

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

ESTRATTO PIANO OPERATIVO

Siena, novembre 2025

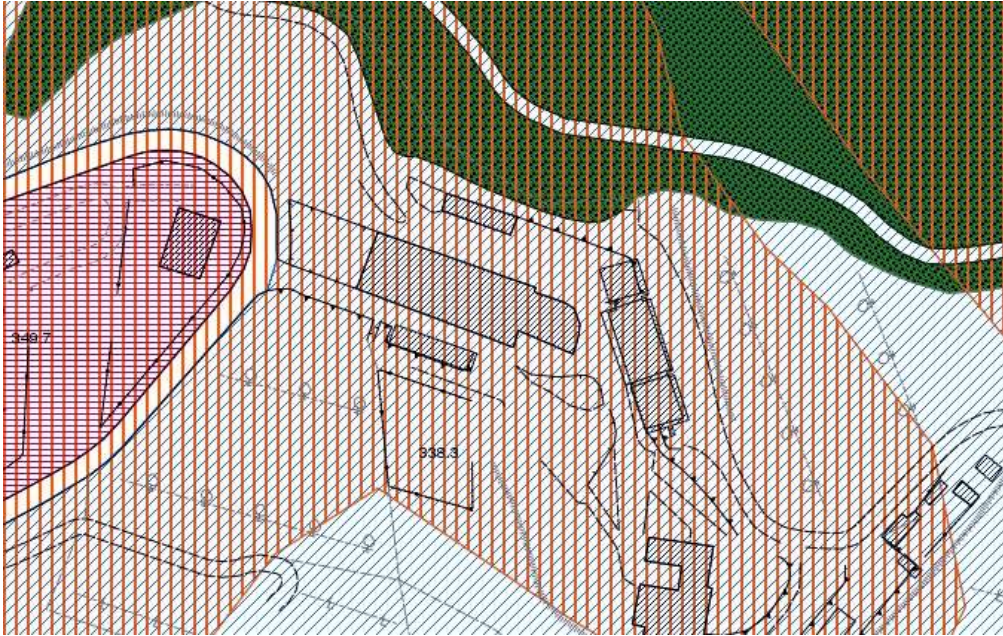
Il C.T.U.
Arch. Filippo Casini

Legittimità urbanistica:

I beni descritti ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 e L.R: 39/2000

Aree sensibili ai sensi dell'art.10.1 PTC Provincia di Siena – Vincolo Medio



Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

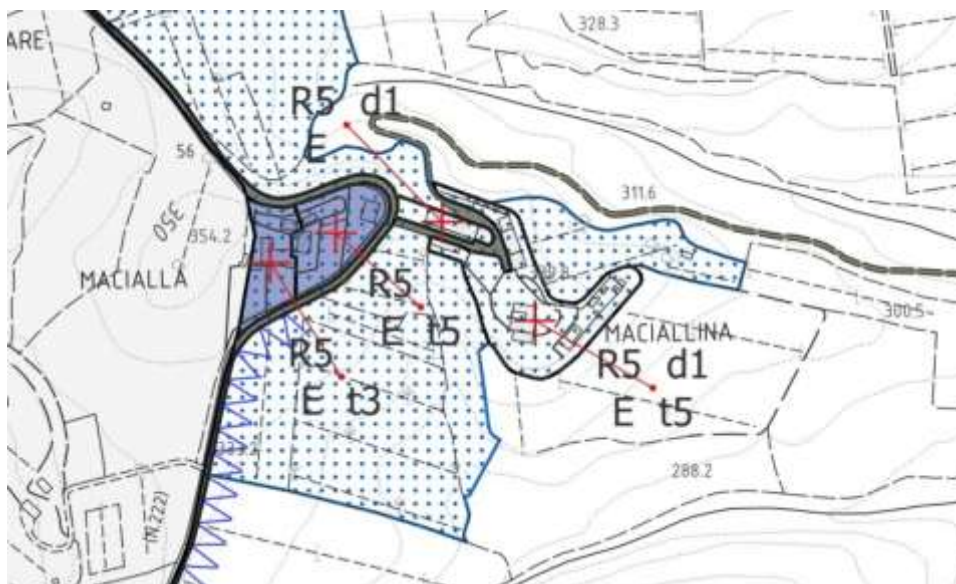
Edifici classificati in tessuto E, Art. 63 Criteri di articolazione del territorio rurale – comma 6: L'ambito R5 – le Masse di Siena - e dominato dall'associazione tra seminativo e vigneto.

I Beni sono censiti come:

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

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6), classificato ai sensi dell'art.66.

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici.



In riferimento a quanto sarà esposto nelle analisi urbanistiche, si riporta qui un'analisi commentata delle norme preminenti del P.O. che maggiormente riguardano i fabbricati in oggetto:

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

1. La disciplina di intervento di tipo 5 (t5) consente l'adeguamento degli edifici esistenti, con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente, con un nuovo sistema strutturale e nuovi materiali, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, così come definita dalle disposizioni regionali, e consente altresì gli ampliamenti funzionali le addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 26 e determinate fattispecie di interventi pertinenziali.

