGNETO
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

IL COMMITTENTE MORI ARTURO srl Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668310 - 662431 Fax (0571) 666806 Partita IVA 04281470522	IL TECNICO 	DATA Dicembre 2006 SCALA 1/100 FOLIO 27	TAV. n. 4
---	----------------	--	---

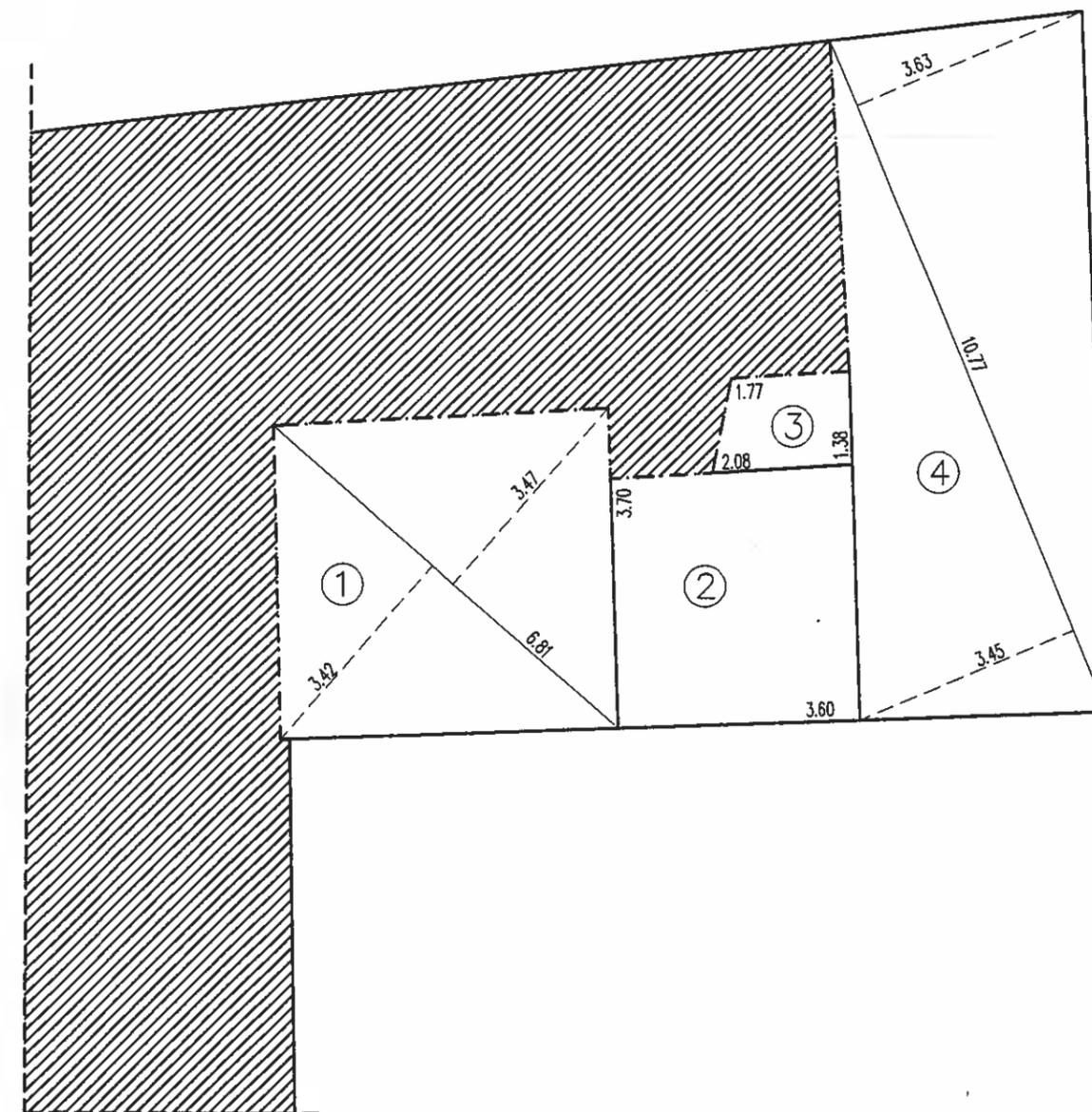
[Server\clerb\Bologna, Mod. Sisa\Loc. Fogneto\Condono 2004\MORI Fogneto condono 2004\Pratica 20-2004.dwg]





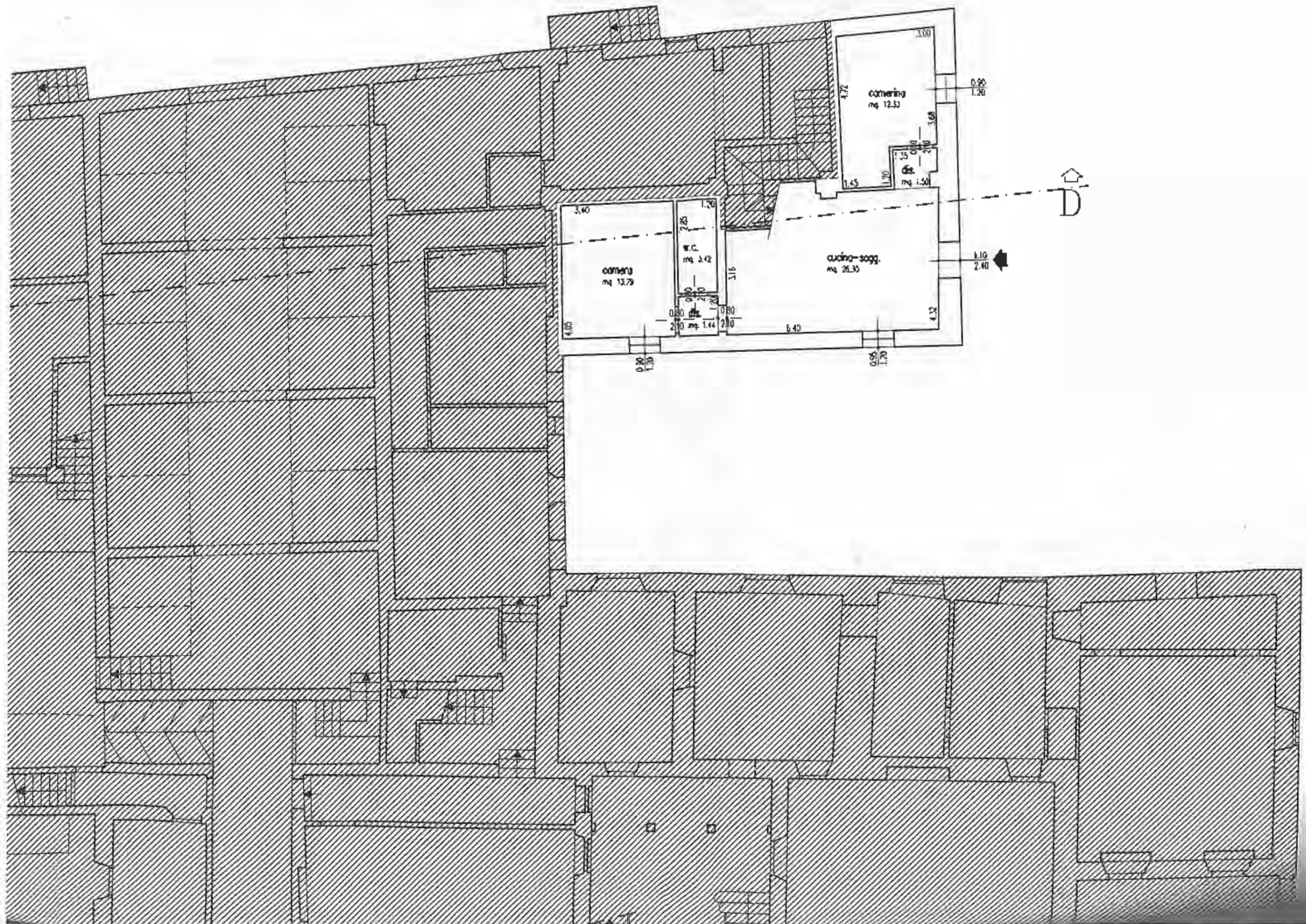
PIANTA PIANO TERRA

CALCOLO SUP. UTILE		
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
Area 1	$(5.25 \times 2.60)/2 + (5.25 \times 2.85)/2$	13.79 mq.
Area 2	(1.20×2.85)	3.42 mq.
Area 3	(1.20×1.20)	1.44 mq.
Area 4	$(5.94 \times 2.65)/2 + (7.82 \times 3.55)/2 + (0.64 \times 0.83)$ $(3.10 + 1.50 \times 1.00)/2 + (1.05 + 1.44 \times 1.38)/2$	26.30 mq.
Area 5	$(1.45 \times 1.20) + (4.56 \times 2.24)/2 + (4.56 \times 2.40)/2$	12.33 mq.
Area 6	$(1.35 \times 0.72) + (1.08 \times 0.48)$	1.50 mq.



PIANTA PIANO TERRA

CALCOLO SUP. LORDA		
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE LORDA
Area 1	$(6.81 \times 3.42)/2 + (6.81 \times 3.47)/2$	23.47 mq.
Area 2	(3.60×3.70)	13.32 mq.
Area 3	$(2.08 + 1.77 \times 1.38)/2$	2.66 mq.
Area 4	$(10.77 \times 3.45)/2 + (10.77 \times 3.63)/2$	38.13 mq.
totale		77.58 mq.



comens
m² 13.79

M.C.
m² 3.42

cucina-cocina
m² 26.30

cocinando
m² 12.53



1.10
2.40

0.90
1.20

0.90
1.70

0.90
1.20

3.40

2.85

3.16

6.40

4.72

3.68

1.70

1.5

2.10

1.5

4.32

3.00

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

0.90

1.20

COMUNE DI GAMBASSI TERME



GRUPPO DI LAVORO CONDONO EDILIZIO 2004

(Del. G. C. del 06/10/2005 n° 109)

Pratica n° 2004/24/SAN

Verifica rispetto Legge Statute (Legge 326/2003):

Domanda presentata in data: 10/12/2004 (fra il 11/11/2004 e il 10/12/2004)

Opere ultimate in data (entro il 31/03/2003): 19/03/2003

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE CON FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA'
IMMOBILIARE IN DUE ABITAZIONI CIVILI

Rispetto comma 25 art. 32 (30%, 750 mc. e 3.000 mc.): /

Destinazione d'uso: Civile Abitazione

Superficie abusiva: 42,90 mq. (S.U.) + mq. (S.N.R.) = totale mq. 42,90 mq.

OBLAZIONE - Tipologia di abuso:

Tipologia	€/mq.	Abuso mq.	Dovuto €	1 Rata	2 Rata	3 rata	Differenza
1 Residenz.	100,00	-	-	-	-	-	/
2 Residenz.	80,00	-	-	-	-	-	-
3 Residenz.	60,00	<u>42,90</u>	<u>2574,00</u>	<u>862,20</u>	<u>862,20</u>	<u>862,20</u>	<u>-12,60*</u>
4 Residenz.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 Residenz.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 Residenz.	516,00	-	516,00	-	-	-	-
1 non Resid.	150,00	-	-	-	-	-	-
2 non Resid.	100,00	-	-	-	-	-	-
3 non Resid.	80,00	-	-	-	-	-	-
4 non Resid.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 non Resid.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 non Resid.	516,00	-	516,00	-	-	-	-

* comunque ultimo pagamento in ritardo di 3 giorni

Si ricorda che la scadenza della 1° rata è entro il 10/12/2004 ok
 2° rata è entro il 31/03/2005 ok
 3° rata è entro il 30/09/2005 no in ritardo (di soli 3 giorni)

Casi di esclusione dalla SANATORIA comma 27 art. 32: NO

Vincoli art. 32 L. n° 47/1985: Fabbricato in elenco con limitazione intervento "I" sentito il Responsabile
del Servizio Assetto ed Uso del Territorio (Stefano Ramellini) si ritiene l'intervento compatibile

Vincoli art. 33 L. n° 47/1985: NO

Documentazione comma 35 art. 32:

- Stampato per presentazione Istanza;
- Dichiarazione Sost. Atto Notai. Richiedente con descrizione opere abusive;
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere se abuso superiore ai 450 mc.;
- Dichiarazione Richiedente per carichi pendenti;



Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio

Edilizia Privata

e-mail: edilprivata@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571/638224 - fax 0571/639225
P.I.A. 01141026480

Prot. n. 10389
(Rid. 04/12225)

COPIA

il 29/10/2005

OGGETTO: *Comunicazione Determinazione in risposta alla Sua istanza di Concessione a Sanatoria (Prat. Edil. n.2004/24/SAN)*

RACCOMANDATA A.R.

Spettabile DITTA MORI ARTURÒ S.R.L.
PIAZZALE QUARONI, 8
52017 SAN GIMIGNANO

e p.c. Sig. [REDACTED]

50052 CERTALDO

Con riferimento alla Domanda presentata in data 10/12/2004 con la quale si richiedeva la Concessione a Sanatoria per i lavori di:
-RISTRUTTURAZIONE CON IL FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA' ABITATIVA
- LOC. BADIA A CERRETO, FATTORIA FOGNETO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 5 della Legge n° 241/1990 come modificata dalla Legge n° 15/2005, il Responsabile dell'Unità organizzativa a cui è assegnata l'istruttoria e ogni altro adempimento procedurale, è il Geom. Stefano Ramerini

Con la presente si comunica, nel rispetto dei dati da fornire ai sensi dell'art. 7 e 8 della sopra citata L. 241/1990 e succ. modificazioni, che la durata del procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione sono regolamentati dalla L. n. 325/2003 e dalla L.R. n° 53/2004.

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del / /
- Visto il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e successive modificazioni, in data / /
- Visto il parere del Responsabile Ufficio Tecnico in data 29/10/2005 ;
Si comunica che la medesima è stata ACCOLTA

Pertanto si ritiene l'Istanza accoglibile alle seguenti condizioni e trasmissione della documentazione integrativa:

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente.
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 118 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale.

Dopo aver presentato tutte le ricevute dei versamenti la SV, è invitata a ritirare il permesso relativo, presentandosi, ENTRO 90 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE, munita di almeno una marca da bollo da € 14,62 e della ricevuta dei diritti di segreteria, PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NELL'ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO





Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio
Edilizia Privata
e-mail: edilprivata@comune.gambassi-terme.fi.it
tel. 0571/638221 - fax 0571/639225
P.IVA 01141070489

Si ricorda comunque di formalizzare, quando dovuto, la denuncia ICI, denuncia tasse dei rifiuti occupazione suolo pubblico ecc.

Si ricorda che l'Ufficio Tecnico Comunale è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì, sabato dalle ore 9:30 alle ore 12:30 ed il martedì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 18:30.

CONTRO la Determinazione suddetta è ammesso RICORSO AL T.A.R. entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica della presente

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Alfano Raccavini)



Studio Tecnico Associato

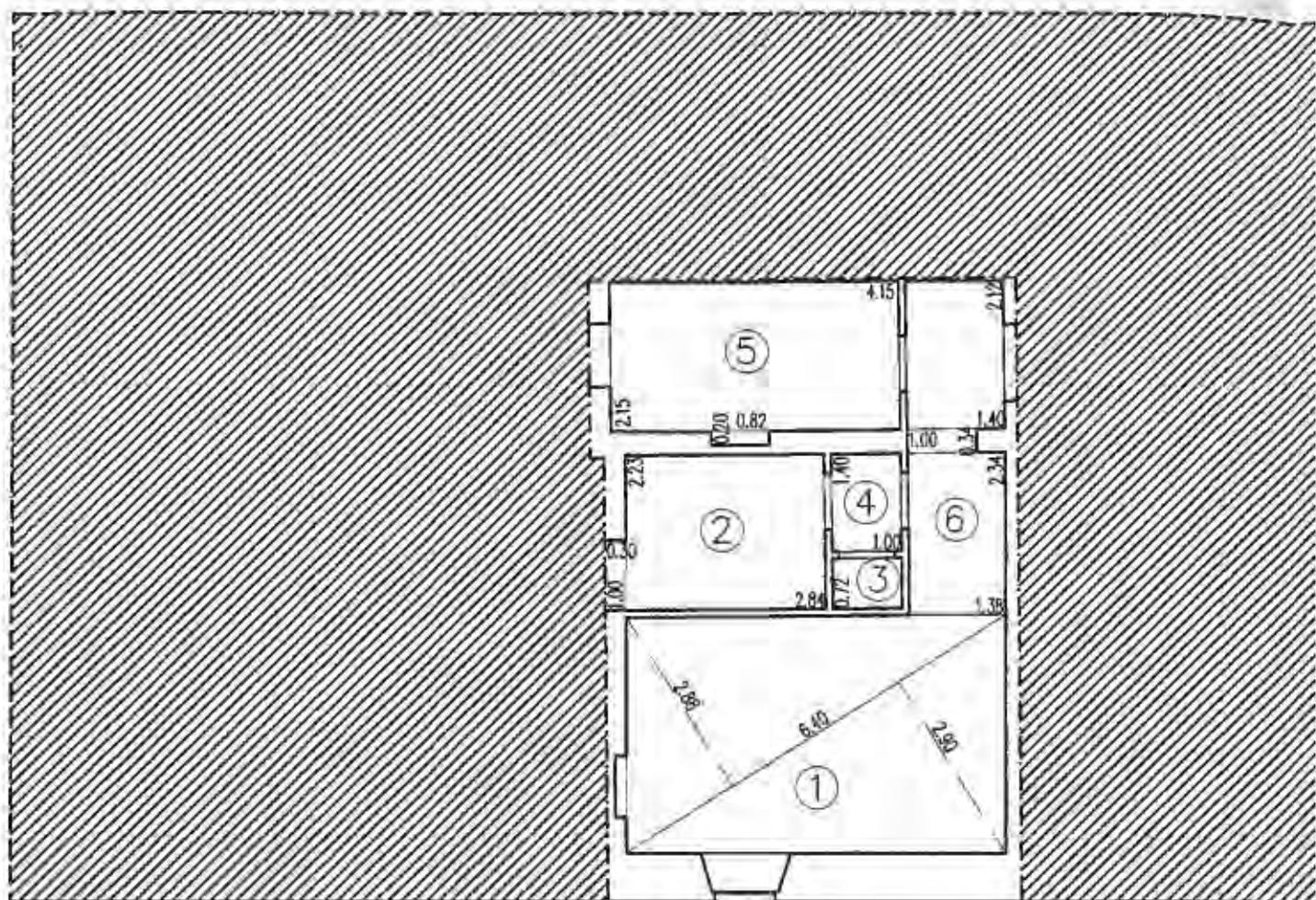


tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratica Ed. 2004/24/SAN - prot. 12225 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME Loc. FOGNETO
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

IL COMMITTENTE MORI ARTURO srl Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668210 - 682431 Fax (0571) 666836 Partita IVA 00144470522	IL TECNICO PER. IND. ROBERTO BANDINELLI SCR. ALBO N. 690 FIRENZE	DATA Dicembre 2006	TAV. n. 4
SCALA 1/100		FOGLIO 27	PARTICELLA 33

\Server\cfera\Bologna_Mori_Sila\Loc_Fogneto\Condono 2004\NDR_Fogneto condono 2004\Pratica 24-2004.dwg