2. La disciplina di tipo 5 (t5), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t4, consente anche:

a) la chiusura con infissi vetrati di portici o porticati, pur comportante incremento di volume, fermo restando il rispetto delle distanze minime;

b) la realizzazione di scale esterne all'involucro edilizio ad uso di singole unità immobiliari, prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali e purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello e di scale di sicurezza esterne all'involucro edilizio, comunque configurate;

c) per gli edifici residenziali, in aggiunta alle addizioni volumetriche gli ampliamenti funzionali di cui al precedente art. 26 per la disciplina di intervento t4, i volumi pertinenziali di cui al successivo comma 3;

d) volumi tecnici fuori terra;

e) la modifica della tipologia della copertura senza aumento del volume totale esistente;

f) modifiche alle strutture di fondazione, alle strutture in elevazione ed ai solai, con opere che possono prevedere anche il completo svuotamento dell'organismo edilizio e l'inserimento di nuovi solai e di tecnologie diverse da quelle esistenti, che possono comportare anche incremento delle superfici edificate (o edificabili) – SE - all'interno della sagoma esistente.

g) In alternativa alle addizioni di cui al precedente art. 26 e **solo all'interno del territorio urbanizzato**, sono consentiti i seguenti interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione degli edifici esistenti:

• il rialzamento dell'intera copertura dell'edificio, senza modifica della tipologia del tetto, fino ad un massimo di 1,00 ml.;

• il parziale rialzamento, fino ad un massimo di 1,00 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.

3. La disciplina di intervento t5 consente la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di volumi accessori, anche aggiuntivi a quelli eventualmente presenti, di modesta dimensione rispetto al **fabbricato residenziale** di cui costituiscono pertinenza, quali:

a) autorimesse pertinenziali;

b) ripostigli e volumi accessori in genere, che comportino la realizzazione di nuova volumetria interrata, seminterrata o fuori terra.

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

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

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

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

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

Si riporta un estratto dell'art.26 (Disciplina di intervento t4) con i punti salienti:

comma 2. La disciplina di tipo 4 (t4), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t3, consente anche:

lettera b) la realizzazione di ampliamenti funzionali, come indicato al successivo comma 3;

comma 3:

Per gli edifici residenziali esistenti che non abbiano già usufruito di ampliamenti effettuati ai sensi del RU previgente sono consentite ampliamenti funzionali, alle condizioni di seguito indicate, le

addizioni volumetriche in aderenza agli edifici principali verso spazi liberi pertinenziali e senza la creazione di nuove unità immobiliari, sempre a condizione che venga svolta una verifica del valore storico-testimoniale dell'edificio e del contesto in cui è inserito; in particolare, tali addizioni:

-negli ambiti urbani devono interessare il fronte interno del fabbricato, in posizione non prospiciente strade o spazi pubblici; sono consentiti ampliamenti visibili dalla pubblica via solo a condizione che non si determinino alterazioni alla facciata principale dell'edificio e ai fronti unitari e compiuti;

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

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

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 6 (t6)

1.La disciplina di intervento di tipo 6 (t6) consente, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal presente articolo, interventi fino alla demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, oltre che le **addizioni volumetriche agli edifici residenziali**, come definiti dalle disposizioni regionali.

2.La disciplina di tipo 6 (t6), oltre a quanto previsto per la disciplina di intervento t5, consente:

a) gli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque configurata di edifici esistenti, come definita dalle norme regionali e purché non comportanti incremento di volume totale, sia entro che fuori terra; tali interventi devono prevedere il mantenimento di almeno parte del sedime preesistente, un'altezza massima di 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente e garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico; per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico tali interventi, ai sensi di legge, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume; in ogni caso negli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono essere utilizzate tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge;

b) **per i soli edifici ad uso residenziale unifamiliari, bifamiliari oppure con SE inferiore a 350 mq. se con più di due alloggi,** l'ampliamento una tantum all'esterno della sagoma esistente fino a

25 mq. di Superficie edificata o edificabile (SE) per ciascuna unità abitativa esistente alla data di adozione del Piano Operativo; sono esclusi gli edifici che abbiano già usufruito delle possibilità di ampliamento previste dal Regolamento Urbanistico previgente;

l'altezza massima (Hmax) degli ampliamenti non può superare l'altezza dell'edificio di riferimento esistente; le addizioni volumetriche devono essere realizzate in aderenza ed in continuità con le superfici utili (SU) dell'alloggio verso spazi liberi pertinenziali ed inserirsi correttamente rispetto al fabbricato esistente, evitando di impegnare vedute panoramiche e preferibilmente essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è il miglioramento qualitativo, architettonico e funzionale, degli edifici esistenti ed anche il raggiungimento di prestazioni energetiche particolarmente qualificanti; tutti i progetti di addizione non devono comportare l'introduzione di elementi dissonanti nei prospetti dell'edificio e nella sua area di pertinenza, per la quale si deve proporre contestualmente un riordino, assicurando una adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso soluzioni architettoniche appropriate al contesto, da documentare con specifici elaborati.

3. La disciplina di tipo 6 (t6), in alternativa alle addizioni di cui al precedente comma, consente limitati rialzamenti, fino ad un massimo di 0,40 ml., di corpi fabbrica di minore altezza purché si mantenga l'altezza massima dell'edificio.

4. Purché sia garantito il raggiungimento di una migliore qualità architettonica anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico, nel territorio urbanizzato con la disciplina di tipo 6 (t6) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia di edifici esistenti con **destinazione d'uso residenziale** con incremento della SE fino ad un massimo del 30% di quella originaria riferita all'edificio principale; l'altezza massima (Hmax) del nuovo edificio non può superare 7,50 ml., fatta salva l'eventuale altezza maggiore dell'edificio esistente. Gli interventi di sostituzione edilizia e quelli di addizione volumetrica di cui ai precedenti commi sono tra di loro alternativi e non possono essere cumulati.

Tutto ciò analizzato mette in evidenza che ampliamenti volumetrici sono fortemente limitati per gli edifici NON residenziali, in particolare si evince che è possibile l'aumento di S.A. e/o S.E. internamente all'edificio (nuovi solai etc...) ma l'approntamento di nuovi volumi non è consentito se non per edifici residenziali.