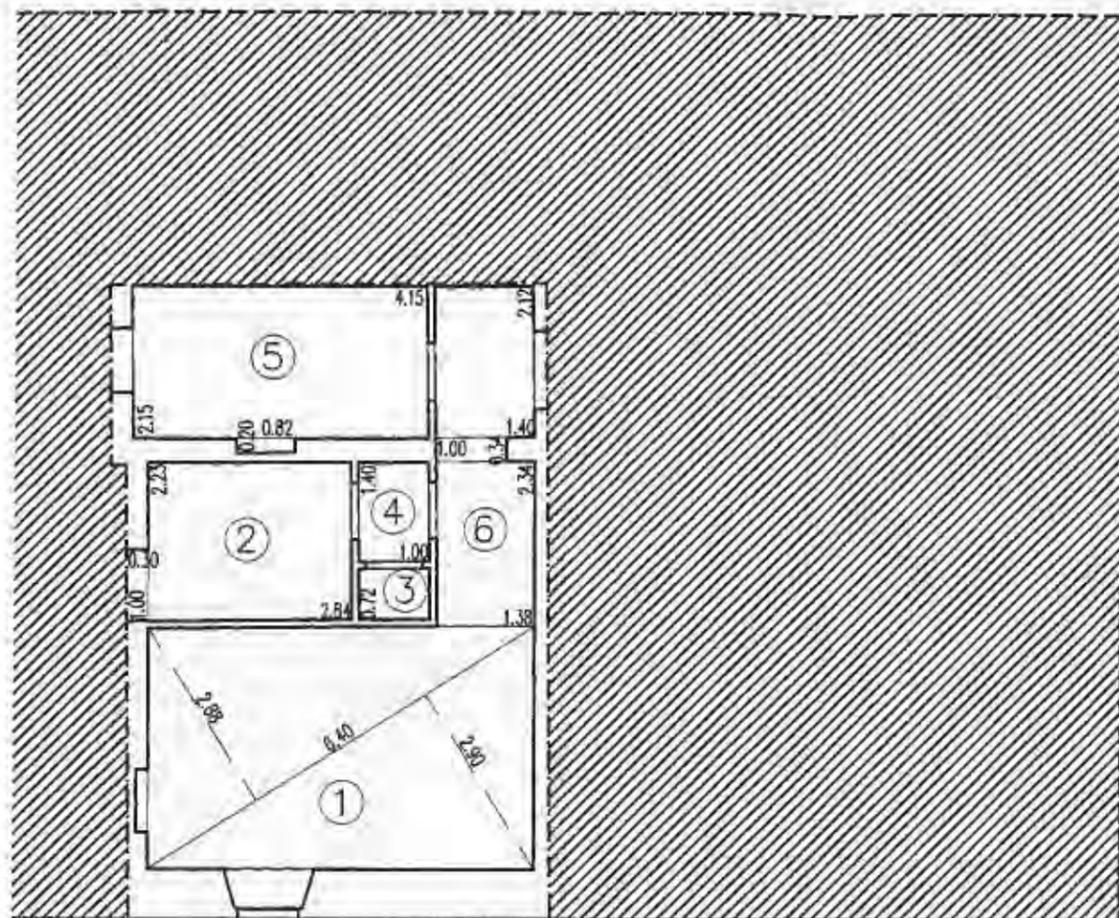


PIANTA PIANO PRIMO

CALCOLO SUP. UTILE

SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA

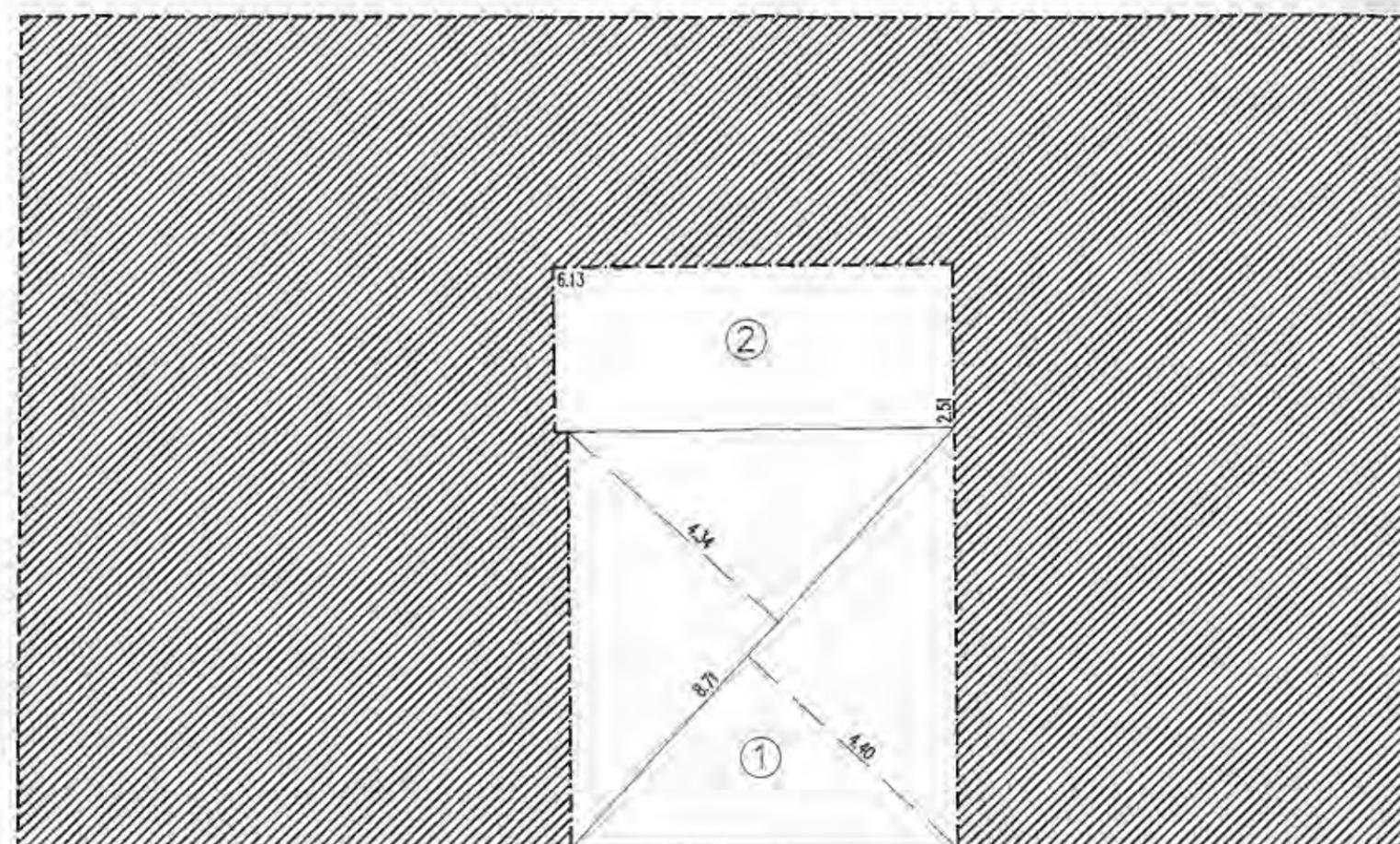
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
Area 1	$(8.40 \times 2.90)/2 + (6.40 \times 2.88)/2$	18.50 mc.
Area 2	$(2.23 \times 2.84) + (1.00 \times 0.30)$	6.64 mq.
Area 3	(0.72×1.00)	0.72 mq.
Area 4	(1.40×1.00)	1.40 mq.
Area 5	$(2.15 \times 4.15) + (0.20 \times 0.82)$	9.10 mq.
Area 6	$(2.34 \times 1.38) + (1.40 \times 2.12) + (1.00 \times 0.34)$	6.54 mq.
totale		42.90 mq.



PIANTA PIANO PRIMO

CALCOLO SUP. UTILE

SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
	$(8.40 \times 2.90)/2 + (6.40 \times 2.88)/2$	18.50 mq.
	$(2.23 \times 2.84) + (1.00 \times 0.30)$	6.64 mq.
	(0.72×1.00)	0.72 mq.
	(1.40×1.00)	1.40 mq.
	$(2.15 \times 4.15) + (0.20 \times 0.82)$	9.10 mq.
	$(2.34 \times 1.38) + (1.40 \times 2.12) + (1.00 \times 0.34)$	6.54 mq.
		42.90 mq.



PIANTA PIANO PRIMO

CALCOLO SUP. LORDA

SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
DESTINAZIONE	DIMENSIONI	SUPERFICIE LORDA
Area 1	$(8.71 \times 4.40)/2 + (8.71 \times 4.34)/2$	38.08 mq.
Area 2	(6.13×2.51)	15.39 mq.
totale		53.47 mq.

Studio Tecnico Associato



Tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratica Ed. 2004/24/SAN - prot. 12225 del 10/12/2004
---------------	--

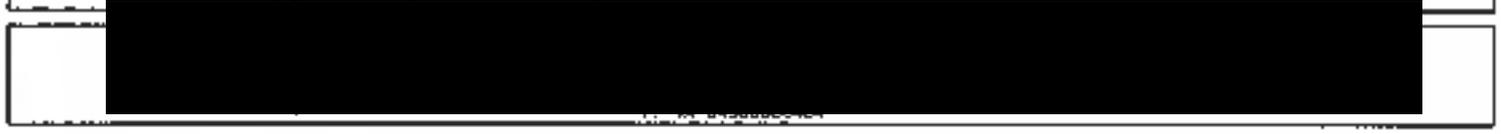
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME Loc. FOGNETO
----------	--

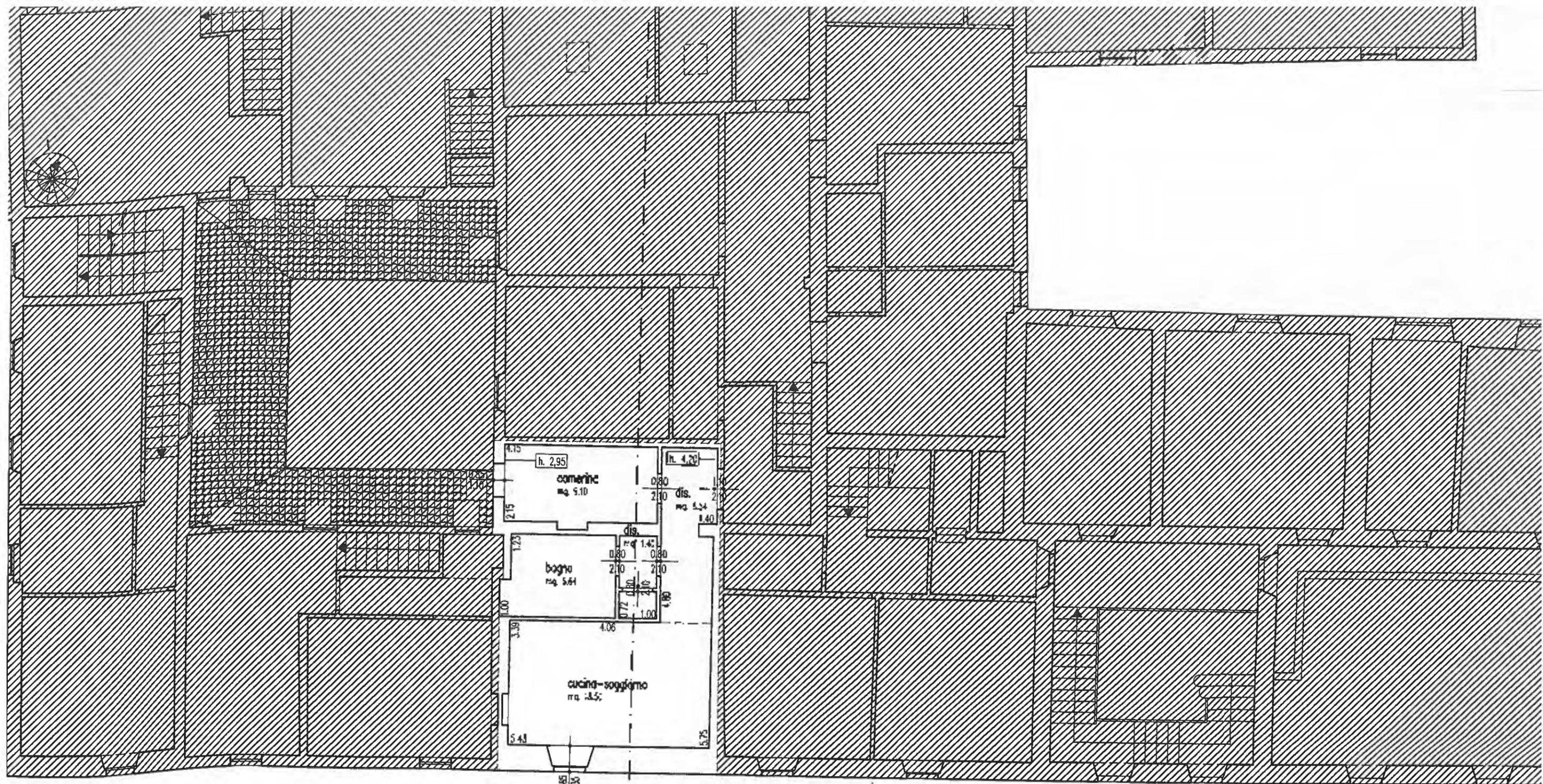
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
-------------	-----------------------------

oggetto del disegno	STATO ATTUALE PIANTE - SEZIONE - PROSPETTO
---------------------	---

IL COMMITTENTE MORI ARTURO srl Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 658210 - 652431 Fax (0571) 660556 Partita IVA 0024470522	IL TECNICO ROBERTO SANDINELLI ARCHITETTO FIRENZE - ITALIA	DATA Dicembre 2006	TAV. n. 3	
		SCALA 1/100	FOGLIO 27	PARTICELLA 33

\\Server\clienti\Bologna_Mor...Sila\Loc. Fogneto\Condono 2004\NDP Fogneto condono 2004\Pratica 24-2004.dwg





H | →

PIANTA PIA



COMUNE DI GAMBASSI TERME

GRUPPO DI LAVORO CONDONO EDILIZIO 2004

(Del. G. C. del 05/10/2005 n° 109)

Pratica n° 2004/25/SAN

Verifica rispetto Legge Statale (Legge 326/2003):

Domanda presentata in data: 10/12/2004 (fra il 11/11/2004 e il 10/12/2004)

Opere ultimate in data (entro il 31/03/2003): 19/03/2003

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE
D'USO

Rispetto comma 25 art. 32 (30% 750 mc. e 3.000 mc.): 1

Destinazione d'uso: Civile Abitazione

Superficie abusiva: 19,41 mq. (S.U.) + 0 mq. (S.N.R.) = totale mq. 19,41 mq.

OBLAZIONE - Tipologia di abuso:

Tipologia	€/mq.	Abuso mq.	Dovuto €	1 Rata	2 Rata	3 rata	Differenza
1 Residenz.	100,00	-	-	-	-	-	-
2 Residenz.	80,00	-	-	-	-	-	-
3 Residenz.	60,00	<u>19,41</u>	<u>1164,60</u>	<u>361,80</u>	<u>361,80</u>	<u>361,80</u>	<u>9798</u>
4 Residenz.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 Residenz.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 Residenz.	516,00	-	516,00	-	-	-	-
1 non Resid.	150,00	-	-	-	-	-	-
2 non Resid.	100,00	-	-	-	-	-	-
3 non Resid.	80,00	-	-	-	-	-	-
4 non Resid.	3500,00	-	3500,00	-	-	-	-
5 non Resid.	1700,00	-	1700,00	-	-	-	-
6 non Resid.	516,00	-	516,00	-	-	-	-

* come da conteggio a parte

Si ricorda che la scadenza della 1° rata è entro il 10/12/2004

ok

2° rata è entro il 31/05/2005

ok

3° rata è entro il 30/09/2005

no in ritardo (di soli 3 giorni)

Casi di esclusione dalla SANATORIA comma 27 art. 32: NO

Vincoli art. 32 L. n° 47/1985: Fabbricato in elenco con limitazione intervento "I" sentito il Responsabile
del Servizio Assetto ed Uso del Territorio (Stefano Brunerini) si ritiene l'intervento compatibile

Vincoli art. 33 L. n° 47/1985: NO

Documentazione comma 35 art. 32:

- Scampato per presentazione Istanza;
- Dichiarazione Sost. Atto Notor. Richiedente con descrizione opere abusive;
- Perizia giurata sulle dimensioni e stato delle opere se abuso superiore ai 450 mc.;
- Dichiarazione Richiedente per cantieri pendenti;

- Ricevute versamento oblazione;
- Ricevuta del versamento del 10% dell'oblazione dovuta a favore del Comune;
- Ricevute versamento oneri di concessione (da verificare);
- Ricevuta versamento diritti di segreteria (comma 40 art. 32 da verificare);
- Relazione tecnica;
- Documentazione grafica per individuare l'abuso;
- Documentazione catastale;
- Denuncia per pagamento ICI;
- Denuncia tassa smaltimento rifiuti.

Verifica rispetto Legge Regionale (L. R. n. 53/2004):

Oltre ai termini di realizzazione dell'abuso, alla documentazione tecnica e quanto altro sopra riportato è necessario verificare anche le seguenti limitazioni imposte dalla sopracitata L.R.:

L'abuso è condonabile se (art. 2 comma 1 lettera a) e b)):

- Realizzato con variazioni essenziali o in difformità alla Concessione Edilizia n° 66/1999 e 38/2000;
- Realizzato con variazioni essenziali o in difformità alla D.I.A. n° _____;
- Realizzate in assenza o in difformità alla D.I.A. n° _____/_____;

Verifica rispetto Art. 2:

- Comma 2 lettera a) – Costruzione ad uso abitativo 100 mc. max di ampliamento ad unità abitativa e 200 mc. max per edificio;
- Comma 2 lettera b) – Costruzione ad uso non abitativo 100 mc. max di ampliamento per ogni singola unità immobiliare al di fuori delle zone urbanistiche "D" ed "E";
- Comma 2 lettera c) – Costruzione ad uso non abitativo 30% della volumetria esistente in ampliamento per ogni singola unità immobiliare con max 300 mc. ad edificio nelle zone urbanistiche "D" ed "E";
- Altre tipologie di abusi senza ampliamenti volumetrici;

Ampliamenti su immobili non abitativi di destinazione agricola VINCOLO di anni 20 dalla data del / / .

Verifica rispetto di cui all'art. 2 comma 5 dei casi non condonabili dal punto di vista amministrativo: _____

ONERI – verifica pagamento

(Il conteggio corretto è stato effettuato con apposito stampato allegato alla presente)

Abuso mc.	Oneri dovuti €	Pagamento 1 €	Pagamento 2 €	Pagamento 3 €	Differenza €
91,37	1574,62	621,24			953,39

Il versamento degli oneri doveva essere effettuato in una unica soluzione, comunque per eventuali errori compreso la monetizzazione in più rate è necessario calcolare gli interessi come stabilito dalla L.R. n° 1/2005

Acquisizione degli eventuali pareri di competenza comunale: _____

- Da un primo esame si deduce che per completezza della pratica a sanatoria mancano i seguenti documenti:

... 1) - Nulla Osta da parte del Comune di Gambassi Terme per il vincolo sull'edificio (intervento "I")

...2) - Documentazione catastale - 3) - Genio civile

.....4) - Integrazione oneri e diritti di segreteria

Analizzata l'integrazione trasmessa in data 12/12/2006 si redige la seguente relazione.

- Relazione del Responsabile del procedimento contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento in oggetto:

.....L'intervento consiste nella ristrutturazione di un ex garage per realizzare una camera

.....da accorparsi ad una civile abitazione già esistente

...Analizzata la documentazione presente nella pratica di cui all'oggetto si esprime il seguente parere:

Si prende atto che per tutte le modifiche alle aperture esterne è stata presentata apposita Istanza di condono registrata dalla presente Amministrazione Comunale con il numero 2004/15/PAN e pertanto si ritiene la presente pratica collegata con la stessa istanza citata.

Considerato il vincolo di "Piano" imposto dagli strumenti urbanistici sull'immobile in oggetto e sentita il Responsabile del Servizio Assalto ed Uso del Territorio (Stefano Ramorino), si ritiene, comunque, che l'intervento non incide in maniera significativa sugli aspetti architettonici/tipologici tutelati dal vincolo stesso.

Pertanto si ritiene l'Istanza accoglibile alle seguenti condizioni e trasmissione della documentazione integrativa:

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 118 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale.

Gambassi Terme, li 26/11/2007 ..

Firma

Massimo Pignatelli



Comune
Gambassi Terme
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio
Edilizia Privata
e-mail: edilprivata@comune.gambassiterme.fi.it
tel. 0571/638271 - fax 0571/638925
P.IVA 01141670480

Prat. n. 1264
(Rif. 04/12226)

COPIA

li. 29/11/2008

OGGETTO: *Comunicazione Determinazione in risposta alla Sua Istanza di Concessione a Sanatoria (Prat. Edil. n.2004/25/SAN)*

RACCOMANDATA A.R.

Spettabile DITTA MORI ARTURO S.R.L.
PIAZZALE QUARONI, 8
53037 SAN GIMIGNANO

e p.c. [REDACTED]
50052 CERTALDO

* E-MAIL

Con riferimento alla Domanda presentata in data 10/12/2004 con la quale si richiedeva la Concessione a Sanatoria per i lavori di:

- RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI UTILIZZO DI UN LOCALE EX MAGAZZINO A CIVILE ABITAZIONE CON ACCORPAMENTO AD UNA UNITA' ABITATIVA GIA' ESISTENTE
- LOC. BADIA A CERRETO, FATTORIA FOGNETO

Ai sensi dell'art. 4 e dell'art. 5 della Legge n° 241/1990 come modificata dalla Legge n° 15/2005, il Responsabile dell'Unità organizzativa a cui è assegnata l'Istruttoria e ogni altro adempimento procedurale, è il Geom. Stefano Ramerini.

Con la presente si comunica, nel rispetto dei dati da fornire ai sensi dell'art. 7 e 8 della sopra citata L. 241/1990 e succ. modificazioni, che la durata del procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'Amministrazione sono regolamentati dalla L. n. 326/2003 e dalla L.R. n° 53/2004.

- Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del /;
- Visto il parere favorevole per la compatibilità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 e successive modificazioni, in data /;
- Visto il parere del Responsabile Ufficio Tecnico in data 26/11/2008;

Si comunica che la medesima è stata ACCOLTA alle seguenti condizioni/considerazioni:

Pertanto si ritiene l'Istanza accoglibile alle seguenti condizioni e trasmissione della documentazione integrativa:

- Deve essere effettuato il pagamento, di quanto dovuto per l'intervento edilizio in oggetto e ancora non corrisposto, nelle modalità e nei tempi previsti dal conteggio allegato alla presente.
- Deve essere dimostrato il rispetto dell'art. 118 della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.
- Trasmissione degli atti relativi all'aggiornamento della documentazione catastale.

Dopo aver presentato tutte le ricevute dei versamenti la SV. è invitata a ritirare il permesso relativo, presentandosi, ENTRO 90 GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA PRESENTE, munita di:





**Comune
Gambassi Terme**
Provincia di Firenze

Servizio Assetto ed Uso del Territorio

Edilizia Privata

e-mail: edilprivata@comune.gambassi-terme.fi.it

tel. 0571/638271 - fax 0571/638225

P.IVA 01141070480

almeno una marca da bollo da € 14,62 e della ricevuta dei diritti di segreteria. PRESSO L'UFFICIO TECNICO COMUNALE NELL'ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO

Si ricorda comunque di formalizzare, quando dovuto, la denuncia ICI, denuncia tassa dei rifiuti, occupazione suolo pubblico ecc.

Si ricorda che l'Ufficio Tecnico Comunale è aperto al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì, sabato dalle ore 9:30 alle ore 12:30 ed il martedì e giovedì dalle ore 15:30 alle ore 18:30.

CONTRO la Determinazione suddetta è ammesso RICORSO AL T.A.R. entro il termine di 60 gg. dalla data di notifica della presente.

Cordiali saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Stefano Ramarini)



Studio Tecnico Associato



OGGETTO : Relazione tecnica descrittiva relativa alla domanda di Condono Edilizio presentata al Comune di Gambassi Terme in data 10/12/2004 protocollo 12226 - Pratica Edilizia n° 2004/25/SAN

RICHIESTA : Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di una porzione di fabbricato posto nel Comune di Gambassi Terme - Loc. Badia a Cerreto, Fattoria di Fogneto.

RICHIEDENTE : "Soc. MORI ARTURO s.r.l."

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Il fabbricato oggetto di intervento ricade in zona "E1" - Agricola nel vigente P.R.G. ed in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico e Ambientale, del Comune di Gambassi Terme, al Catasto Fabbricati risulta rappresentato nel foglio di mappa 27 alla particella n° 33.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

La sanatoria in oggetto riguarda solo una porzione di fabbricato al piano terra e consiste essenzialmente nel cambio di destinazione d'uso da garage a camera per civile abitazione. Alla porzione di fabbricato sono state apportate attualmente alcune modifiche quali aperture e chiusure porte interne e realizzazione di tramezzature per la creazione di un piccolo disimpegno che serve per collegare la camera in oggetto in una più ampia riorganizzazione dell'appartamento cui fa parte.

Si fa presente, che tale fabbricato era stato oggetto di presentazione delle Domande di Concessione Edilizia n° 66 del 14/09/1999 e della Concessione Edilizia n° 38 del 19/10/2000.

Si allegano per maggiore chiarezza, gli elaborati grafici di progetto e documentazione fotografica.

Certaldo 11/12/2006



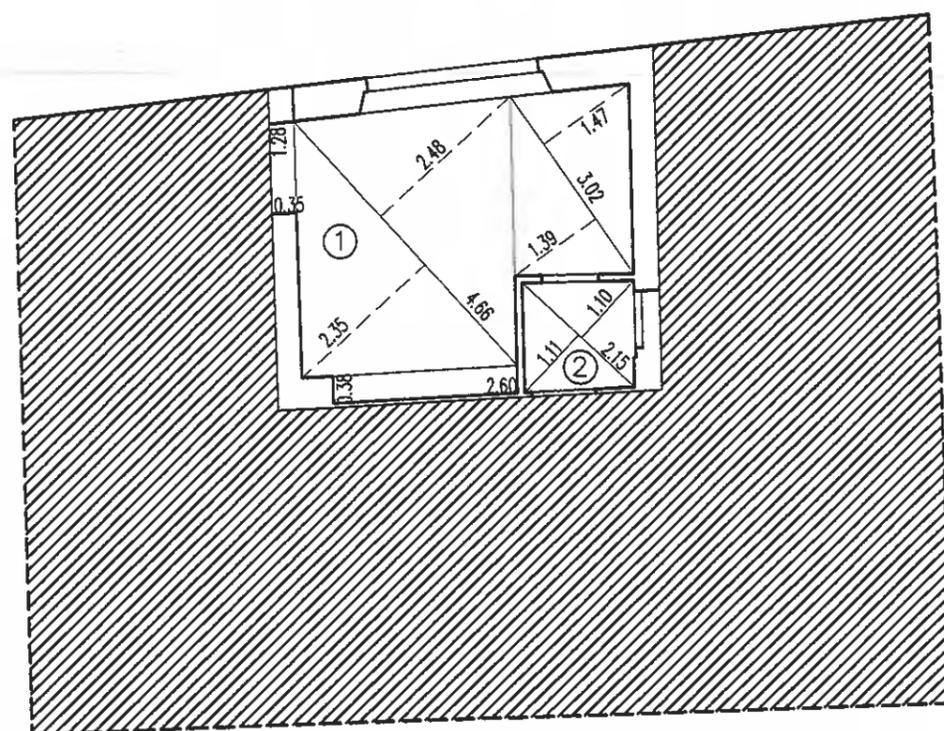
Studio Tecnico Associato



tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SANATORIA ED LIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratica Ed. 2004/25/SAN - prot. 12226 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME Loc. FOGNETO
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

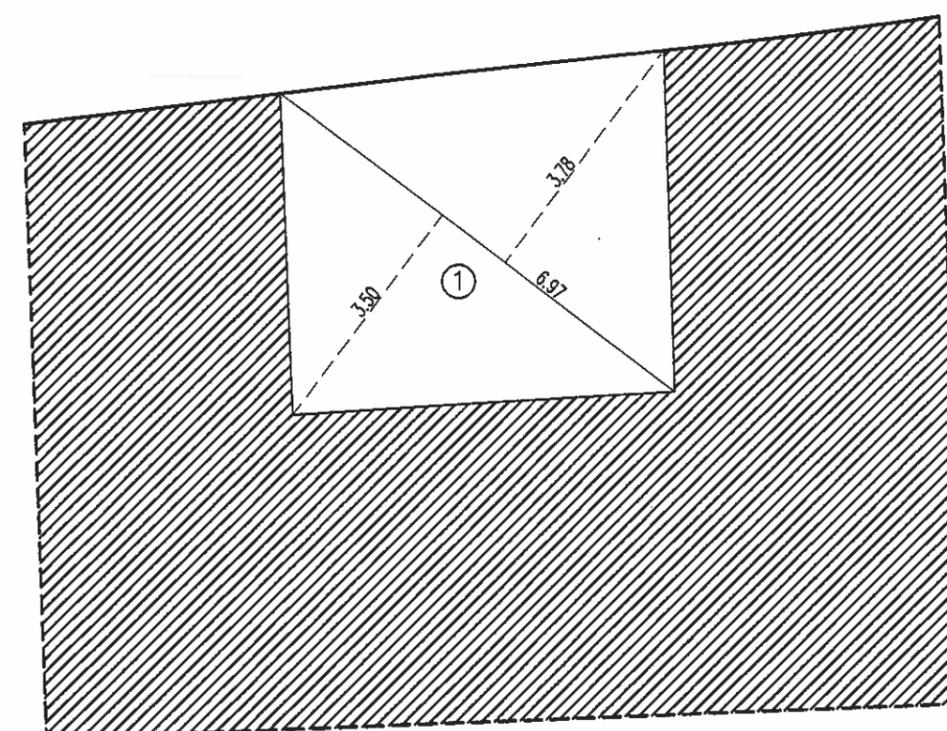
IL COMMITTENTE MORI ARTURO srl Piazza Duveroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668200 - 652431 Fax (0571) 666856 Partita IVA 0244470522	IL TECNICO 	DATA Dicembre 2006	TAV. 4 4
		SCALA 1/100	
		FOGLIO 27	PARTICELLA 33
\Server\clienti\Bologna_Mori_Srd\Loc. Fogneto\Concorso 2004\2006 Fogneto_sandano 2004\Pratica 25-2004.dwg			





PIANTA PIANO TERRA

CALCOLO SUP. UTILE		
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
Destin. Piano Terra	DIMENSIONI	SUPERFICIE UTILE
Area 1	$(4.66 \times 2.35)/2 + (4.66 \times 2.48)/2$ $(1.28 \times 0.35) + (2.60 \times 0.38)$ $(3.02 \times 1.39)/2 + (3.02 \times 1.47)/2$	17.02 mq.
Area 2	$(2.15 \times 1.10)/2 + (2.15 \times 1.11)/2$	2.39 mq.
totale		19.41 mq.



PIANTA PIANO TERRA

CALCOLO SUP. LORDA		
SUPERFICIE OGGETTO DI SANATORIA		
Destin. Piano Terra	DIMENSIONI	SUPERFICIE LORDA
Area 1	$(6.97 \times 3.50)/2 + (6.97 \times 3.78)/2$	25.38 mq.
totale		25.38 mq.

Studio Tecnico Associato



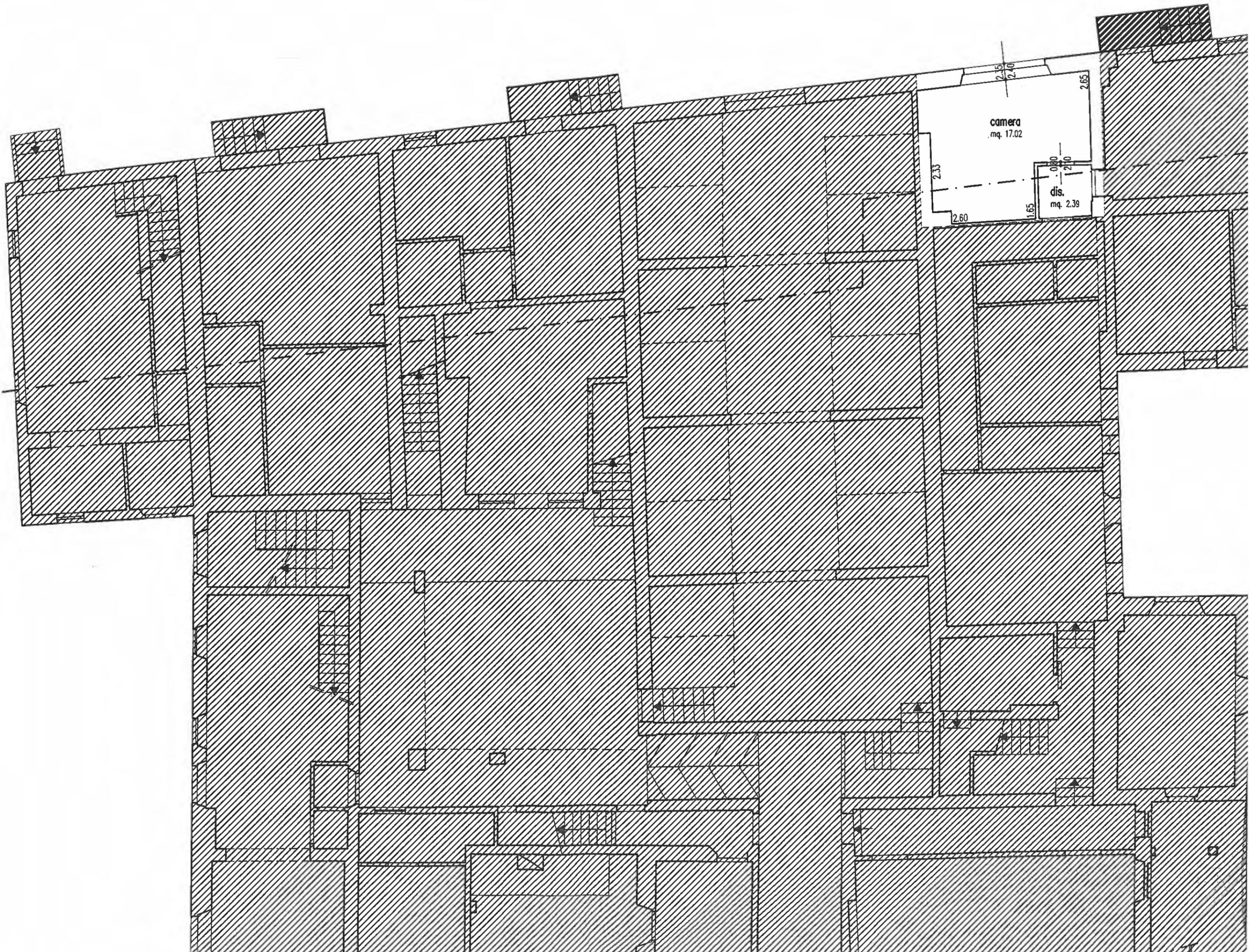
tipo di opera	RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SANATORIA EDILIZIA AI SENSI DEL D.Lgs. 269/2003 Legge 326/2003 E Legge Regionale Toscana 53/2004 Pratico Ed. 2004/25/SAN - prot. 12226 del 10/12/2004
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME Loc. FOGNETO
committente	" Soc. MORI ARTURO s.r.l. "
oggetto del disegno	STATO ATTUALE PIANTE A SEZIONE - PROSPETTO

IL COMMITTENTE MORI ARTURO sr Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668210 - 652431 Fax (0571) 668856 Partita IVA 00244470522	IL TECNICO 	DATA Dicembre 2006	TAV. n. <div style="font-size: 2em; text-align: center;">3</div>
SCALA 1/100		FOGLIO 27	PARTICELLA 33

\\Server\cifen\Balogni, Nori, Sola\Loc. Fagneto\Condono 2004\MORI Fagneto condono 2004\Pratico 25-2004.dwg



010



2005

40



COMUNE DI GAMBASSI TERME
Provincia di Firenze

Copia per:

l'Ufficio Tecnico

lo Sportello Unico per le attività Produttive (n.2 copie in carta semplice + domanda unica SUAP)



PRATICA EDILIZIA INTESTATA A:

'Soc. Mori Arturo srl'

1. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (ai sensi della L.R.52/99 come modificata dalla L.R.43/03)

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Variante alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ n. del

DIA onerosa

DIA non onerosa

DIA soggetta a preventiva acquisizione di atto di assenso di cui all'art.4, co.5

DIA non soggetta a preventiva acquisizione di atto di assenso di cui all'art.4, co.5

2. Oggetto dell'intervento:

POSA IN OPERA DEL MANTO DI COPERTURA E RIFACIMENTO
INTONACI AL FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE
DENOMINATO "VILLA DI FOGNETO"

3. Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio attività (art.4 L.R.52/99 e L.R.43/03)

- interventi di nuova edificazione di cui al co.1, art.3 (co.1, lett. a)]
- opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia [co.1, lett. b)]
- mutamento di destinazione d'uso (...) nei casi individuati dai piani della distribuzione e localizzazione delle funzioni (...) [co.1, lett. e)]
- demolizioni di edifici o di manufatti non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione [co.1, lett. f)]
- occupazioni di suolo per esposizione o deposito merci o materiali che non comportino trasformazioni permanenti del suolo [co.1, lett. g)]
- ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che (...) non sia soggetta a concessione edilizia [co.1, lett. g bis)]
- interventi di manutenzione ordinaria [co.2, lett. a)]
- interventi di manutenzione straordinaria [co.2, lett. b)]
- interventi di restauro e di risanamento conservativo [co.2, lett. c)]
- interventi di ristrutturazione edilizia [co.2, lett. d)]
- interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche [co.2, lett. e)]
- altro

Studio Tecnico Associato



RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: Posa in opera del manto di copertura e rifacimento intonaco al fabbricato adibito a civile abitazione, denominato "Villa di Fogneto", sito nel Comune di Gambassi Terme - Loc. Fogneto.

PROPRIETA': "Soc. MORI ARTURO s.r.l."

Il fabbricato in oggetto ricade in zona "Agricola" nel vigente P.R.G. del Comune di Gambassi Terme ed è rappresentato catastalmente dal Foglio di Mappa 27 Particella 33.

L'edificio nella sua interezza è stato oggetto di Concessione Edilizia n° 65 del 14/09/1999 e Autorizzazione Edilizia n° 36 del 19/10/2000, inoltre sono state presentate domande di Condono Edilizio presentate in data 10/12/2004.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

L'intervento riguarda una porzione della Villa ad eccezion fatta della parte sinistra guardando il prospetto principale (vedi tav. 1!), in quanto già ultimata dai lavori come risulta dalla documentazione fotografica allegata.

Le opere in oggetto consistono:

- Posa in opera del manto di copertura in coppi e tegoli utilizzando quelli di recupero e integrandoli per la parte mancante;
- Rifacimento dell'intonaco esterno realizzato con le stesse caratteristiche di quello esistente;
- Posa in opera di calate e docce in rame;
- Tinteggiature delle facciate esterne con colori da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Certaldo li 16/02/2005



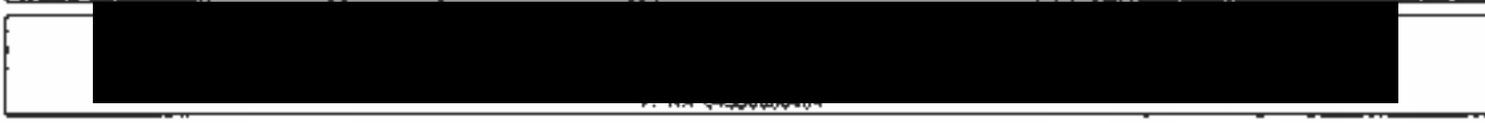
Studio Tecnico Associato



tipo di opera	POSA IN OPERA DEL MANTO DI COPERTURA E RIFACIMENTO INTONACI AL FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE DENOMINATO "Villa di Fogneto"
località	COMUNE DI GAMBASSI TERME. Loc. Fogneto
committente	"Soc. MORI ARTURO s.r.l."
oggetto del disegno	PIANTA E PROSPETTI VILLA

IL COMMITTENTE MORI ARTURO S.R.L. IL TECNICO Piazzale Quaroni, 8 53037 S. GIMIGNANO (SI) Tel. (0571) 668210 652431 Fax (0571) 652431 partita Iva 0024270532		DATA Febbraio 2005 TAV. n. 1 SCALA 1/100 FOGLIO 27 PARTICELLA 33
--	--	---

\Server\clienti\Bologna_Mori_S.r.l.\Gambassi_Terme_Fogneto\004_febbraio_2005_pianta-prospetti_copertura.dwg





COMUNE DI GAMBASSI TERME

Città Metropolitana di Firenze

<http://www.comune.gambassi-terme.fi.it>

UFFICIO COMUNE SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO di GAMBASSI TERME e MONTAIONE
U.O. Patrimonio e Urbanistica

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Ramerini Stefano in qualità di Responsabile dell'Ufficio Comune Servizio Gestione del Territorio del Comune di Gambassi Terme;

Su richiesta della sig.ra BURRONI Arch. Enrica di Siena, tendente ad ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica delle seguenti particelle:

Foglio	Particella	Catasto
26	116	Terreni
26	118	Terreni
26	119	Terreni
26	121	Terreni
26	122	Terreni
26	126	Terreni
26	128	Terreni
26	150	Terreni
27	575	Terreni
27	617	Terreni
27	618	Terreni

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni;

Visto il vigente P.R.G. del Comune di Gambassi Terme;

Vista la propria determinazione n. 3 del 16/01/2007;

CERTIFICA

- che il terreno individuato nella sottostante tabella, risulta soggetto alle seguenti prescrizioni di carattere urbanistico :

Foglio	Particella	Catasto	UTOE	Zona urbanistica e vincoli urbanistici
26	116	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici; Aree di protezione storico ambientale;
26	118	Terreni	UTOE 4 – di Varna e Catignano;	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici; Aree di protezione storico ambientale;
26	119	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici; Aree di protezione storico ambientale;





COMUNE DI GAMBASSI TERME

Città Metropolitana di Firenze

<http://www.comune.gambassi-terme.fi.it>

UFFICIO COMUNE SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO di GAMBASSI TERME e MONTAIONE U.O. Patrimonio e Urbanistica

Foglio	Particella	Catasto	UTOE	Zona urbanistica e vincoli urbanistici
26	121	Terreni	UTOE 5 – del crinale certaldese;	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici;
26	122	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici; Aree di protezione storico ambientale;
26	126	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici; Aree di protezione storico ambientale;
26	128	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Sentieristica e viabilità storica - Altri itinerari storici; Aree di protezione storico ambientale;
26	150	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Aree di protezione storico ambientale;
27	575	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Aree di protezione storico ambientale;
27	617	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Aree di protezione storico ambientale;
27	618	Terreni	UTOE 6 - di Badia a Cerreto	E1 – Aree a prevalente funzione agricola; Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale - Parco territoriale dell'Elsa; Aree di protezione storico ambientale;

Le specifiche relative alle singole zone urbanistiche, ai vincoli, alle UTOE, etc., sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 20 giugno 2018, divenuto efficace in data 21 luglio 2018 a seguito della pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 29.

Si precisa infine che tutte le aree oggetto del presente certificato sono inoltre soggette alle disposizioni ed alle prescrizioni urbanistiche di carattere generale, contenute nelle medesime Norme Tecniche di Attuazione. Si precisa infine che nel presente certificato risultano indicate esclusivamente destinazioni e prescrizioni di natura urbanistica e pertanto non risultano esplicitati vincoli derivanti da norme e provvedimenti legislativi (vincolo idrogeologico, vincolo paesistico, etc.).

Si rilascia il presente certificato in carta da bollo per tutti gli usi consentiti dalla Legge.

Gambassi Terme li, 27/11/2018





COMUNE DI GAMBASSI TERME

Città Metropolitana di Firenze

<http://www.comune.gambassi-terme.fi.it>

**UFFICIO COMUNE SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO di GAMBASSI TERME e MONTAIONE
U.O. Patrimonio e Urbanistica**

IL FUNZIONARIO INCARICATO

(Pietro Maccelli)

**IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
DELL'UFFICIO COMUNE
SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO
*(Stefano Ramerini)***

*Pagamento della marca da bollo di €. 16,00 assolto mediante pagamento con modello F23
eseguito in data 21/11/2018 – presso Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. – filiale di Siena
agenzia 5 - codice Banca 01030 – cab/sportello 14208.*



Ufficio provinciale di Siena - Territorio su Altro Ufficio

Ufficio Provinciale - Territorio

Comune di: GAMBASSI TERME

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GAMBASSI TERME			27	33			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
500	via di fogneto		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
501	via di fogneto		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
502	via di fogneto		T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
503	via di fogneto		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
504						SOPPRESSO	
505	via di fogneto		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
506	via di fogneto		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
507	via di fogneto		T-1 2			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
508						SOPPRESSO	
509	via di fogneto		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
510	via di fogneto		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
511	via di fogneto		S1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
512	via di fogneto		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
513	via di fogneto		T-1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
514	via di fogneto		1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
515	via di fogneto		1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
516	via di fogneto		1			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
517						SOPPRESSO	
518	via di fogneto		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
519	via di fogneto		T-1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE GRAFFATA ALLA	
520	via di fogneto		T			PARTICELLA 34 E ALLA PARTICELLA 605	
521	via di fogneto		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE INGRESSO E CORTE	
522	via di fogneto		T-1			A COMUNE DEI SUBALTERNI	
523	via di fogneto		T-1 2			500-501-507-528-509-510-526-521-522	
524	via di fogneto		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE INGRESSO A	
525	via di fogneto		T			COMUNE DEI SUBALTERNI 500 E 501	
526	via di fogneto		T-1			BENE COMUNE NON CENSIBILE INGRESSO E VANO	
527	via di fogneto		T-1			SCALA A COMUNE DEI SUBALTERNI 514-515-516	
528	via di fogneto		T			SOPPRESSO	
529	via di fogneto		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE RESEDE A COMUNE	
530	via di fogneto		T-1 2			DEI SUBALTERNI 502-503-504-505	
						BENE COMUNE NON CENSIBILE RESEDE A COMUNE	
						DEI SUBALTERNI DAL 500 AL 519-526-527-528 DELLA	
						PARTICELLA 33,ALLA PARTICELLA 34 E ALLA	
						PARTICELLA 58	
						ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
						UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	
						ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
						SOPPRESSO	
						ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GAMBASSI TERME			27	58			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	via di fogneto		T			UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	

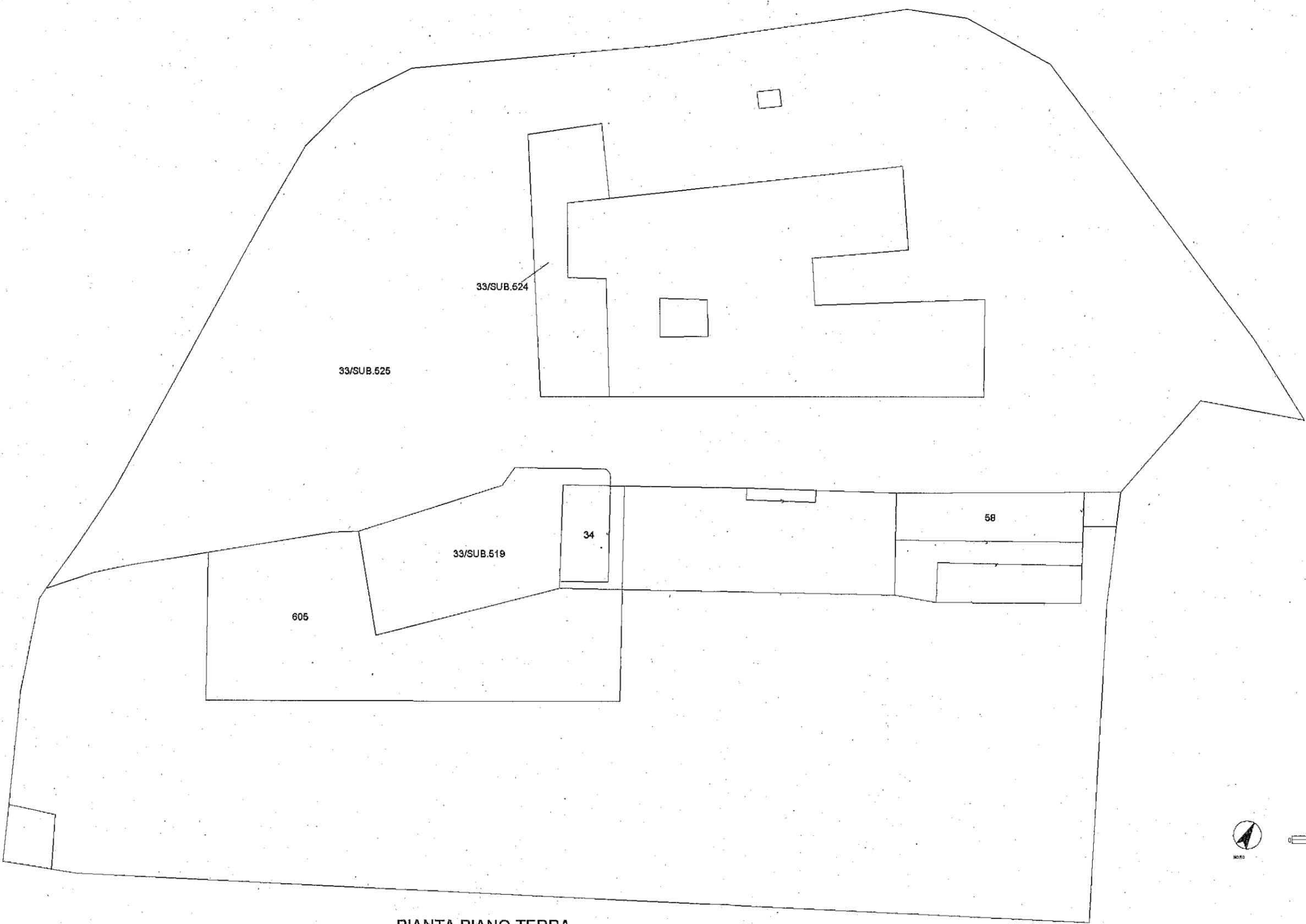
Visura ordinaria

Richiedente: BURRONI

Data: 11/01/2019 - n. S10001235 - Richiedente BURRONI - Ultima Planimetria in atti
Scheda 1 di 3 - Formato di acq.: A3(297x420) - Patt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Firenze

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Foggese Lorenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 4314
Comune di Gambassi Terme	Sezione:	Foglio: 27	Particella: 33	Protocollo n. FI0390855 del 14/11/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

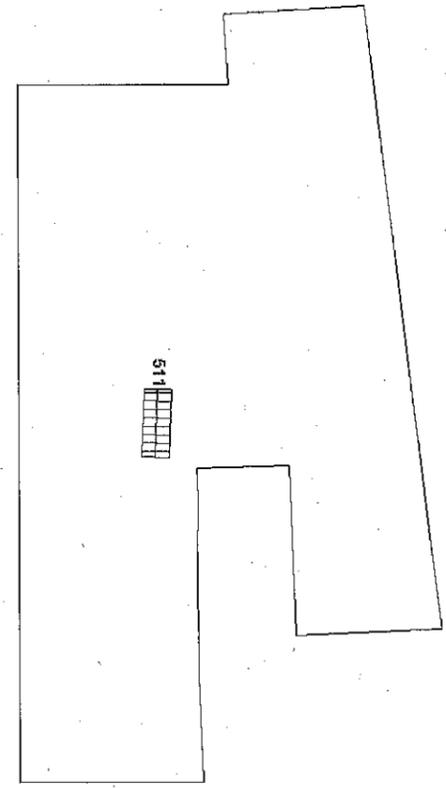
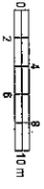


Data: 11/01/2019 - n. S10001235 - Richiedente BURRONI - ultima Planimetria in atti

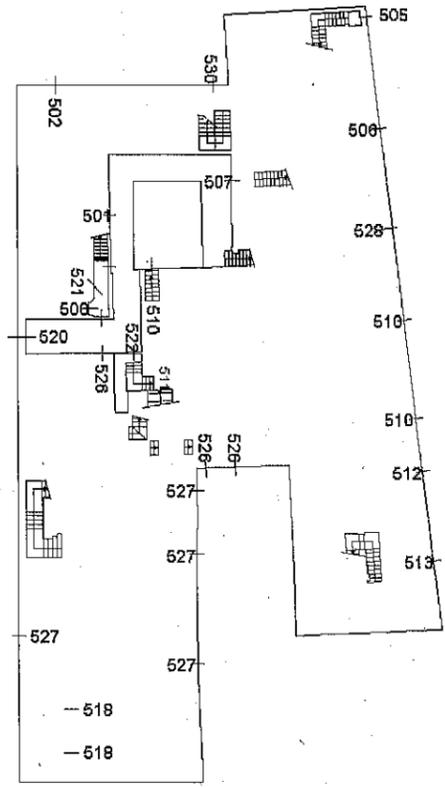
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Poggese Lorenzo	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Firenze	N. 4314
Comune di Gambassi Terme	Sezione:	Foglio: 27	Particella: 33	Protocollo n. FI0390855 del 14/11/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Firenze

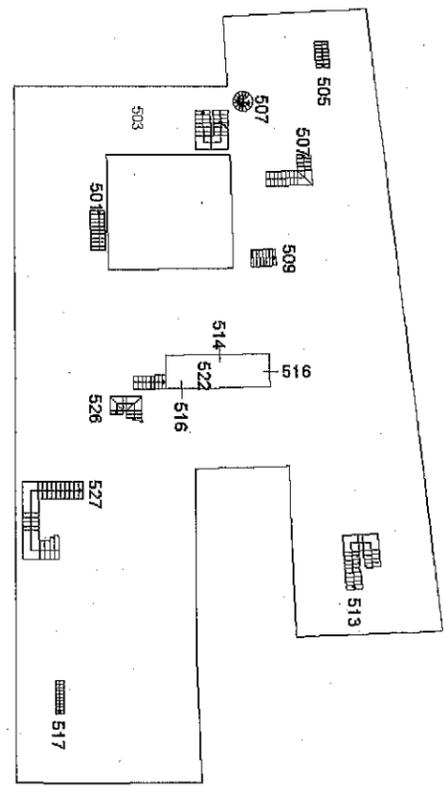
Data: 11/01/2019 - n. SI0001235 - Richiedente BURRONI - Ultima Planimetria in atti
 Scheda 2 di 3 - Formato di acq.: A3(297x420) - Patt. di scala: 1:1



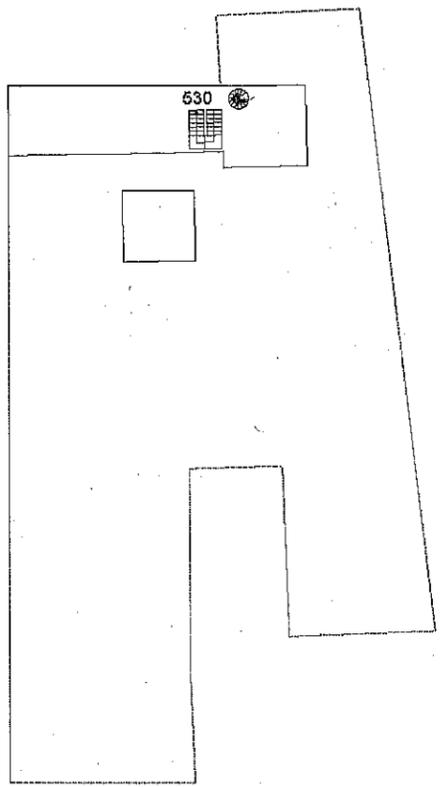
PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO







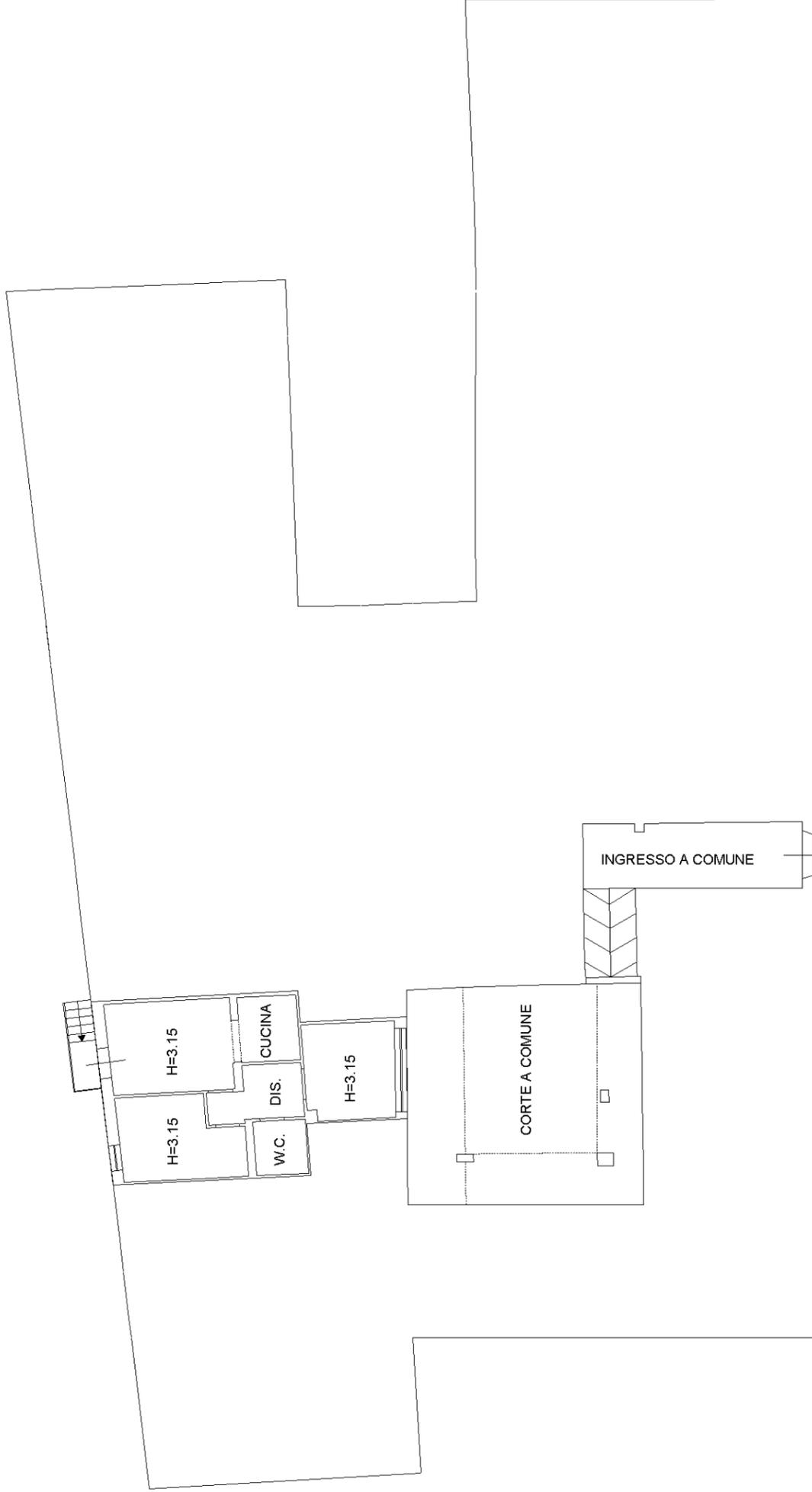
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Firenze

Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. FI0167666 del 12/07/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme
Via Di Fogneto civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 27
Particella: 33
Subalterno: 528

Compilata da:
Poggese Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze N. 4314



PIANTA PIANO TERRA



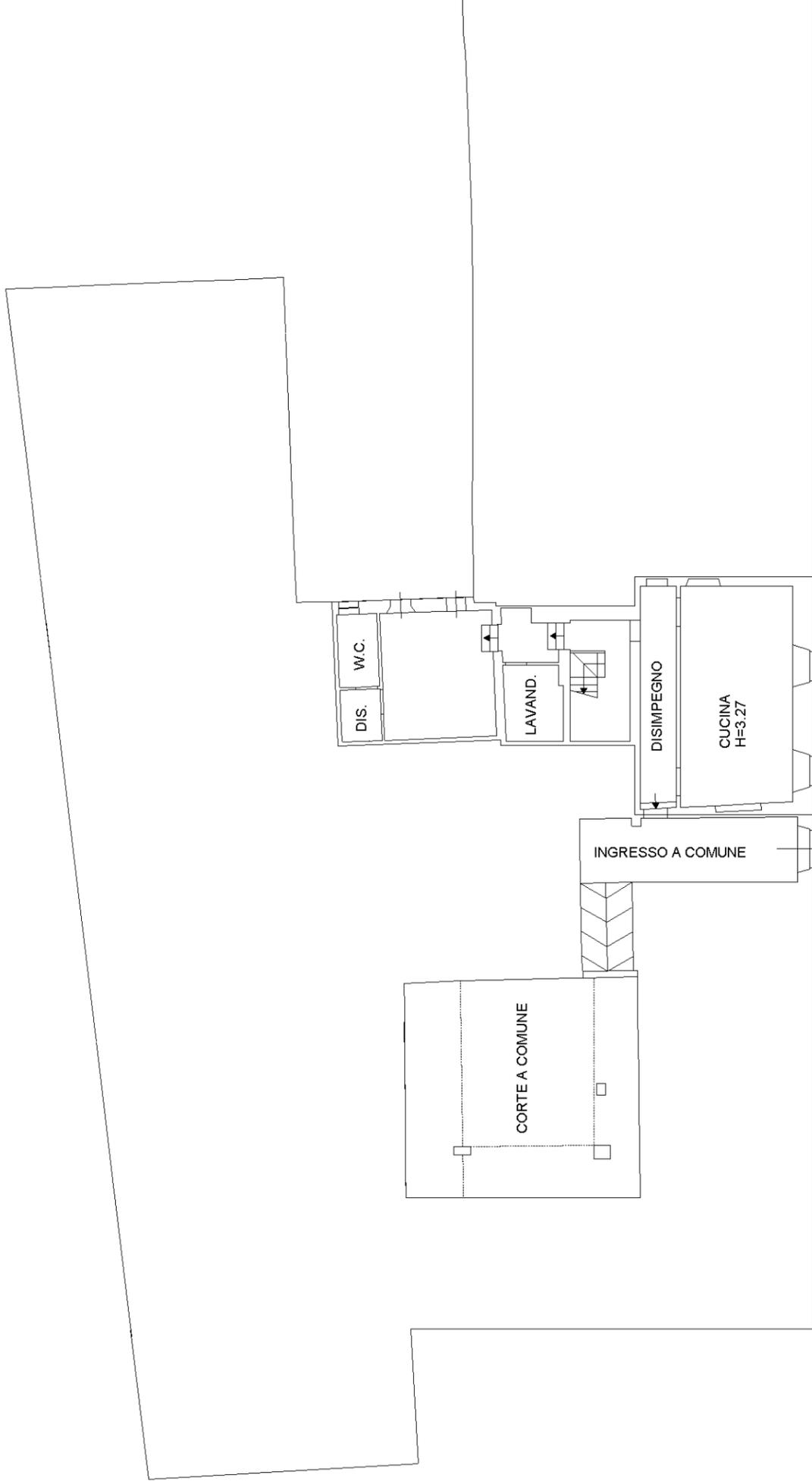
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0149790 del 17/06/2005
Planimetria di u.i.u. in Comune di Gambassi Terme
Via Di Fogneto civ.

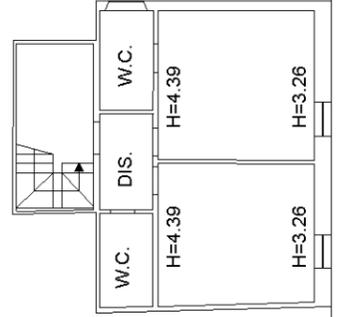
Compilata da:
Poggesi Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze N. 4314

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 27
Particella: 33
Subalterno: 526

Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA



LOTTO 8

FOGLIO 27 - PARTICELLA 58 e 33 SUB. 500,501,506,507,509,510,511,512,513,514,515,516,518,526,527,528

FOGLIO 26 - PARTICELLE 116,118,119,121,122,126,128,150 E FOGLIO 27 - PARTICELLE 575,617,618

MORI ARTURO S.R.L. con sede a SIENA E SAN GIMIGNANO (SI) – Proprietà 1/1

**COMPLESSO STORICO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE (GREZZO) E TERRENI LIMITROFI
COMUNE di GAMBASSITERME (FI) - LOC. FOGNETO**

1 - DATI IDENTIFICATIVI

1.1 - Ubicazione

Il compendio di cui trattasi è posto in comune di Gambassi Terme (Fi), in aperta campagna ed in area a carattere prettamente rurale. Trattasi di porzione di un ampio complesso storico in località Fogneto, in fase di riconversione a residenziale, oggi con lavori non ultimati ed in prevalente stato di grezzo; il compendio comprende anche terreni limitrofi e parte della strada di accesso alla località Fogneto.



1.2 – Zona

Pur appartenendo al comune di Gambassi Terme, il complesso di cui trattasi, posto in contesto agricolo in località Fogneto, risulta territorialmente limitrofo al centro abitato del comune di Certaldo. La zona si caratterizza per vaste aree boschive e caratteristiche visuali panoramiche sulla Val d'Elsa.



Localizzazione geografica della località Fogneto rispetto al contesto di Certaldo

1.3 - Collegamenti infrastrutturali

Gambassi Terme, comune cui appartiene il compendio, conta attualmente una popolazione di 4.890 abitanti e si trova al centro della Toscana, a 54 km da Siena ed a circa 59 km da Firenze ed appena 22 km da Poggibonsi. Il comune di Gambassi Terme è costituito da un centro medievale situato su di un colle con vista panoramica sulla Val d'Elsa e da vari aggregati urbani minori quali Badia a Cerreto, Case Nuove, Catignano, Il Castagno, Luiano, Montignoso, Pillo, Sant'Andrea e Varna, il tutto all'interno di un contesto paesaggistico di indiscusso pregio. La sorgente che sgorga a Gambassi Terme esercita da oltre due secoli una forte attrazione sui flussi



Estratto PIT Regione Toscana – Ambito n.9 Val d'Elsa

turistici; lo stemma comunale raffigura difatti un castello e delle acque che lo lambiscono, chiaro riferimento alla sorgente termale.

Come arrivare in auto:

- da nord - autostrada del Sole A1, uscita Firenze Certosa, con immissione sulla superstrada Firenze-Siena ed uscita a Poggibonsi nord, continuando su SS429 direzione di Gambassi T.;
- da sud - autostrada del Sole A1, uscita Valdichiana/Bettolle, proseguendo su SS327 e raccordo RA6 in direzione di Siena/Sinalunga, continuando su SS73 ed SS223 e poi continuando sulla

superstrada Firenze-Siena, con uscita Poggibonsi Nord, continuando infine sulla SS 429 in direzione di Gambassi Terme;

Ferrovia: la stazione più vicina è quella di Certaldo, che fa parte della linea Empoli-Siena;

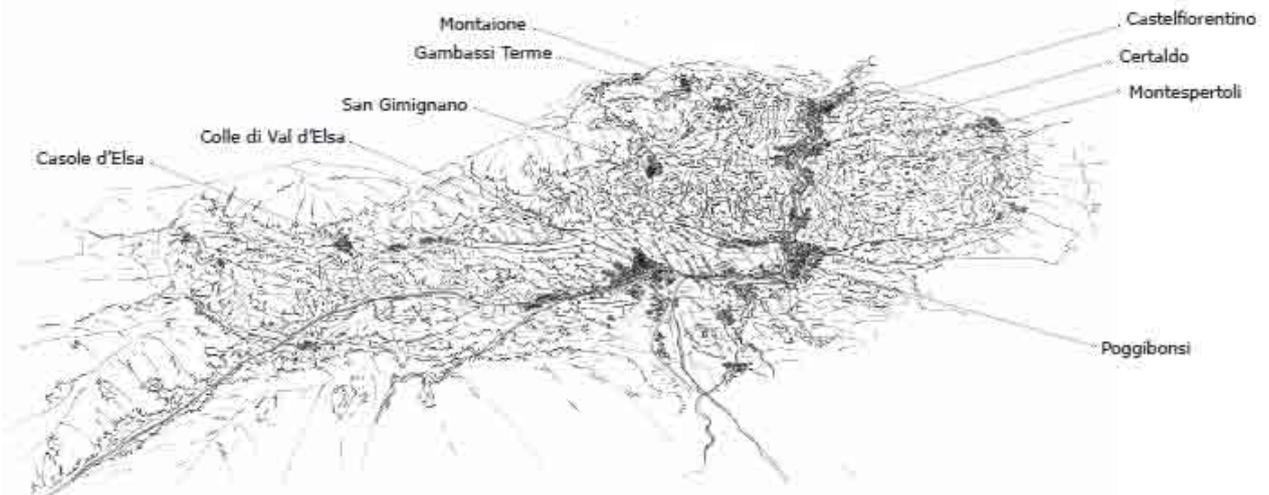
Autolinee: sono di riferimento le autolinee che collegano Certaldo ad Empoli ed a Poggibonsi, che svolgono un servizio fondamentale per la popolazione locale, avendo come riferimento la città di Empoli per esigenze burocratico-amministrative, di studio e di lavoro.

In aereo: gli aeroporti più vicini sono l'Amerigo Vespucci a Firenze ed il Galileo Galilei a Pisa.

Distanza dalle principali città italiane:

Firenze	59 km
Pisa	69 km
Bologna	141 km
Roma	315 km
Torino	457 km

Il territorio dell'attuale comune di Gambassi Terme, in epoca medievale, fu attraversato, in direzione sud-est/nord-ovest, da un fascio di strade, poi della via Francigena. In particolare un probabile



L'ambito della Val d'Elsa si articola in diversi paesaggi: la piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale; la Collina sulla destra idrografica, contraddistinta dal paesaggio della mezzadria classica e un'analoga caratterizzazione nei rilievi di riva sinistra, anche se più aspri e dominati dal bosco; l'emergenza di Colle Val d'Elsa (con i suoi ripiani calcarei); la morfologia prevalentemente montana dell'alta valle (con la maglia insediativa rada della Montagnola); la porzione collinare meridionale, con caratteristici mosaici di seminativi, prati pascolati, boschi di latifoglie. Importanti elementi della rete ecologica sono costituiti dai paesaggi agropastorali tradizionali delle colline di Casole d'Elsa e dell'Alta Valle del Cecina e Sellate, dalle eccellenze forestali di Montaiione, San Gimignano e della Montagna senese e dagli ecosistemi fluviali. Entro questo quadro si distinguono - per l'alto valore architettonico e paesaggistico - i versanti della media e bassa Valdelsa (in particolare, quello in destra idrografia) caratterizzati da un sistema insediativo adattatosi, sapientemente, alle peculiarità idrogeologiche ed intimamente connesso con un assetto rurale in cui è ancora evidente l'impronta del sistema della villa-fattoria e dell'appoderamento mezzadrile. Nel fondovalle le zone produttive, frammentate in nuclei, si sono andate a localizzare lungo le infrastrutture di collegamento, formando aree scarsamente funzionali spesso tendenti alla saldatura (Castelfiorentino, Certaldo, Barberino Val d'Elsa, Poggibonsi). Da segnalare, in particolare, la consistente espansione residenziale e commerciale progressivamente sviluppata attorno ai nuclei lungo il corso dell'Elsa. Sugli spartiacque principali è collocata la viabilità matrice, con i centri storici di maggiore importanza. In corrispondenza dei centri abitati, la viabilità di crinale è collegata da strade "ortogonali" alle principali aste fluviali dell'Elsa (e della Pesa). Su questa rete antropica "profonda" si innesta il sistema della villa fattoria.

Un differente paesaggio collinare si trova, infine, nel tratto dell'alta Valdelsa, da Colle Val d'Elsa verso Casole e l'alta Val di Cecina. Qui il sistema insediativo storico si presenta più rarefatto, manca l'impronta della mezzadria classica. la maglia aararia risulta più estesa. netta la dominanza di seminativi.



itinerario, posto a valle lungo la riva sinistra dell'Elsa, toccava da San Gimignano il territorio gambassino, presso la Badia a Cerreto, Fogneto, Montemagni, il castello di Catignano, Celda, Vecchiarelle e infine Castelfiorentino. Risulta oggi importante per l'economia locale l'indotto commerciale delle attività turistiche. L'economia di Gambassi Terme è prevalentemente basata su attività manifatturiere specializzate nell'abbigliamento (calzaturifici e confezioni) e nella lavorazione del legno;

1.4 - Fungibilità

Il compendio non risulta destinabile ad altre funzioni oltre a quella residenziale (per abitazione il piano primo) e parcheggio (per l'autorimessa del piano interrato); i locali a cantina non hanno caratteristiche per un diverso utilizzo. I terreni circostanti non possono che essere a viabilità, resede, giardino, verde e parcheggio. Il tutto come da CDU allegato.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Il compendio di cui tratta la presente relazione di stima è costituito da una porzione di complesso storico a carattere prevalentemente residenziale (comprendente anche una chiesa) e di terreni, posti in località Fogneto (comune di Gambassi T.), a poca distanza dal centro urbano di Certaldo.



Il complesso è immerso nella magica atmosfera delle colline toscane ed è circondato da seminativi, oliveti, vigneti e boschi di latifoglie. Il complesso ha origini antiche, seppure non risulta notificato dalla Soprintendenza (trattasi in ogni caso di edificio storico, probabilmente da assoggettare ad una valutazione); lo si ritrova denominato come “villa Michelozzi”¹ nel catasto Leopoldino e già

¹ Come già identificato nel catasto Leopoldino promulgato nel 1765 nel Granducato di Toscana da Pietro Leopoldo



Localizzazione geografica della località Fogneto



Dettaglio di individuazione del complesso (in parte preminente oggetto della presente relazione)

rappresentato similmente all'attuale articolazione planimetrica e di organizzazione della viabilità di accesso e di distribuzione agli altri immobili circostanti.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato principale sono le seguenti:

- struttura portante: muratura e pietrame con intonaco esterno al grezzo e finiture angolari in pietra forte ed interno (ampie porzioni prive di finitura);
- copertura: struttura in legno e laterizio con manto di copertura tradizionale in coppi e tegoli;
- serramenti interni ed esterni: solo in parte presenti, in legno e doppio vetro, in parte con inferriate;
- utenze (allacciamenti alle reti tecnologiche): al momento attuale la porzione del complesso di cui trattasi non è allacciata alla rete elettrica, idrica, gpl (manca bombolone) e non presenta per intero la predisposizione dell'impianto di riscaldamento (trattasi di grezzo);
- area esterna: ampia area pertinenziale adibita a giardino (in origine con allestimento a giardino all'italiana, come riproposto nel progetto di restauro del complesso), ex voliere, resedi e viabilità.

1.6 -Descrizione



Il compendio di cui trattasi è costituito da una consistente porzione² del complesso immobiliare denominato “villa di Fogneto”, posto in posizione di collina, con vista panoramica della campagna sviluppata tra Certaldo e Gambassi Terme. Si evidenzia che la porzione di edificio sviluppata sul lato a

ovest risulta di proprietà di terzi e già abitata, completamente ristrutturata, dotata di proprio resede e munita del rispettivo accesso indipendente.

Il complesso è ampio ed articolato, probabilmente risultato di più modificazioni nelle diverse epoche ma con una conformazione planivolumetrica orientativamente simile a quella rappresentata nel catasto Leopoldino del 1765.

Il complesso di villa di Fogneto, è sviluppato in prevalenza su due piani fuori terra, con conformazione ad “U” (con ulteriore corte interna interclusa) ed è posto nelle immediate vicinanze

² Sono escluse abitazioni non appartenenti alla presente relazione ed individuate come p.33 sub.502,503,505,550 e l'ex fienile di cui alla p.34

della chiesa di S.Andrea; il complesso era in origine corredato da giardino all'italiana (il cui sedime è compreso tra i terreni oggetto della presente relazione), che risulta sviluppato sul lato sud, in posizione antistante l'ingresso principale. E' inoltre presente un piano interrato anticamente adibito a tinaia, cantina e rimessa macchine agricole, in gran parte rimasto intatto. Dalla strada sterrata di accesso alla località Fogneto e le Carrate, cui si giunge dalla viabilità principale S.P. 64 Certaldese II, si arriva alla porzione del complesso di cui trattasi percorrendo tutto il tratto prospiciente il lato a nord; l'accesso alla porzione dell'edificio oggetto della presente relazione è attualmente posto sul lato ad est e protetto da cancello di cantiere munito di chiusura, catena e lucchetto e collegato alla recinzione perimetrale in parte realizzata con fitta vegetazione arbustiva ed in parte con rete metallica



Dal cancello di ingresso si ha accesso ad un'ampia area esterna (attualmente coperta da manto erboso a causa del prolungato periodo intercorso dalla dismissione del cantiere), che distribuisce ai vari corpi della porzione di edificio in oggetto. In posizione frontale rispetto al cancello di ingresso trova collocazione la testata del corpo principale (avente maggiore altezza inter piano rispetto al resto della porzione³ di edificio di cui trattasi), in cui, al piano terreno, è ubicata la chiesa, il cui accesso è garantito a mezzo di porticato angolare a tripla arcata; sullo spigolo della muratura esterna trova collocazione lo stemma in pietra forte, probabilmente attribuibile alla famiglia Michelozzi, in origine proprietaria della fattoria. Il complesso presenta una tipologia costruttiva fortemente rimaneggiata per effetto dell'intervento di restauro avviato ma non concluso, pur permanendo evidenti caratteri dell'architettura tipica delle ville storiche dell'area fiorentina.

La porzione del fabbricato di cui trattasi, fatta eccezione della testata posta sul lato opposto appartenente ad altra proprietà e ben delimitata, è rappresentata da un corpo con forma ad "U" che si sviluppa attorno a due corti interne (di cui una interclusa) e che ricomprendeva la villa padronale e le circa n.11 abitazioni in fase di progetto, in principio in parte diversamente articolate e destinate all'abitazione del fattore, degli operai ed a magazzini. Sono difatti presenti ulteriori abitazioni già completate nella ristrutturazione, abitate e di proprietà di terzi (trattasi quindi unità non appartenenti alla presente relazione ed individuate come sub.502,503,505,530 accessibili



Panoramica esterna



Panoramica esterna con dettaglio stemma



Panoramica esterna

³ Sono escluse n.4 abitazioni non appartenenti alla presente relazione ed individuate come sub. 502,503,505,530) ed il fienile già ristrutturato (particella 34)

dal resede di cui al sub.525), oltre all'ex fienile⁴. Allo stato odierno, la villa risulta al grezzo ma con lavori di ristrutturazione già in avanzato stato di realizzazione, che hanno in gran parte modificato la distribuzione interna dei locali.

Esternamente, la porzione di fabbricato presenta marciapiede e/o fossato provvisorio lungo tutto il perimetro, collegato ad un'ampia area a verde attualmente invasa da arbusti e rovi sia sul lato anteriore (ove si trovava il giardino all'italiana, posto in leggero declivio rispetto al complesso e raggiungibile tramite scala esterna munita di ringhiera metallica di buona fattura), sia all'interno della corte aperta che, infine, sul prospetto anteriore (nella porzione compresa tra il fabbricato e la strada di accesso). L'intervento di recupero avviato alla fine degli anni '90 ha previsto la ristrutturazione completa del complesso, con la previsione di circa n.17⁵ abitazioni complessive di superficie compresa tra 62 mq e 627,80 mq (villa), per un totale di 2.146,93 mq⁶; a tal fine sono stati avviati e solo in parte realizzati lavori consistenti in:

- demolizioni e realizzazione di nuove tramezzature interne (realizzati solo in parte)
- rifacimento porzioni di solaio (realizzate, al grezzo)
- apertura e/o chiusura di porte interne (per lo più realizzate, al grezzo)
- realizzazione di nuove scale interne (per lo più realizzate, al grezzo)
- realizzazione di nuovi servizi igienici (per lo più realizzate, al grezzo)
- modifiche ai prospetti (per lo più realizzate, al grezzo)
- rifacimento pavimenti in cotto e rivestimenti in ceramica (realizzati solo in minima parte)
- installazione dei nuovi impianti elettrici, idrici e di riscaldamento (realizzati solo in minima parte)
- posa di infissi in legno e vetro simili ai preesistenti (realizzati solo in minima parte)

La porzione del complesso di cui trattasi risulta solo in minima parte dotata di impianti, tutti lasciati al grezzo e senza le terminazioni; per l'impianto idrico era previsto l'allaccio all'acquedotto comunale mentre per il fognario era previsto un sistema di depurazione ad ossidazione totale, con pozzetti di divisione delle acque saponose da quelle nere. L'impianto termico era previsto con deposito Gpl e caldaie singole, con corpi scaldanti in alluminio. Il progetto comprende inoltre le cantine del piano interrato (sviluppate per 86,61 mq⁷), la chiesa (90,91 mq) ed ampie superfici a comune quali corti, resedi pavimentati, disimpegni, garage, ecc. (per 269,48 mq), oltre terreni circostanti da adibire a giardino. Infine era prevista la realizzazione di una piscina con struttura in cemento armato di

⁴ Particella 34, oggi di proprietà di terzi

⁵ Sono escluse abitazioni non appartenenti alla presente relazione ed individuate come p.33 sub. 502,503,505,530 e l'ex fienile p.34)

⁶ Compresa tutte le aree a comune, la chiesa, garage e cantine oltre al fienile attiguo

⁷ Dati di progetto

dimensioni 7 x 15 mt, con il relativo locale tecnologico interrato. In particolare, il compendio comprende terreni limitrofi al complesso, tra cui la strada di accesso che serve l'intero abitato circostante (case sparse). In porzione delle aree di cui trattasi era prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale di circa 788 mq (in aggiunta ai 148,50 mq adibiti a n.9 posti auto coperti al piano terra del complesso come sopra descritto), opportunamente schermato da oliveta di nuovo impianto e adagiato sul naturale declivio del terreno.



- Elaborato planimetrico di tutto il complesso

Il complesso, allo stato odierno, a seguito dell'intervento di ristrutturazione iniziato, è a tutti gli effetti un grezzo (in sospensione del cantiere avviato), costituito da varie unità immobiliari e risultato di più variazioni progettuali e di più procedimenti di sanatoria ancora validi ma non conclusi. Allo stato odierno non sussiste quindi piena rispondenza tra lo stato dei luoghi, la situazione catastale e quella urbanistica ed edilizia. Conseguentemente, ai fini di una dettagliata descrizione del complesso, si ritiene utile procedere in funzione delle principali porzioni che lo caratterizzano, così individuabili sulla base della sua conformazione originaria, nonché delle risultanze catastali attuali e del progetto originario con cui è stato dato avvio alla ristrutturazione⁸:

CHIESA E PORTICO (SUB.518)⁹

La chiesa ha accesso dal portico prima descritto tramite due porte monumentali in legno, entrambe contornate da cornice e trabeazione in pietra finita di colore giallo ocra; il portico è a tre arcate e si affaccia angolarmente sui lati esposti a sud ed ovest.

Internamente l'unità immobiliare (contraddistinta al sub.518), si sviluppa con impianto a pianta rettangolare, su una superficie di circa 90 mq. La copertura è a volte unghiate intonacate e tinteggiate di colore bianco, con terminazioni in pietra. Sulla parete perimetrale è presente lapide marmorea con scritte originali e vari arredi accatastati unitamente ad altro materiale di deposito.

⁸ Tale intervento, avviato negli anni '90, ha comportato la divisione ed il frazionamento in più unità immobiliari (che, al momento, risultano per lo più catastalmente in corso di definizione)

⁹ Probabilmente denominata chiesa di S.Andrea

E' presente un'ampia apertura in corrispondenza di una delle volte, opportunamente protetta da tavolato in legno, con cui è stato avviato il collegamento con l'unità soprastante ed attigua.



Panoramica interna chiesa



Panoramica interna chiesa



Panoramica ingresso chiesa



Panoramica interna chiesa

E' presente un'apertura sul lato di fondo (originariamente sacrestia), che collega alla corte interna aperta sviluppata sul lato est; l'apertura è protetta internamente da tavolato in legno a carattere provvisorio.

La chiesa risulta finestrata sul lato esterno (esposto a nord est) e si presenta come ambiente unico, largamente occupato da materiale e depositi, arredi e residui di cantiere.

VILLA PADRONALE CON ALTANA AL PIANO PRIMO (SUB.527)

L'ingresso all'abitazione padronale (sub.527), avviene dal prospetto principale, tramite apertura ad arco posta a fianco del portico che dà accesso alla chiesa; l'ingresso è attualmente protetto da recinzione di cantiere provvisoria, in legno e sopraelevata in vetro probabilmente originario.



Il primo ambiente cui si accede è un grande salone a doppio volume, con numerose decorazioni in pietra sia a parete (a corredo delle aperture che collegano agli ambienti limitrofi e del camino), che per le strutture in elevazione (ballatoio in quota sviluppato su tre lati, di collegamento e distribuzione

al piano primo ed all'altana); da questo ambiente, tramite porta interna, si ha il collegamento ad un'altra sala, in cui padroneggia la scala monumentale angolare (con struttura e finitura in pietra e ringhiera in ferro di ottima fattura), sorretta da colonne con terminazione a capitello e tratto di arco.



Panoramica interna



Panoramica interna



Panoramica interna

Al piano primo, la scala termina in un ampio disimpegno collegato al ballatoio di cui sopra; da quest'ultimo avviene la distribuzione alle camere interne (affacciate sulla corte) ed all'altana sviluppata al di sopra della chiesa, con struttura lignea di copertura a vista e pavimento al grezzo.

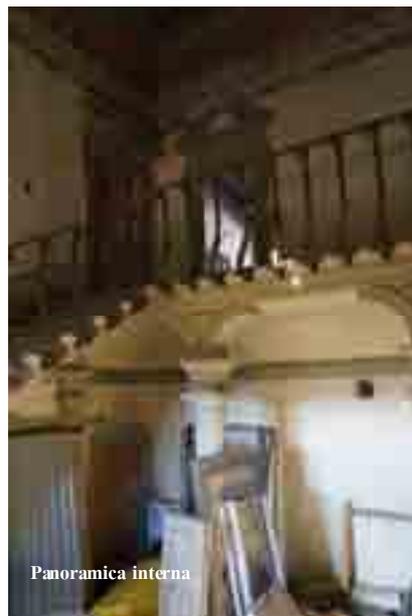
A quest'ultima si accede tramite scala interna direttamente collegata al ballatoio e caratterizzata da tre lati affacciati sull'esterno tramite arcate in muratura a sesto lievemente ribassato, con vista panoramica sulle colline verdi circostanti.



Panoramica interna



Panoramica interna



Panoramica interna



Panoramica esterna

Tornando all'interno, le camere si sviluppano in sequenza su un asse unico, determinando un circuito di collegamento tra le stesse ed il ballatoio; le camere risultano con le medesime caratteristiche degli altri ambienti: parete solo in parte intonacate, copertura in legno a vista, infissi in legno (oscuramento), pavimenti in cotto, raffinate decorazioni parietali in corrispondenza di aperture e porte. Al piano terreno, con ingresso indipendente dalla corte interna aperta (fronte interno rispetto all'articolazione del complesso), sono presenti vari locali muniti di accesso indipendente, muniti di decorazioni, non tutti tra loro collegati.



UNITÀ IMMOBILIARI SECONDARIE AL PIANO TERRA E PRIMO (ACCESSO E/O AFFACCIO DAL SUB.520 DAL PROSPETTO PRINCIPALE E DA CORTE INTERNA) - (SUB.500,501,506,507,509, 514,515,516,528,526)

La terza apertura presente sul prospetto principale, simile a quella della villa precedentemente descritta, dà accesso a varie unità immobiliari in fase di realizzazione, con partizioni interne in parte variate rispetto a quanto autorizzato ed ancora non esattamente identificate nelle planimetrie catastali (in corso di costruzione). La descrizione di tali unità fa quindi riferimento all'ultimo progetto autorizzato, seppure siano presenti pratiche di condono ancora in istruttoria, non rilasciate dal comune di Gambassi Terme. Dall'ingresso del fronte principale si ha accesso ad un disimpegno a comune (sub. 520), che collega direttamente all'ingresso ad unità immobiliare ed alla corte interna da cui si diramano gli ingressi ad ulteriori unità abitative. Complessivamente, dal disimpegno a comune e dalla corte interna appena descritti, si ha il collegamento a varie unità abitative (sub.500,501,506,507,509, 514,515,516,528,526), oltre alla stalla di cui al sub.510 (garage nel progetto) ed alla tinaia/cantina rimasta intatta, come di seguito descritti (sub.511). Tutte le unità abitative risultano al grezzo; sono state difatti realizzate le demolizioni e nuove tramezzature interne (con divisioni interne e frazionamenti non esattamente corrispondenti a quanto autorizzato ed accatastato). I solai e tutte le murature perimetrali sono al grezzo, in gran parte prive di intonaco, pavimenti e rivestimenti seppure sia in parte presente il massetto solo in minima parte con alloggiamento degli impianti.





Panoramica interna (sub.520)



Panoramica interna sub.526



INGRESSI ALLE UNITÀ
SECONDARIE
DA CORTE INTERNA

Panoramica interna (sub.520)



Panoramica interna (sub.520)

Rispetto al progetto originario, porzione della villa è stata frazionata e destinata ad unità immobiliare indipendente (sub.526); la stessa ha accesso dal disimpegno a comune (sub.520) e si caratterizza per un grande salone signorile dotato di caminetto originale, in pietra, a parete oltre a decorazioni terminali a parete (sempre in pietra), che definiscono un ambiente in origine di tipo signorile. L'unità si sviluppa sia al piano terra (dove trova ubicazione la zona giorno), che al piano primo, tramite scala interna che conduce alla zona notte, il tutto completamente al grezzo come già evidenziato, seppure con un livello di definizione lievemente superiore¹⁰; la stessa risulta in parte collegata alla corte interna aperta, grazie a portafinestra posta nel piccolo salotto del piano terra.

¹⁰ Tale condizione è confermata dal fatto che a differenza degli altri, questa unità è dotata di planimetria catastale, così come il sub.528



Panoramica interna



Panoramica interna



Panoramica interna



Panoramica interna (sub.526)

In posizione frontale all'ingresso a tale unità è presente apertura che connette ad ulteriori due appartamenti in corso di definizione (sub.508 e 521). Proseguendo nel disimpegno, si accede alla corte a comune da cui si diramano i vari ingressi e/o affacci alle unità abitative (sub.500,501,506,507,522,528); questi ultimi sono in parte diretti (con abitazione sviluppate in tutto o in parte al piano terreno) o di collegamento a scale interne che conducono al piano primo.

La corte si caratterizza per la presenza di un grande arco, in parte tamponato per ottenere una finestra, che costituisce l'affaccio di abitazione avente ingresso dal fronte retrostante (affacciato sulla viabilità di accesso alla villa e, attualmente, completamente invaso da vegetazione arbustiva); tale unità immobiliare (sub.528) risulta sviluppata al solo piano terreno e costituita da ambienti non ottimamente articolati in planimetria.



Panoramica interna

Accanto all'arco di cui sopra, sono presenti due aperture che collegano ad altrettante unità immobiliari (sub.506 e507), in fase di definizione catastale ed in stato di grezzo.

Similmente, sul lato opposto, è presente l'accesso alla scala che collega ad unità immobiliari (sub.509), in fase di definizione catastale ed in stato di grezzo.

Infine, dalla corte si può accedere tramite scala a comune che conduce direttamente al piano primo, a varie unità immobiliari (sub.514,515 e 516), i cui ingressi risultano sviluppati attorno ad un ampio disimpegno a comune (sub.522).

UNITÀ IMMOBILIARI SECONDARIE AL PIANO TERRA E PRIMO (ACCESSO DALLA CORTE ESTERNA E DAL LATO POSTERIORE) - (SUB.512,513)

Oltre alle unità immobiliari con accesso diretto o affaccio sulla corte interna, come prima descritte, la porzione del compendio di cui trattasi comprende ulteriori abitazioni in corso di ristrutturazione (ed attualmente in stato di grezzo), poste sulla corte aperta ed in parte con accesso dal fronte retrostante, ossia quello affacciato sulla viabilità che garantisce l'accesso al complesso di Fogneto.



Panoramica corte (corte esterna)



Panoramica corte (corte esterna)



In particolare, dalla corte di cui sopra, sono accessibili locali posti sul retro della villa (sub.527) oltre all'apertura protetta da tavolame interno, retrostante la chiesa (sub.518) e come prima descritte. Sul lato opposto dell'edificio è quindi possibile accedere a due unità (sub.512 e 513), i cui ambienti si sviluppano rispettivamente al solo piano terra per la prima (sub.512) e al piano terra e primo per la seconda (sub.513); al momento non accessibili a causa della folta vegetazione a rovi che ne impedisce l'accesso e chiusura delle portefinestre secondarie.



Panoramica corte (corte esterna)



Panoramica retro (sub.527)



Panoramica retro (sub.527)



Panoramica retro (sub.527)



Panoramica retro (sub.527)

CANTINA E TINAIA (PIANO INTERRATO) (SUB.510 E 511)

Al piano terra è ubicato un grande ambiente (sub.510), accessibile sia dalla corte interna (da cui si diramano la maggior parte degli ingressi alle unità abitative, sia da una grande apertura ad arco posta sul fronte retrostante del complesso, vicino alla strada di accesso a Fogneto.

L'ambiente, anch'esso completamente al grezzo, è costituito da un ampio spazio rettangolare definito da più arcate in muratura e ben fruibile; lo stesso risulta inoltre collegato tramite rampa a scendere alla cantina (sub.511), ancora perfettamente mantenuta nella sua originaria articolazione ed ancora caratterizzata dalla presenza di botti e strumentazioni collegate alla lavorazione del vino.



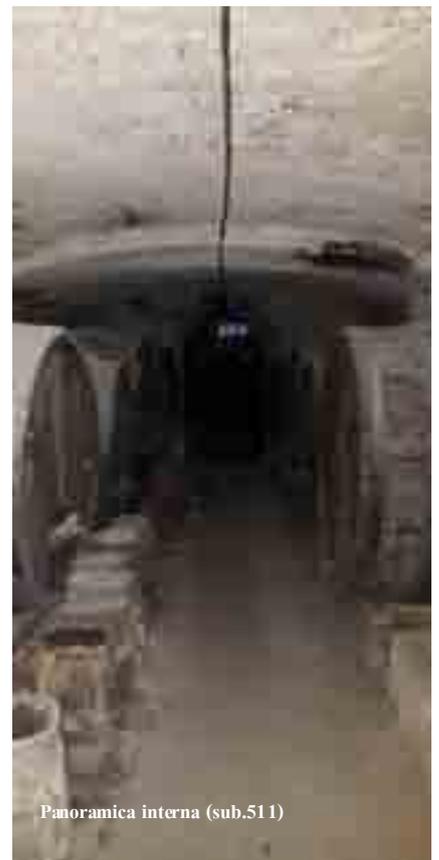
Panoramica interna (sub.510)



Panoramica interna (sub.511)



Panoramica interna (sub.511)



Panoramica interna (sub.511)



Panoramica interna (accesso al sub.510 dalla corte interna)



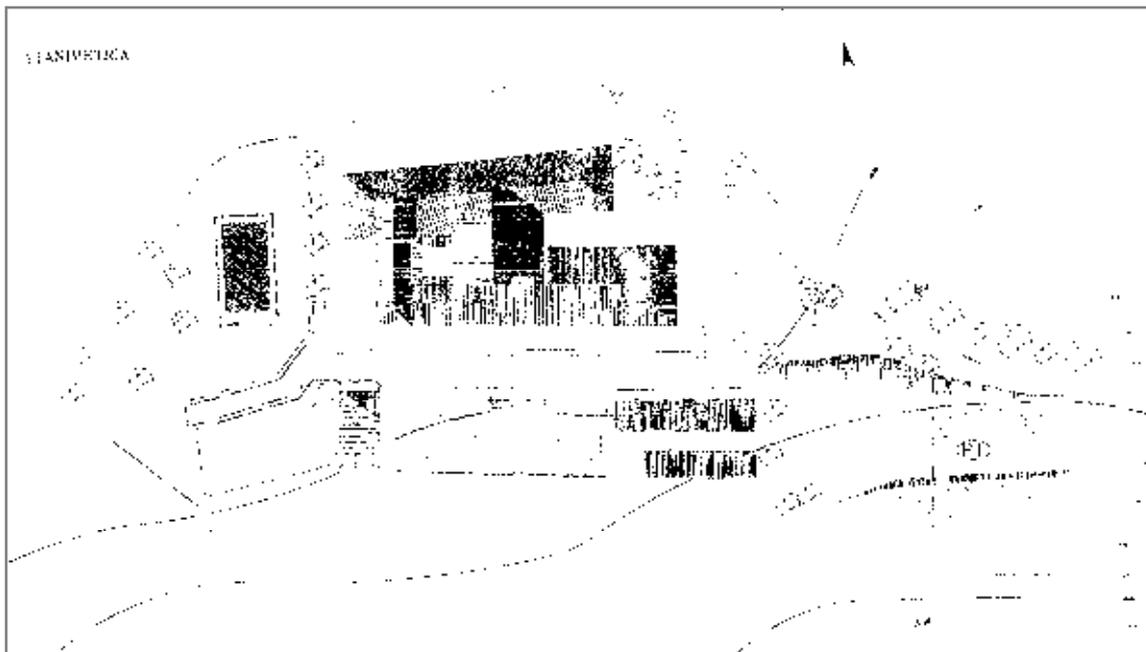
Panoramica interna (accesso al sub.510 dal retro)

VOLIERE, AREA ESTERNA, RESEDE (EVENTUALE SEDIME PISCINA E PARCHEGGI), GIARDINO (P.58 E P.33 SUB .525,617,575)

L'area esterna al complesso è rappresentata allo stato attuale dal sub.525 quale resede a comune alle unità immobiliari dal sub.500 al 519, oltre 526,527 e 528 della particella 33; il resede è inoltre a comune con le limitrofe particelle 34 (ex fienile) di altra proprietà e 58 (voliere).



Estratto catastale con individuazione dei terreni oggetto di stima (parcheggi, piscina, giardino)



Estratto planimetria di progetto (sistemazioni esterne)

Allo stato odierno, il resede risulta delimitato sul lato ovest da recinzione provvisoria di cantiere che ne definisce il limite rispetto alle unità abitative di proprietà di terzi e non appartenenti alla presente relazione; sui rimanenti lati è definito con strutture provvisorie (come l'ingresso dal lato est, con cancello provvisorio), da vegetazione o da piccole strutture murarie appartenenti al complesso.



La porzione di resede a comune posta più a ovest (dove doveva trovare ubicazione la piscina, come da progetto approvato), risulta al momento a verde ed in parte utilizzata come parcheggio; la porzione posta invece più a est, occupata dalle voliere storiche e da zona in parte da adibire a parcheggio (p.575), risulta completamente occupata da vegetazione ed in parte da rovi. Conseguentemente risulta in parte impraticabile.

Il tutto come da CDU allegato.



Panoramica di Fogneto

Il complesso si caratterizza infine per la presenza di un'area di sedime di giardino all'italiana (p.617), attualmente invaso per intero da rovi, che non ne permettono l'accesso e la fruizione. Il giardino all'italiana, il cui impianto è attualmente inesistente, risulta posto di fronte all'ingresso principale della villa e del complesso (lato sud) e vi si accede tramite scala esterna in pietra, ancora connotata dagli originali caratteri monumentali, seppure in stato di forte degrado.

Il giardino, in base al progetto di ristrutturazione approvato dal comune di Gambassi Terme, rappresenta un elemento costitutivo del complesso, cui era demandata particolare attenzione, anche in virtù della volontà di garantirne un accesso pubblico, vista la collocazione di Fogneto lungo il tracciato della via Francigena.



Panoramica (sedime giardino all'italiana)



Panoramica (limite provvisorio)



Panoramica

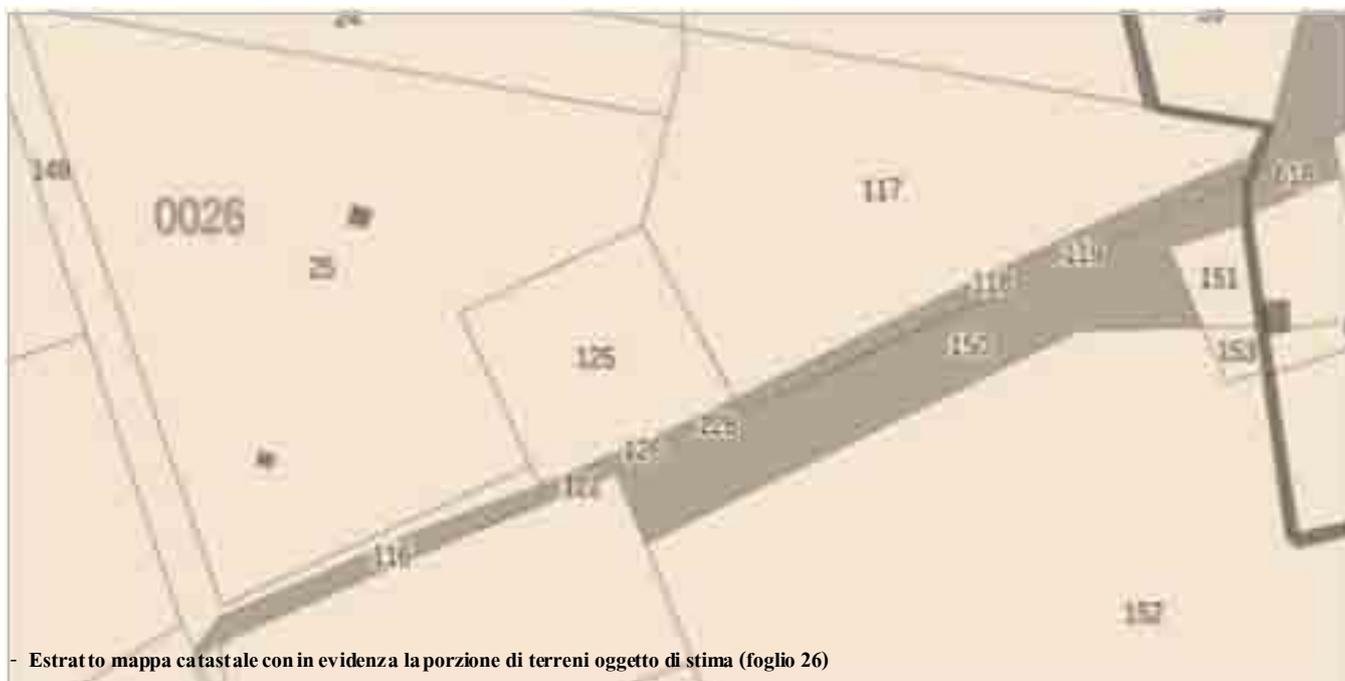
AREE LIMITROFE E VIABILITÀ (F. 26 P. 116,118,119,121,122,126,128,150)

Il compendio comprende anche terreni e viabilità, sviluppati nei pressi di Fogneto; trattasi di piccole porzioni di terreni (foglio 26 particelle 116,118¹¹,119,121,122,126,128,150) posti lungo il percorso e della stessa strada che garantisce l'accesso all'area di Fogneto dalla via le Carrate, che si imbecca dalla viabilità principale asfaltata indicata come S.P. 64 Certaldese II.

La viabilità è ben mantenuta ed a sterro; i terreni, rappresentati da piccole porzioni lungo strada, sono a verde naturale.

Il tutto come da CDU allegato.

¹¹ Area di cessione ai sensi della convenzione urbanistica stipulata





Panoramica di Fogneto, dalla viabilità principale

Concludendo il paragrafo descrittivo della porzione del complesso di Fogneto oggetto della presente relazione di stima, si procede con la rappresentazione dimensionale dello stesso. Si evidenzia quindi che per quanto riguarda l'immobile, l'attuale suddivisione dei subalterni, risalente al 2006, su cui viene impostata la stima (ai fini di una esaustiva descrizione dei luoghi), risulta fondata sull'idea progettuale iniziale per i piani residenziali, evidenziando la presenza di molte parti "a comune" connotate in alcuni casi da oggettivi problemi di introspezione e privacy. Viste le caratteristiche dell'edificio, viste le numerose varianti e sanatorie (non del tutto concluse in termini di iter), lo stesso dovrà essere oggetto di un approfondito studio che ne permetta il frazionamento, anche sulla base delle esigenze dei futuri fruitori. Sono presenti aree solo in parte con valore commerciale; tra queste vi sono la chiesa (sub.518), le parti a comune che sono rappresentate dal garage di progetto (sub.510) e da corti interne, disimpegni e scale di collegamento interne al complesso (sub.520,521,522,523), oltre all'intero resede esterno a comune anche con altre proprietà consistenti in abitazioni già utilizzate (sub.525). Questi ultimi, unitamente a porzione del resede (giardino all'italiana) e l'intera area di sedime della viabilità di accesso al complesso, pur non avendo valore commerciale indipendente vista la caratterizzazione di aree da destinare all'uso pubblico o a comune, incidono solo sulla successiva determinazione del valore unitario delle unità immobiliari, come di seguito dettagliato. Infine, le aree poste in posizione limitrofa al complesso, che ospitano anche la zona da destinare a parcheggio e piccole zone a verde, hanno una propria determinazione dimensionale, che sarà successivamente valutata con opportuna metodologia di stima.

Per tutti gli aspetti sopra descritti, ai fini della stima del valore complessivo, la stessa viene riferita all'unitarietà del compendio. Ai fini della presente relazione di valutazione dell'intero cespite, la consistenza (sup. lorda) è quindi così dimensionalmente costituita:

Chiesa e portico (Sub.518)			
Pian terra	mq	90,0	
Cantine/tinaia (Sub.511)			
Piano interrato	mq	86,0	
Garage di progetto e superfici a comune BCNC (sub. 510 e sub.520,521,522,523)			
Piano terra e primo	mq	269,0	
Villa (sub.527 e 526)¹²			
Piano terra	mq	272,0	
Piano primo	mq	355,0	
Abitazioni (sub. 500,501,506,507,509, 512,513, 514,515,516,528)¹³			
Piano terra e primo	mq	997,0	
Terreni limitrofi¹⁴			
Voliere, area esterna, resede (eventuale sedime di piscina e parcheggi) e giardino all'italiana (foglio 26 sub.525 e foglio 27 p.58 e p.33 sub.617,618,575)	mq	9.551,0	
Viabilità (foglio 26 - particelle 116,118 ¹⁵ ,119,121,122,126,128)	mq	1.565,0	
Terreni a verde (foglio 26 - particella 150)	mq	2.657,0	

TOTALE CONSISTENZA PORZIONE EDIFICIO STORICO FOGNETO	1.624,0 mq
(FOGLIO 27 PARTICELLA 33 (sub.500,501,506,507,509,510,528,526,512,513,514,516,526,527))	

¹² Trattandosi di edificio di particolare interesse storico-architettonico, visto il metodo di stima adottato ai fini della valutazione, tutte le superfici sono state conteggiate al 100%; solo a seguito del progetto di restauro e cambio di destinazione d'uso per alcuni ambienti (piano terra e primo) saranno definibili le superfici commerciali effettive, coi rispettivi coefficienti di ragguglio.

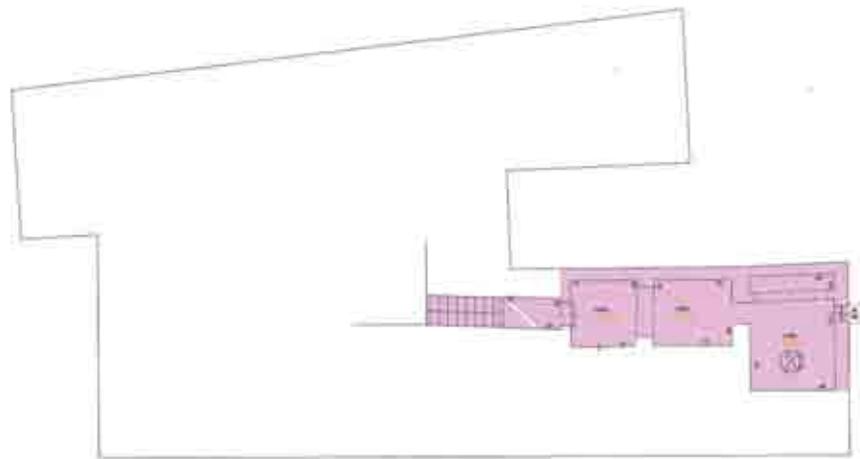
¹³ Trattandosi di edificio di particolare interesse storico-architettonico, visto il metodo di stima adottato ai fini della valutazione, tutte le superfici sono state conteggiate al 100%; solo a seguito del progetto di restauro e cambio di destinazione d'uso per alcuni ambienti (piano terra e primo) saranno definibili le superfici commerciali effettive, coi rispettivi coefficienti di ragguglio.

¹⁴ Superficie catastale

¹⁵ Area di cessione

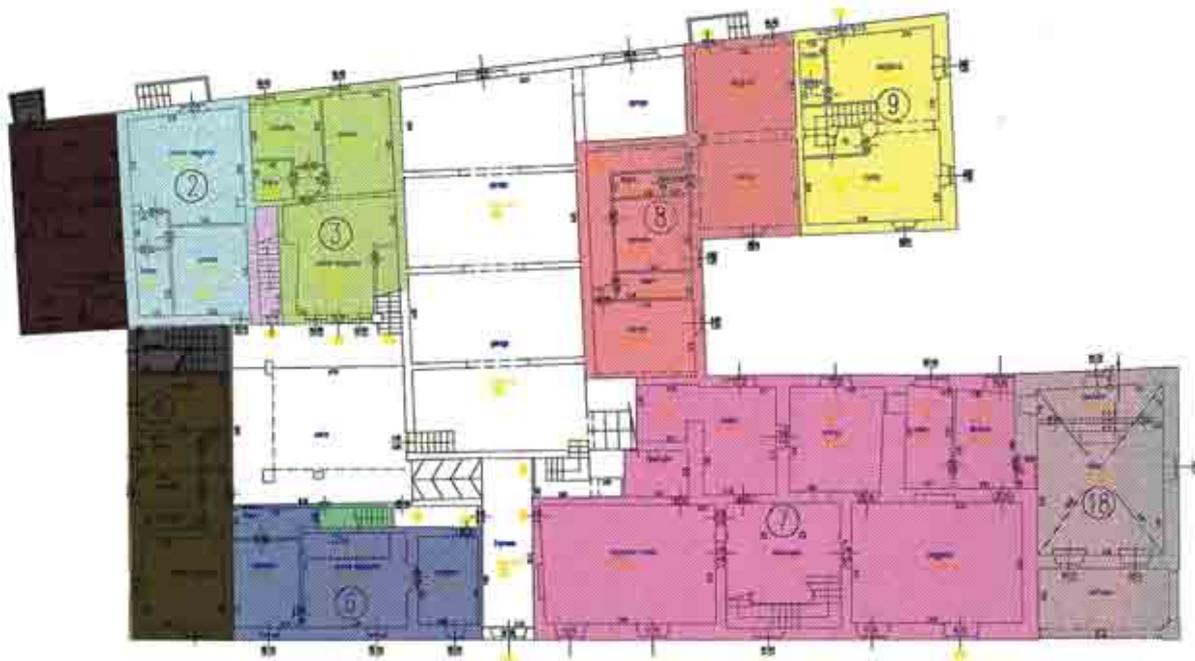


Panoramica di Fogneto dalla viabilità principale (eventuale sedime della piscina di progetto sub.525)

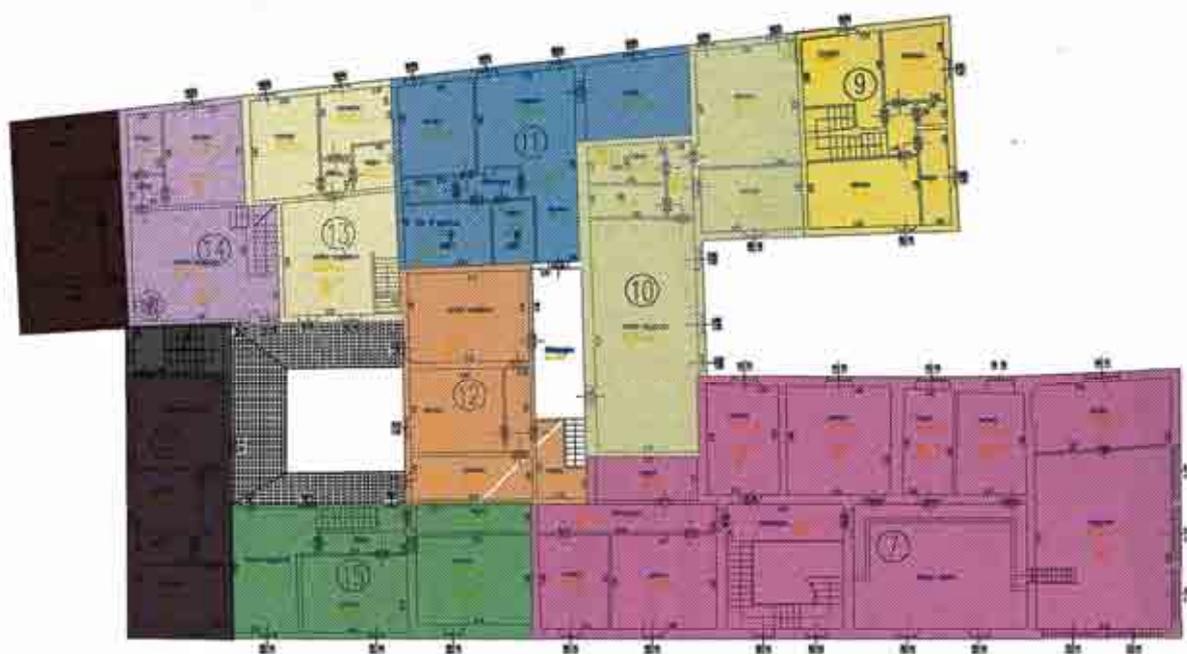


PIANTA PIANO INTERRATO

- Planimetria piano interrato (cantine), sub.511 - estratto dal permesso di costruire originario n.66/99 quale riferimento dimensionale della porzione di complesso oggetto di stima

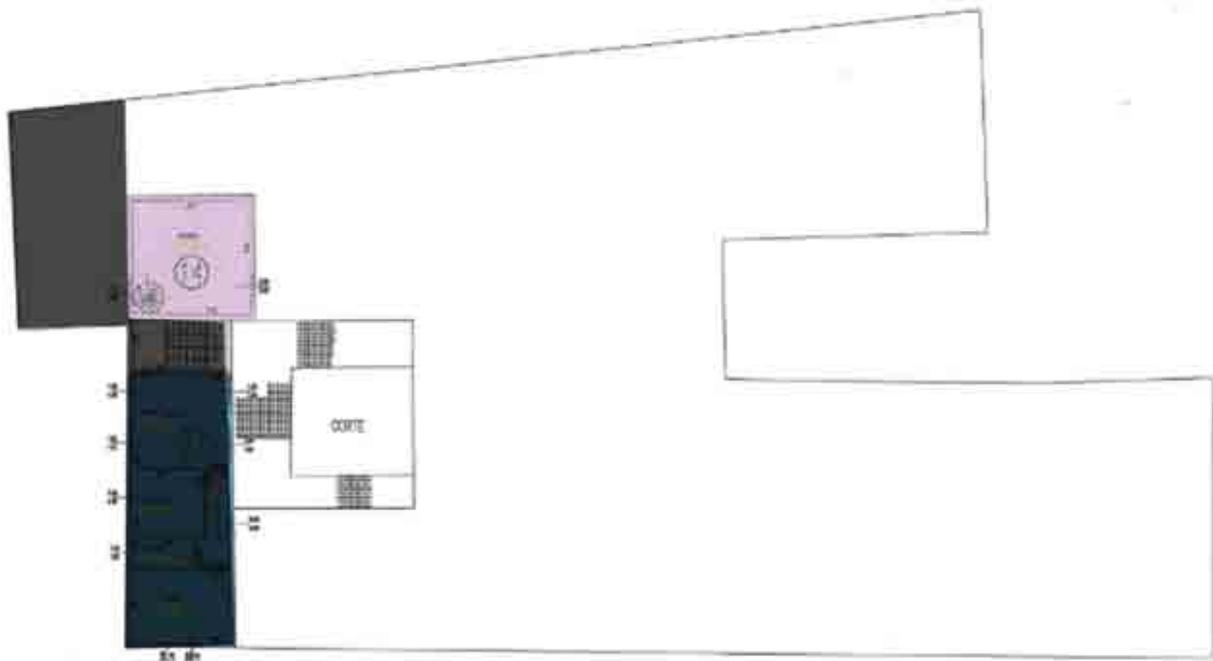


PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

- Planimetrie dei piani terra (garage, villa, chiesa ed appartamenti) e piano primo (villa ed appartamenti), estratto dal permesso di costruire originario n.66/99 quale riferimento dimensionale della porzione di complesso oggetto di stima
- Suddivisione indicativa in unità immobiliari con interventi in corso d'opera (seppure con cantiere fermo or mai da tempo) ed opere e non pienamente conformi per divisioni interne
- In colore scuro la parte già ristrutturata e di proprietà di terzi, non appartenente alla presente relazione



PIANTA PIANO SECONDO

- Planimetria piano secondo - estratto dal permesso di costruire originario n.66/99 quale riferimento dimensionale della porzione di complesso oggetto di stima (in colore scuro la parte già ristrutturata e di proprietà di terzi, non appartenente alla presente relazione)

2 - DATI CATASTALI

2.1 - Catasto fabbricati

Il compendio immobiliare (resede e fabbricato) oggetto di relazione di stima risulta così censito:
al Foglio di mappa **27** - comune di Gambassi Terme, catasto fabbricati

- Particella **33**, subalterno **500**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033493*

-Particella **33**, subalterno **501**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033494*

-Particella **33**, subalterno **506**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033498*

-Particella **33**, subalterno **507**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033499*

-Particella **33**, subalterno **509**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033500*

-Particella **33**, subalterno **510**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033501*

-Particella **33**, subalterno **511**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033502*

-Particella **33**, subalterno **512**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033503*

-Particella **33**, subalterno **513**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033504*

-Particella **33**, subalterno **514**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033505*

-Particella **33**, subalterno **515**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033506*

-Particella **33**, subalterno **516**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033507*

-Particella **33**, subalterno **518**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033508*

-Particella **33**, subalterno **526**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **8 vani**, Sup. Catastale **189 mq**, totale escluse aree scoperte **189 mq**, Rendita catastale **743,70 euro**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*

-Particella **33**, subalterno **527**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033538*

-Particella **33**, subalterno **528**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**, Sup. Catastale **66 mq**, totale escluse aree scoperte **66 mq**, Rendita catastale **325,37 euro**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie*

-Particella **58**, Categoria **in corso di definizione**

Come risulta da:

- *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/02/2015 prot. FI0033515*

Il compendio immobiliare risulta complessivamente così (catastalmente) intestato:

- *MORI ARTURO S.R.L. con sede in SAN GIMIGNANO (SI), C.F. 01330860527, Proprietà per 1/1*

Sono inoltre presenti BCNC (beni comuni non censibili)¹⁶ quali:

- sub.520 – ingresso e corte a comune dei sub.500,501,507,528,509,510,526,521,522
- sub.521 – ingresso a comune dei sub.500 e 501
- sub.522 – ingresso e vano scala a comune dei sub.514,515,516
- sub.525 – resede a comune dei sub. dal 500 al 519, 526,527,528 della particella 33, particella 58 e 34¹⁷

Relativamente allo stato dei luoghi rinvenuto, si evidenzia che il complesso era in fase di ristrutturazione, oggi con lavori sospesi oramai da tempo. Solo due unità immobiliari sono dotate di planimetria ed inserite in visura con categoria e dati catastali di riferimento; tutte le altre risultano in corso di definizione. Gli elaborati planimetrici raffigurano una situazione allineata con lo stato dei luoghi, seppure con lievi imprecisioni che dovranno essere oggetto di ulteriori correzioni, anche a seguito della conclusione dei lavori edili e del definitivo accatastamento di tutte le unità immobiliari. Per la conclusione di tutta l'attività catastale si stima una spesa indicativa di € 15.000,00 oltre spese ed oneri.

2.2 - Catasto terreni

Il compendio immobiliare (resede e terreni) oggetto di relazione di stima risulta così censito:

al Foglio di mappa **27** - comune di Gambassi Terme, catasto terreni

- Particella **575**, Categoria **Seminativo arb.**, Classe **3**, Superficie **6.405 mq**, R.D. euro **21,50**, R.A. euro **16,54**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 21/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7448.2/1996).*

-Particella **617**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **2.665 mq**, R.D. euro **2,75**, R.A. euro **2,20**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 26/06/2001 prot.n.211650*

¹⁶ Il sub. 524 è BCNC ad altre unità di proprietà di terzi ovvero resede a comune dei sub. 502,503, 504(soppresso),505

¹⁷ Quasi'ultima (p.34) unitamente ai sub. 502,503,505 della particella 33, di proprietà di terzi

-Particella **618**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **181 mq**, R.D. euro **0,19**, R.A. euro **0,15**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 26/06/2001 prot.n.211650.*

al Foglio di mappa **26** - comune di Gambassi Terme, catasto terreni

- Particella **116**, Categoria **Uliveto**, Classe **3**, Superficie **405 mq**, R.D. euro **0,63**, R.A. euro **0,63**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.1/1996).*

- Particella **118**, Categoria **Uliveto vigneto**, Classe **3**, Superficie **525 mq**, R.D. euro **0,95**, R.A. euro **0,95**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.2/1996).*

- Particella **119**, Categoria **Uliveto vigneto**, Classe **3**, Superficie **55 mq**, R.D. euro **0,10**, R.A. euro **0,10**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.2/1996).*

-Particella **121**, Categoria **Uliveto**, Classe **2**, Superficie **355 mq**, R.D. euro **1,01**, R.A. euro **0,92**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.3/1996).*

-Particella **122**, Categoria **Uliveto**, Classe **2**, Superficie **30 mq**, R.D. euro **0,09**, R.A. euro **0,08**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.3/1996).*

-Particella **126**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **145 mq**, R.D. euro **0,15**, R.A. euro **0,12**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.5/1996).*

-Particella **128**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **50 mq**, R.D. euro **0,05**, R.A. euro **0,04**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 19/12/96 in atti dal 21/12/96 (n.7447.6/1996).*

- Particella **150**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **2.657 mq**, R.D. euro **2,74**, R.A. euro **2,20**

Come risulta da:

- *FRAZIONAMENTO DEL 28/06/2001 prot.n.211637.*

Il compendio immobiliare risulta complessivamente così (catastalmente) intestato:

- *MORIARTURO S.R.L. con sede in SIENA (SI), C.F. 01330860527, Proprietà per 1/1*



- Estratto mappa catastale con in evidenza la porzione di immobile ed i terreni oggetto di stima

Il resede (sub.525), seppure a comune di tutte le unità abitative, risulta provvisoriamente diviso ed utilizzato in parte; parte del resede e parte delle zone del giardino all'italiana, del parcheggio e delle voliere (p.58 e p.617e 575) sono invase da fitta vegetazione arbustiva che ne impedisce l'accesso; tutte le aree sono accatastate nella loro formulazione originaria. Le voliere risultano in corso di definizione. La strada di accesso, a tutti gli effetti viabilità sterrata a comune, è ancora accatastata come seminativo o uliveto. La particella 118 è di cessione al comune di Gambassi T. in base a precedente atto legato alla convenzione. Per la conclusione di tutta l'attività catastale, si stima una spesa indicativa di € 5.000,00 oltre spese ed oneri.

3 - AGIBILITA'

Non rinvenuta presso l'archivio del comune di Gambassi T. dato che i lavori non risultano ultimati.

4 - SISTEMA DELLE CONFORMITÀ

4.1 - Conformità urbanistica

L'attuale RU¹⁸, indica l'area compresa tra le UTOE n.6 di Badia a Cerreto, n.5 crinale certaldese e n.4 di Varna e Catignano. Ai sensi della tavola 6 e degli art.45-48 delle NTA la normativa più restrittiva prevede:

Zone E

Non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati rurali isolati o all'interno di nuclei ed agglomerati di pregio architettonico e paesaggistico (Legge 59/81). E' vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli con altezza fuori terra superiore ai 4 metri al colmo. E' consentita la realizzazione di volumi interrati alle seguenti condizioni:

a). verifica della profondità del livello di falda e valutazione della sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

¹⁸ Regolamento Urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 20 giugno 2018, divenuto efficace in data 21 luglio 2018 a seguito della pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 29

b) al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda. c) nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, possono essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrate, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.

d). nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

e). la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti. Non è consentita la costruzione di nuovi annessi eccedenti la capacità produttiva del fondo.

E' vietata la realizzazione di serre fisse.

Tutta la zona è in area di tutela paesaggistica ed ambientale ai sensi dell'art.9 delle NTA del RU che

recita quanto segue:

Art. 9 - Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale

Le tavole grafiche del Regolamento Urbanistico indicano con apposita campitura le Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale, per le quali sono stabilite le seguenti prescrizioni vincolanti. Sono vietati:

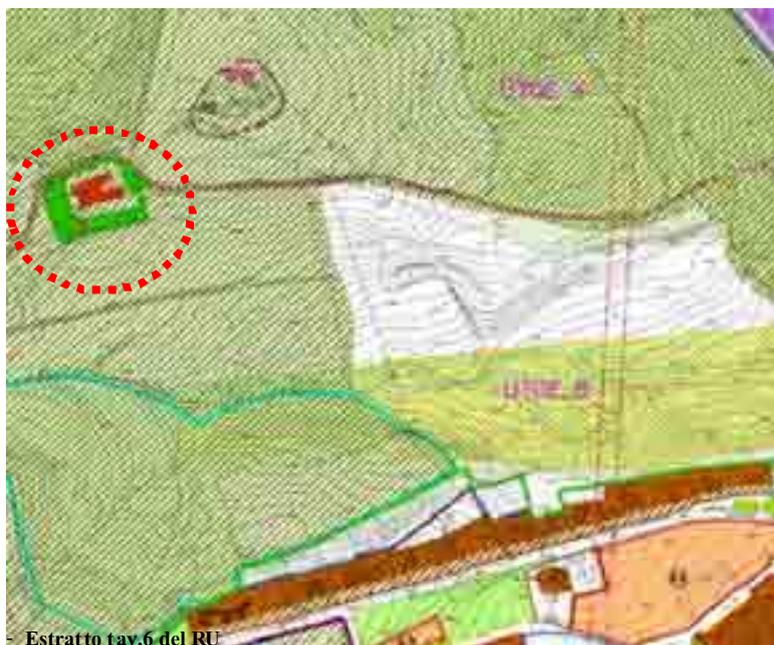
- la costruzione di nuovi edifici e manufatti, compresi quelli temporanei e precari;
- l'installazione di postazioni e cartelli pubblicitari;
- l'installazione di tralicci e manufatti di sostegno per impianti di distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni;

Sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti per esigenze igienico-sanitarie e funzionali nei limiti di cui all'art. 39, nonché la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza come intervento di 'Ristrutturazione edilizia'.

Ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, gli elaborati necessari in sede di rilascio del titolo abilitativo, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici

esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi, debbono essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto.

Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici debbono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili. Le aree di cui al presente articolo sono dichiarate 'aree sensibili' ai sensi della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.



L'area a verde circostante la villa viene identificata dal R.U. quale "impianti sportivi" anche se solo una porzione è destinata a piscina e solo di uso privato.

4.2- Conformità edilizia

Il compendio immobiliare non risulta pienamente allineato ai titoli abilitativi rinvenuti presso l'ufficio tecnico del comune di Gambassi Terme. Il complesso oggetto di relazione estimativa (di cui solo una porzione è oggetto della presente relazione), è stato edificato anteriormente al 1967 con originaria destinazione a villa e fattoria; successivamente ne è stata avviata la ristrutturazione sulla base dei seguenti titoli:

1. CONCESSIONE EDILIZIA 66 del 14/09/99 oltre proroga;

2. AUTORIZZAZIONE EDILIZIA 2000/38 del 19/10/2000 per variante e voltura, con integrazione di cui alla pratica 197/2002;
3. SANATORIE(CONDONO AI SENSI DELLA L.47/85), istruite con i numeri 2004/16/SAN,2004/17/SAN,2004/18/SAN,2004/20/SAN, 2004/24/SAN, 2004/25/SAN quali pratiche accolte e rilasciate¹⁹;
4. DIA 45/2005 inerente la copertura.

Per quanto riguarda la porzione del complesso immobiliare di cui trattasi, sono state riscontrate difformità rispetto all'originario titolo rilasciato e relativa variante in corso d'opera, solo in parte sanate con i condoni avanzati ai sensi della L.47/85; ulteriori sanatorie sono sospese nella fase di istruttoria ma rilasciabili. Trattasi per lo più di diverso frazionamento delle unità interne, diversa partizione interna e lievi modifiche delle aperture esterne. Risultano inoltre da realizzare tutte le sistemazioni esterne (compresa l'eventuale piscina che, seppure autorizzata, dovrà essere verificata in termini di possibilità di realizzo ai sensi della vigente normativa paesaggistica), la zona dei parcheggi, il resede e parte della viabilità di accesso al complesso. Tutti i lavori risultano inoltre non ultimati nei termini di validità dei titoli edilizi di cui sopra. Per le difformità riscontrate sarà necessaria un'approfondita attività di rilievo di dettaglio dello stato dei luoghi, la conclusione delle pratiche di sanatoria edilizia in sospeso nonché la presentazione di una nuova pratica edilizia a completamento di tutti i lavori, oltre alle agibilità di tutte le unità immobiliari. E' quindi solo stimabile, per la sola attività tecnico/progettuale, una spesa indicativa di € 150.000,00 oltre oneri.

4.3- Conformità impianti

Le unità immobiliari oggetto di relazione di stima sono solo parzialmente dotate di impianti, al grezzo e senza allacciamenti. Per gli impianti non sono presenti le certificazioni di conformità.

6 - CONVENZIONI E VINCOLI

6.1 - Convenzioni Urbanistiche

Presso l'archivio comunale è stata rinvenuta la convenzione urbanistica collegata al primo titolo di autorizzazione e relativa integrazione. La società precedentemente proprietaria dei terreni,

aveva difatti stipulato una convenzione urbanistica in data 13/07/1999 di cui al rep.17199, registrata a Poggibonsi il 28/07/99 al n.570 da notaio Mandarini. La suddetta convenzione stabilisce i termini delle opere ancora da realizzare, le sistemazioni esterne e di miglioramento ambientale²⁰, le manutenzioni e la cessione delle aree. In particolare si impegnava inoltre a:

- Non frazionare il resede di pertinenza aggiuntive rispetto a quelle previste nel progetto;

¹⁹ Presso l'archivio comunale sono presenti ulteriori pratiche di sanatoria valide ma non istruite e non rilasciate da parte del comune di Gambassi Terme; è inoltre stata rinvenuta la pratica 182/2003 che ha avuto parere contrario.

²⁰ Consistono in opere di cui non è stata rinvenuta traccia di realizzazione avvenuta e/o collaudo tecnico amministrativo: ripulitura e risagomatura fosso; realizzazione percorso trekking nell'area boscata; sistemazioni forestali

- Assoggettare il complesso a progettazione e direzione lavori unitaria, escludendo prima del rilascio dell'abitabilità la realizzazione di interventi parziali o su singole porzioni di edificio²¹.

In data 27/12/2001 la società ha poi proceduto alla stipula dell'atto di cessione di aree come previsto dalla convenzione²².

6.2 - Vincoli

L'area non risulta assoggettata a vincolo paesaggistico anche se è da evidenziare che nelle aree limitrofe sono presenti fasce di vincolo quali "Aree tutelate per legge: quali territori coperti da foreste e da boschi (Dlgs 42/2004, art. 142, comma F). Va inoltre evidenziato che l'edificio pur non notificato, risulta a tutti gli effetti di interesse storico-architettonico.

7 - PREGIUDIZI

7.1 - Provenienza/Storico

Il compendio sopra identificato risulta di **piena proprietà, per la quota di 1/1, della società "MORI ARTURO S.R.L."** Codice Fiscale: 00244470522 per essere pervenuto alla stessa giusto il seguente atto: per acquisto dalla società con atto di compravendita ai rogiti del dottor Mandarini repertorio n. 19928 del 26/6/2000 e trascritto a Volterra il 11/07/2000 al n. 3340 del registro particolare;

- alla società con atto di compravendita a rogito del notaio Mandarini del 9/1/1997 repertorio 12657, trascritto a Volterra il 13/1/1997 al n. 215 e 216 del registro particolare.

7.2 - Iscrizioni e trascrizioni, patti, vincoli e servitù

Sui beni oggetto di relazione tecnica di stima insistono le seguenti iscrizioni, trascrizione, patti e vincoli:

- TRASCRIZIONE del 27/07/1999 - Registro Particolare 3742 Registro Generale 5869

Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 17199 del 13/07/1999

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE AMMINISTRATIVA

- ISCRIZIONE del 11/07/2000 - Registro Particolare 1070 Registro Generale 5180

Pubblico ufficiale MANDARINI ALFREDO Repertorio 19930 del 26/06/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Totale lire 8.800.00.000 per anni 1 e 7 mesi a favore della banca di Credito Cooperativo di Cambiano

1. Annotazione n. 24 del 15/01/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 25/10/2010 - Registro Particolare 1940 Registro Generale 8484

²¹ Si evidenzia che nel complesso è attualmente presente porzione abitata e di proprietà di terzi, in contrasto con la convenzione

²² Tra cui la particella 118 ancora intestata a Mori Arturo srl

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 13526/2010 del 20/10/2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 375 del 25/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 298 del 14/03/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 503 registro Generale 2666

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 978/2010 del 09/09/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1693 del 2010 (ipoteca iscritta in estensione rispetto a quella iscritta contro il coobbligato Mori Giampietro)

1. Annotazione n. 591 del 09/07/2012 (SURROGAZIONE)

2. Annotazione n. 376 del 25/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE del 11/07/2011 - Registro Particolare 972 Registro Generale 5089

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZIONE DISTACCATA DI Repertorio 54/2011 del 20/01/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 377 del 25/05/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 22/06/2010 - Registro Particolare 3236 Registro Generale 5317

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 15527 /2010 del 01/06/2010

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Riguarda il sub. 526, 520 e 525

- TRASCRIZIONE del 22/10/2010 - Registro Particolare 5181 Registro Generale 8455

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 8914/2010 del 30/06/2010

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Riguarda il sub. 528

- TRASCRIZIONE del 24/02/2011 - Registro Particolare 808 Registro Generale 1250

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE SEZ. DISTACCATA EMPOLI Repertorio 1641 del 17/02/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

Riguarda il sub. 513

- TRASCRIZIONE del 16/07/2012 - Registro Particolare 3665 Registro Generale 4944

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 84/2012 del 16/04/2012

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO



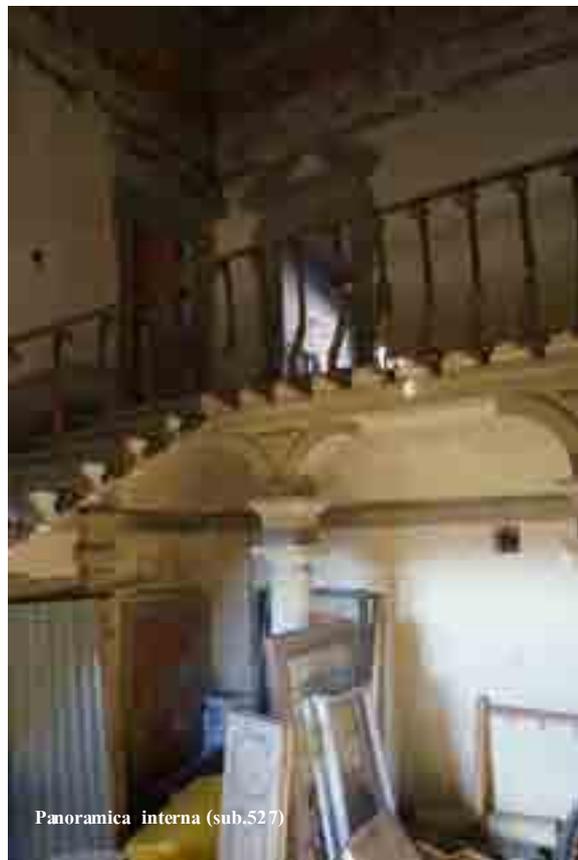
Panoramica interna (sub.526)



Panoramica interna (sub.526)



Panoramica interna (sub.527)



Panoramica interna (sub.527)

7.3- Situazione locativa

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima (porzione), risulta libero da persone anche se sono ancora presenti depositi e residui di cantiere. I terreni e le aree limitrofe il fabbricato sono invasi da fitta vegetazione. La viabilità seppure sterrata è ben mantenuta ed utilizzata da tutti gli abitanti della zona.

8 - DIVISIBILITA'

In base alle considerazioni di cui sopra, anche alla stregua dello stato morfologico del bene, si ritiene che allo stato odierno non vi siano i presupposti per dividere il compendio oggetto di indagine valutativa.

9 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Come si calcola il valore degli immobili è tema indubbiamente difficile. Tema difficile per il presente (valore attuale) ed ancor di più difficile per il passato (valore iniziale, riferito ad anni). Gli studi anteriori in materia, prevalentemente teorici, consistono in poco accessibili trattati di estimo, i quali insegnano che la stima di un immobile può avvenire coi metodi di capitalizzazione del reddito o della stima diretta del valore dell'area e del costo di costruzione. Tuttavia non trovandomi d'accordo sulla terminologia da attribuire ai



citati metodi di stima (analitica e sintetica) né sull'ammissibilità di utilizzazione contemporanea dei due suddetti metodi, lo scrivente utilizzerà il metodo di stima analogico-comparativo basato sulla ricerca di valori di mercato noti per immobili analoghi per qualità e posizione rispetto a quello oggetto di stima; su tale metodo si basa sia il sistema fiscale attuale, sia tutto lo sviluppo delle regole estimative elaborate nei testi di estimo (vedere "Rivista del consulente tecnico" Maggioli editore - "Lezioni di estimo civile e rurale" edizioni Italiane - "Come si stima il valore degli immobili" Marina

Tamborrino - “ Note introduttive allo studio del campo di variabilità della stima” Rivista genio rurale), nonché i valori indicati dall’osservatorio del mercato immobiliare presso l’agenzia del territorio.

Tuttavia, a fronte delle particolari caratterizzazioni geografico-funzionali del compendio in oggetto, è indiscutibile e necessario, al fine di ottenere una valutazione il più possibile aderente agli attuali volumi finanziari delle compravendite immobiliari, considerare anche la complessa ed ormai consolidata situazione economica italiana. La crisi economico finanziaria attuale, accompagnata da una incisiva tassazione sugli immobili ha inciso profondamente sul mercato immobiliare. Secondo i dati diffusi dai principali osservatori immobiliari le compravendite di immobili sono scese nel primo trimestre 2014 del 7,8% (con una ulteriore caduta rispetto al peggior analogo periodo del 2012/13) ed il trend, è indubbio che proseguirà per tutto il 2019 (il 2015/2016 ha registrato compravendite in crescita di circa 50mila unità, verso quota 470mila, ma con prezzi ancora in calo del 3% circa. Nel dettaglio il calo delle quotazioni, comunque inferiore rispetto agli anni passati, è stimato in -2,9% per le abitazioni, -3,1% per gli uffici e -2,6% per i negozi.).

La previsione per il 2019²³ riguarda la prosecuzione della flessione dei prezzi ma su ritmi meno intensi rispetto agli ultimi anni. Anche rispetto alle locazioni gli osservatori stimano un leggero miglioramento sia per quanto riguarda i contratti conclusi che per la prosecuzione della tendenza alla stabilizzazione dei canoni.

Per la stima del compendio ci siamo avvalsi del contributo di operatori della piazza, dell’analisi degli annunci economici della zona e della consultazione dell’osservatorio dell’agenzia del territorio.

²³ *Negli ultimi mesi si sono rafforzati i segnali di vitalità del mercato immobiliare che si erano iniziati a manifestare a partire dalla metà dello scorso anno.*

Il miglioramento della situazione macroeconomica, associato all’eccezionalità delle misure di politica monetaria adottate dalla Banca centrale europea, hanno avuto un effetto positivo sulla fiducia delle famiglie e sul sistema bancario.

Si tratta di elementi centrali nell’orientamento delle dinamiche del settore immobiliare, specie in una fase in cui la precarietà delle condizioni reddituali di molti nuclei familiari non può considerarsi esaurita.

Tuttavia, in un contesto fortemente segnato dagli effetti della crisi, il processo di risalita del mercato, sia in termini di compravendita sia in termini di prezzi, non potrà che essere graduale.

È bene, al proposito, non farsi illusioni: nessuna crescita travolgente è alle viste, niente di riconducibile alla prepotente ascesa che ha caratterizzato buona parte dello scorso decennio, il cui lascito rappresenta ancora oggi un problema destinato ad influenzare in misura rilevante l’operatività dei prossimi anni.

L’eccesso di credito che ha alimentato il mercato immobiliare trova, infatti, fedele rappresentazione alla voce incagli e sofferenze che le banche sono costrette a fronteggiare mediante robusti accantonamenti.

Il difficile smaltimento delle scorie accumulate finisce inevitabilmente per ridurre il sostegno al comparto immobiliare, anche se non mancano istituti che, stimolati dalla rilevante redditività garantita dagli attuali spread, sono finalmente tornati su posizioni espansive.

È, dunque, in questa situazione ancora critica che si inserisce la prospettiva di risalita delle transazioni immobiliari, la cui intensità non sarà tale da impedire, almeno nell’immediato, ulteriori arretramenti dei valori. L’asserza di prospettive di rivalutazione, associata alla debolezza reddituale degli immobili in locazione e all’accresciuta gravosità del carico fiscale, finiscono inevitabilmente per accentuare le difficoltà del settore.

Se non vi sono dubbi che per l’immobiliare si sia aperta una nuova fase, pare altrettanto evidente che il percorso di risalita di preannuncia lungo e a tratti tortuoso.

Luca Dondi

Direttore commerciale di Nomisma

In pratica riteniamo che il compito del consulente estimatore giudiziario, ed è il procedimento che seguiamo, sia quello di documentarsi il più possibile sui prezzi praticati in zona attraverso stampa, contatti con operatori, osservatori specializzati, ma di attuare poi una mediazione personale fondata sulla propria esperienza e sul proprio buon senso, relativamente allo specifico immobile oggetto di valutazione.

Solo l'esperto valutatore saprà, in piena coscienza e con l'ausilio della propria esperienza, attribuire un giusto ed equo valore al bene tenendo conto di una serie di fattori che sono peculiari e caratteristici del bene in questione come ad esempio la situazione alla data del sopralluogo.

E non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica del singolo lotto e dell'area circostante.

Non ultima poi, la situazione contingente del mercato²⁴, assume una valenza fondamentale, particolarmente all'attualità.

²⁴ *In Italia la ripresa delle compravendite immobiliari residenziali nel corso del 2016 è andata consolidandosi, prendendo avvio dai comuni capoluogo di provincia per poi propagarsi alle aree limitrofe. Secondo i dati Nomisma, complessivamente le compravendite di abitazioni registrate in Italia nel corso del 2016 sono state 528.865, con un incremento del 18,9% rispetto al 2015, tornando su livelli di poco inferiori rispetto a quelli del 2011. Sul fronte degli immobili per le imprese (uffici, laboratori e capannoni), il 2016 ha rappresentato, per l'intero mercato italiano, l'anno di inversione del trend, con un aumento significativo annuo dei contratti pari al 17% a/a. L'inversione di tendenza è stata alimentata dai segmenti terziario e industriale, con un aumento dei contratti nell'ultimo anno che contrasta il calo registrato nel 2015, mentre, in analogia con quanto rilevato per il segmento residenziale, precede al ripresa del mercato delle compravendite dei negozi, con tassi che tendono di anno in anno ad irrobustirsi.*

Sul fronte dei prezzi, invece, le aspettative di stabilizzazione non si sono concretizzate, evidenziando ancora una flessione media dei prezzi del 2% nel 2016. Percentuale che va ad aggiungersi al crollo di oltre il 20% accumulato a partire dal 2008. Secondo Nomisma, le cause sono da ricercarsi soprattutto nel perdurante eccesso di offerta, oltre che nella debolezza della domanda. Quest'ultima, infatti, è legata per il 60% al credito bancario e potrebbe di conseguenza subire il contraccolpo di eventuali crisi nel settore, in questo momento molto esposto all'andamento dei mercati. Inoltre, manca ancora, soprattutto in provincia, la componente di acquisto per investimento.

Per quanto riguarda il comparto residenziale, le transazioni stanno crescendo anche nei primi mesi del 2017 e Nomisma si attende che le compravendite proseguano anche nei prossimi mesi, anche se è ancora difficile capire con quale intensità. La società ha fissato per fine anno una stima pari a 565 mila scambi. Segnali confortanti arrivano comunque dalla riduzione dei tempi medi di vendita – che registrano un moderato miglioramento nella velocità di assorbimento delle abitazioni in vendita – e da una lieve contrazione dello sconto medio praticato. A titolo esemplificativo, per le abitazioni usate la media è scesa a poco più di 8 mesi contro gli 8,7 del 2016 e i 10 raggiunti all'apice della crisi, ma sono ancora lontani i 5 mesi del 2008. Discorso analogo per gli sconti effettuati in fase trattativa: la differenza tra prezzo richiesto e prezzo finale si riduce infatti dal 17,6% al 16,2% medio nell'ultimo anno, ma era pari al 10,7% nel 2008.

Il riflesso delle dinamiche del mercato immobiliare può essere desunto anche dall'analogia dell'andamento delle compravendite con l'aumentata incidenza della componente sostenuta da credito sul totale delle transazioni, che, come citato prima, è arrivata ad attestarsi su valori prossimi al 60%. Il balzo in avanti delle transazioni rilevato nel 2016 è stato di gran lunga superiore alle attese e ha interessato in maniera diffusa l'intero territorio nazionale e la totalità dei comparti immobiliari.

Si tratta di tutti fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati anche in questo caso tenuti in conto. Questi fattori però non sono riconducibili ad una formula matematica e pertanto la componente soggettiva di valutazione resta ineliminabile. Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Le stime che seguono devono in ogni caso intendersi a corpo e non a misura.

I calcoli effettuati in base alla superficie del bene servono a stabilire l'ordine di grandezza della valutazione ma non la stima definitiva che, ripetiamo, deve considerarsi a corpo e non a misura. In particolare, è bene sottolineare positivamente le



Particolare della finestra

	2014	2015	2016
Numero compravendite	417.524	444.630	520.065
di cui sostenute da mutui	183.657	246.627	314.018
incidenza % compravendite con mutui su totale	44,0	55,5	59,4

Se sul fronte delle quantità si è registrato il terzo anno consecutivo di crescita, con riferimento ai prezzi, invece, non si è ancora manifestata l'inversione del ciclo deflattivo: la relazione tra valori e quantità registrata nei precedenti cicli immobiliari, quando la ripresa dei prezzi seguiva di 1 o al massimo 2 anni la risalita delle compravendite, non trova riscontro nel contesto attuale. Tale andamento anomalo del ciclo immobiliare può essere spiegato da un'eccessiva rigidità dell'offerta, che per lungo tempo ha mantenuto prezzi elevati che non incontravano le possibilità di spesa dal lato della domanda. Al dimezzamento del numero di compravendite non è, infatti, corrisposto un coerente aggiustamento dei valori e, ciò ha creato le premesse, di fatto, per una prolungata fase di contrazione dei prezzi.

Alla luce di tali considerazioni, le attese per il 2017-2019 di Nomisma si riassumono in un'ulteriore diminuzione dei valori, che dovrebbe essere più marcata per gli uffici (-1,5%) rispetto ad abitazioni e negozi (-0,9%). L'intensità del calo dovrebbe mostrarsi più contenuta nel 2019, con arretramenti inferiori al punto percentuale in tutti i comparti, per poi progressivamente esaurirsi nel 2019, almeno per i settori residenziale e commerciale, mentre il comparto direzionale è atteso scontare un'ulteriore flessione.

potenzialità utili a dimostrare la validità dell'investimento. Invero è, come già evidenziato, che il compendio immobiliare risulta morfologicamente funzionale seppure in cattivo stato manutentivo; inoltre, lo stesso, per dimensioni e funzionalità, ben si adatta alle esigenze di soggetti alla ricerca di opportunità immobiliari, anche come investimento da porre a reddito.

Ai fini della stima del valore dell'immobile ci si avvale del calcolo della superficie commerciale vendibile, che rappresenta il parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali degli immobili. Tale parametro è calcolato dalla somma delle singole superfici che compongono l'unità immobiliare, ognuna delle quali ponderata ed eventualmente ricalcolata, tramite apposito coefficiente di riduzione, in funzione della oggettiva destinazione.

Destinazione ²⁵	Condizione	Superficie utile lorda mq	Coeff.	Superficie Commerciale mq
Villa (sub.527 e 526)	grezzo	627,0	1	627,00
Abitazioni (sub. 500,501,506,507,509,512,513, 514,515,516,528)	grezzo	997,0	0,85 ²⁶	847,45
Garage di progetto e superfici a comune BCNC (sub. 510 e sub.520,521,522,523)	grezzo	269,0	0,35	94,15
Cantine/tinaia (Sub.511)	mediocre	86,0	0,15	12,90
Voliere, area esterna, resede (eventuale sedime di piscina e parcheggi) e giardino all'italiana (foglio 26 sub.525 ²⁷ e foglio 27 p.58 e p.33 sub.617,618,575)	mediocre	9.551,0	0,05	477,55
Terreni a verde (foglio 26 - particella 150)	naturale	2.657,0	0,10	265,70
Totale		---	---	2.324,75

Le stime che seguono tengono pertanto conto di tutti questi fattori per poi giungere a conclusioni adattabili solo al bene oggetto di stima. Per la determinazione del valore unitario da attribuire alle unità immobiliari che saranno ottenute al termine del processo di trasformazione della porzione di cui trattasi del complesso immobiliare "Villa Fogneto", non si ritiene applicabile il metodo dell'MCA (*market comparison approach*), dato che tale metodo comparativo deve essere effettuato sulla base di dati metrici certi e prezzi di compravendita di unità immobiliari del medesimo segmento immobiliare di quelle oggetto della perizia (mentre le unità di cui trattasi saranno realizzate in un futuro non definibile). Non avendo a disposizione elementi utili a poter effettuare la stima secondo una diversa metodologia è stata quindi effettuata un'analisi degli annunci immobiliari pubblicati da

²⁵ La Chiesa (sub. 518) e la viabilità di accesso a Fogneto (foglio 26 - particelle 116, 118, 119, 121, 122, 126, 128) non sono conteggiati ai fini della stima; giardino e parte dei terreni limitrofi, seppure di uso pubblico, sono conteggiati in virtù del valore aggiunto fornito alle unità residenziali che fanno parte del complesso

²⁶ Deprezzamento applicato in virtù del minor livello qualitativo delle abitazioni rispetto alla villa

²⁷ Il resede è a comune con altre unità abitative di altra proprietà, ed il coefficiente inserito tiene conto del plus valore garantito alle singole unità immobiliari

siti specializzati al fine di conoscere l'attuale richiesta media nelle trattative di compravendita per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto della perizia.

Per gli immobili residenziali in vendita nel comune di Gambassi Terme sono stati richiesti in media 2.021,00 €/mq, con un aumento del 2,65% nel corso dell'ultimo anno. Nel biennio passato, il prezzo richiesto all'interno del comune di Gambassi Terme ha raggiunto il suo massimo con un valore di € 2.085,00 €/mq e di € 1.920,00 €/mq quello più basso. Al fine di attribuire il più congruo valore unitario, si è proceduto anche all'analisi dei valori dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare), che, per un normale stato di conservazione rileva per la tipologia ville/villini un prezzo variabile da 1.550,00 a 2.300,00 €/mq. Tutto ciò premesso, considerando l'ubicazione e la consistenza attuale delle singole unità immobiliari ma anche delle previsioni contenute nei permessi a costruire già rilasciati dal comune di Gambassi Terme (oltre ad ulteriori condoni non formalmente istruiti), considerando la tipologia e la fascia medio-alta cui saranno destinate le nuove unità, tenendo particolarmente conto dell'attuale periodo di mercato, della flessione che lo stesso ha subito nell'ultimo biennio ma anche del particolare segmento di mercato intercettato del bene oggetto di stima, ritiene che il valore unitario della superficie residenziale (da cui discendono anche gli altri valori riferiti ad interrati e resede, secondo le percentuali di seguito definite), sia pari ad un valore finale (a lavori ultimati) di €/mq 1.900,00; tale valore tiene conto di quanto segue:

- ubicazione e la consistenza delle unità immobiliari oggetto di stima;
- presenza di n.1 unità nobile con finiture storiche a villa e di ulteriori abitazioni di piccolo taglio e con caratteristiche meno signorili;
- tipologia di fabbricato in cui saranno inseriti gli appartamenti;
- collegamento diretto delle unità abitative con un ampio resede, attualmente sedime del fabbricato e futuro giardino/parco a servizio delle abitazioni che verranno realizzate, in cui è eventualmente prevista la realizzazione di una piscina scoperta, di uso condominiale.

A fronte di tale dato, ossia il valore di mercato a fine lavori (con unità immobiliari in normale stato), deve essere tenuto in considerazione l'attuale stato di grezzo della porzione di complesso di cui trattasi; si tratta quindi di determinare il costo di costruzione necessario per il completamento dei lavori in un'operazione immobiliare "ordinaria" (sulla base dell'ipotesi progettuale approvata), in grado di assicurare la trasformazione del complesso immobiliare da stimare. Non essendo presente in letteratura un costo riferito all'opera in oggetto si procede per comparazione a classi di edifici simili, prendendo a riferimento il costo massimo riconoscibile per interventi di recupero, quale costo di costruzione Istat aggiornato mediante rivalutazione monetaria; lo stesso si attesta per interventi di

“ristrutturazione di tipo pesante”²⁸ (soffittature, rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (muratura di facciata, rivestimenti, intonaci, tinteggiatura e degli elementi verticali interni con la creazione di locali per bagni o cucine, il rifacimento degli impianti e cambio di destinazione) in €/mq. 1.600,00. Nel caso specifico, essendo nella fattispecie di ultimazione di lavori già avviati per la porzione del complesso “Villa Fogneto” di cui trattasi, si stima un impegno economico di €/mq. 920,00 per la realizzazione dei lavori di completamento e finitura, comprensivo delle sistemazioni esterne (giardino all’italiana, parcheggio esterno, piscina, resedi, recinzione e ingresso condominiale) e delle aree a comune (compresa la chiesa).

Nelle attuali condizioni di “grezzo”, si ha pertanto la seguente valutazione di stima:

Porzione di edificio	€/mq	980,00 ²⁹	x	mq.	2.324,75	tot €.	2.278.255,00
-----------------------------	------	----------------------	---	-----	----------	--------	---------------------

ARROTONDATA PER DIFETTO

TOTALE EURO 2.275.000,00

(duemilioni duecentosettacinquemila/00)

Alla risultanza ottenuta, come sopra determinata, è stato applicato idoneo coefficiente di deprezzamento stante la localizzazione geografica dei beni, le particolari condizioni economiche nazionali nonché lo stato di degrado in cui l’immobile versa, in condizioni di incuria da prolungato inutilizzo e con necessità di importanti opere edili di completamento.

Conseguentemente, determinato il valore della piena proprietà, si ritiene necessario applicare un abbattimento (complessivo) forfettario pari al 29 %.

L’applicazione di tale coefficiente decurtativo risulta necessaria per equilibrare alcuni aspetti nocivi, alla veloce e redditizia alienazione del bene pignorato, ovvero:

- (10%) abbattimento forfettario inerente l’assenza di garanzia per vizi occulti stante la natura della vendita giudiziaria e la consolidata consapevolezza liquidatoria che evidenzia marcate flessioni economiche dei beni alienati per mezzo di procedure coattive (giudiziarie/fallimentari) rispetto a beni compravenduti nel libero mercato;
- (15%) abbattimento forfettario inerente agli oneri da sostenere per l’ottenimento della conformità edilizia, catastale e per l’agibilità oltre che per la eventuale realizzazione delle

²⁸ *Intervento relativo a rifacimento soffittature, rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (muratura di facciata, rivestimenti, intonaci, tinteggiatura) e degli elementi verticali interni con la creazione di locali per bagni o cucine, il rifacimento degli impianti e cambio di destinazione.*

²⁹ *Valore ottenuto dalla differenza tra il valore di vendita finale stimato (€ 1.900,00) ed il costo di costruzione a completamento dei lavori già avviati (€ 920,00)*

opere previste dalla convenzione urbanistica quali ripulitura e risagomatura fosso;
realizzazione percorso trekking nell'area boscata; sistemazioni forestali;

- (4%) presenza di zone a comune interne ed esterne.

Alla stregua di quanto sopra, otterremo la seguente determinazione finale:

euro 2.275.000,00 - 29 % tot. €. 1.615.250,00

(VALORE PIENA PROPRIETÀ)

TOTALE EURO 1.615.000,00

(un milione seicentoquindicimila/00)

10 - DESCRIZIONE ai FINI DELLA VENDITA

Trattasi di una consistente porzione al grezzo del complesso immobiliare denominato “villa di Fogneto”, posto in posizione di collina, con vista panoramica della campagna sviluppata tra Certaldo e Gambassi Terme. Si evidenzia difatti che la porzione di edificio sviluppata sul lato a ovest risulta di proprietà di terzi e già abitata, completamente ristrutturata, dotata di proprio resede esclusivo e munita del rispettivo accesso indipendente.

Il complesso è ampio ed articolato, probabilmente risultato di più modificazioni nelle diverse epoche ma con una conformazione planivolumetrica orientativamente simile a quella rappresentata nel catasto Leopoldino del 1765. La superficie netta complessiva dell'unità abitative ricavabili dalla conclusione dei lavori edili solo iniziati nel 1990 è di circa 1.624 mq per circa n.11 abitazioni ricavabili (sub.500,501,506,507,509,512,513,514,515,516,526), oltre a n.2 con finiture a villa storica (sub.527 e 526). Sono inoltre presenti un ampio garage di progetto e superfici a comune BCNC (sub. 510 e sub.520,521,522,523), cantine/tinaia (sub. 511), voliere, area esterna, resede (eventuale sedime di piscina e parcheggi), giardino all'italiana (foglio 26 sub.525 e foglio 27 p.58 e p.33 sub.617,618,575) e terreni a verde (foglio 26 - particella 150). Il complesso è attiguo ad una chiesa. Il compendio risulta non conforme alla planimetria catastale ed ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Gambassi terme.

Il compendio immobiliare oggetto di relazione di stima risulta così censito:

al Foglio di mappa **27** - comune di Gambassi Terme, catasto fabbricati

- Particella **33**, subalterno **500**, Categoria **in corso di definizione**

-Particella **33**, subalterno **501**, Categoria **in corso di definizione**

-Particella **33**, subalterno **506**, Categoria **in corso di definizione**

- Particella **33**, subalterno **507**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **509**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **510**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **511**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **512**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **513**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **514**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **515**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **516**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **518**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **526**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **8 vani**, Sup. Catastale **189 mq**, totale escluse aree scoperte **189 mq**, Rendita catastale **743,70 euro**
- Particella **33**, subalterno **527**, Categoria **in corso di definizione**
- Particella **33**, subalterno **528**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**, Sup. Catastale **66 mq**, totale escluse aree scoperte **66 mq**, Rendita catastale **325,37 euro**
- Particella **58**, Categoria **in corso di definizione**

Il compendio immobiliare risulta complessivamente così (catastalmente) intestato:

- *MORI ARTURO S.R.L. con sede in SAN GIMIGNANO (SI), C.F. 01330860527, Proprietà per 1/1*

Sono inoltre presenti BCNC (beni comuni non censibili) quali:

- sub.520 – ingresso e corte a comune dei sub.500,501,507,528,509,510,526,521,522
- sub.521 – ingresso a comune dei sub.500 e 501
- sub.522 – ingresso e vano scala a comune dei sub.514,515,516
- sub.525 – resede a comune dei sub. dal 500 al 519, 526,527,528 della particella 33, particella 58 e 34

al Foglio di mappa **27** - comune di Gambassi Terme, catasto terreni

- Particella **575**, Categoria **Seminativo arb.**, Classe **3**, Superficie **6.405 mq**, R.D. euro **21,50**, R.A. euro **16,54**

-Particella **617**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **2.665 mq**, R.D. euro **2,75**, R.A. euro **2,20**

-Particella **618**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **181 mq**, R.D. euro **0,19**, R.A. euro **0,15**

al Foglio di mappa **26** - comune di Gambassi Terme, catasto terreni

- Particella **116**, Categoria **Uliveto**, Classe **3**, Superficie **405 mq**, R.D. euro **0,63**, R.A. euro **0,63**

- Particella **118**, Categoria **Uliveto vigneto**, Classe **3**, Superficie **525 mq**, R.D. euro **0,95**, R.A. euro **0,95**

- Particella **119**, Categoria **Uliveto vigneto**, Classe **3**, Superficie **55 mq**, R.D. euro **0,10**, R.A. euro **0,10**
- Particella **121**, Categoria **Uliveto**, Classe **2**, Superficie **355 mq**, R.D. euro **1,01**, R.A. euro **0,92**
- Particella **122**, Categoria **Uliveto**, Classe **2**, Superficie **30 mq**, R.D. euro **0,09**, R.A. euro **0,08**
- Particella **126**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **145 mq**, R.D. euro **0,15**, R.A. euro **0,12**
- Particella **128**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **50 mq**, R.D. euro **0,05**, R.A. euro **0,04**
- Particella **150**, Categoria **Uliveto**, Classe **4**, Superficie **2.657 mq**, R.D. euro **2,74**, R.A. euro **2,20**

Il compendio immobiliare risulta complessivamente così (catastalmente) intestato:

- *MORIARTURO S.R.L. con sede in SIENA (SI), C.F. 01330860527, Proprietà per 1/1*

Si da atto che la porzione immobiliare in oggetto viene trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, con usi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive, opere installazioni, manufatti di qualsiasi genere, parti di comproprietà comune per la quota proporzionale di spettanza, individuate come per legge, consuetudini e destinazioni, come meglio individuato negli atti di provenienza.

Prezzo base asta € . 1.615.000,00