Allegato 0

TRIBUNALE DI SIENA

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

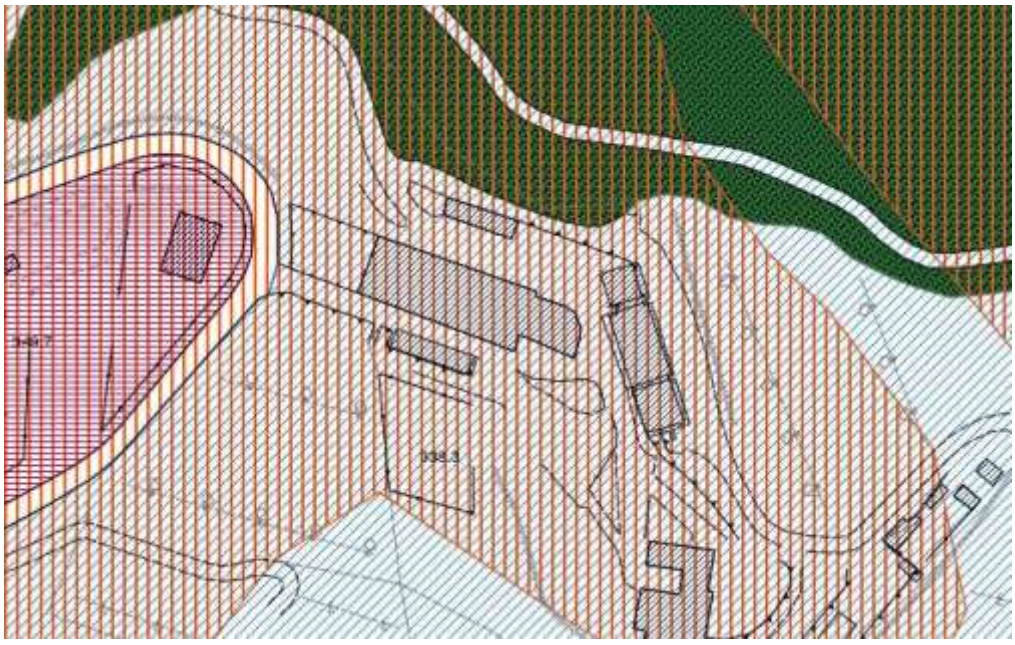
Arch. Filippo Casini

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:

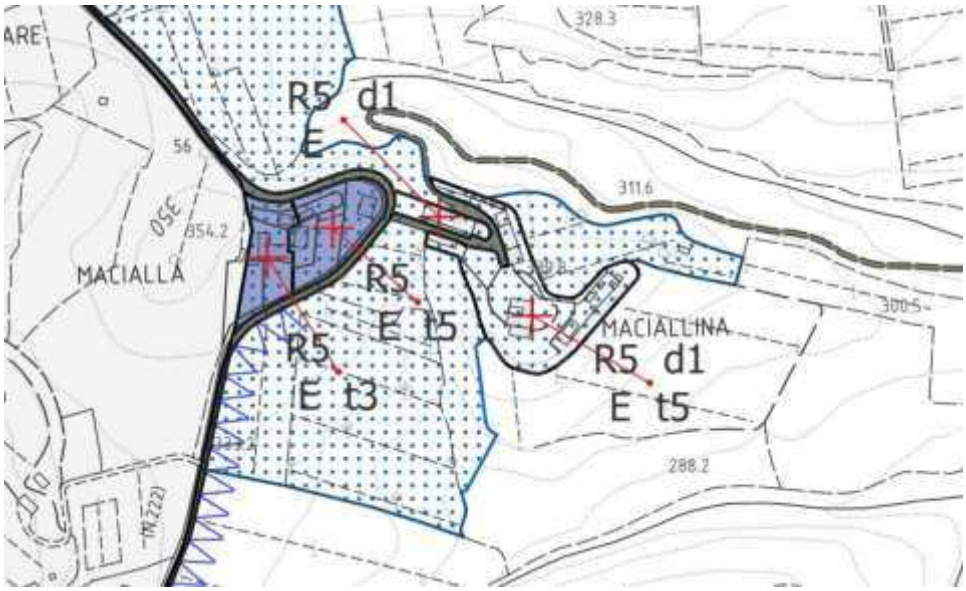
L'ambito R5 – le Masse di Siena - e dominato dall'associazione tra seminativo e vigneto.

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 assolta ed essere compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio principale di riferimento. È ammesso il collegamento del locale accessorio con l'immobile principale di cui costituisce pertinenza, purché sia anche previsto l'accesso diretto dall'esterno, salvo i casi in cui questi siano costituiti da volumi interrati, in modo da mantenere indiscutibilmente preservato il carattere della pertinenzialità.
Per la loro realizzazione dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione visivamente poco esposta, evitando in ogni caso di impegnare vedute panoramiche.

4.Gli interventi di demolizione con ricostruzione dell'intero edificio devono garantire il raggiungimento di una migliore qualità architettonica, anche in relazione al contesto urbanistico e paesaggistico e utilizzare tecniche costruttive di edilizia sostenibile che 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.

Allegato A

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICIO DENOMINATO

"[redacted] – LETTERA A"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

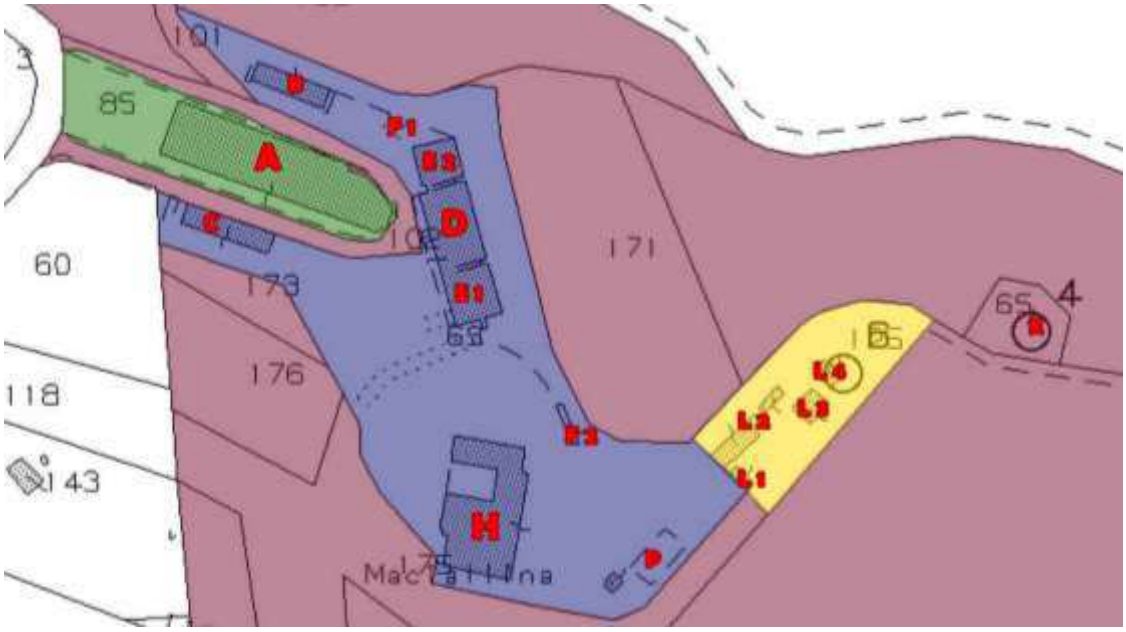
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

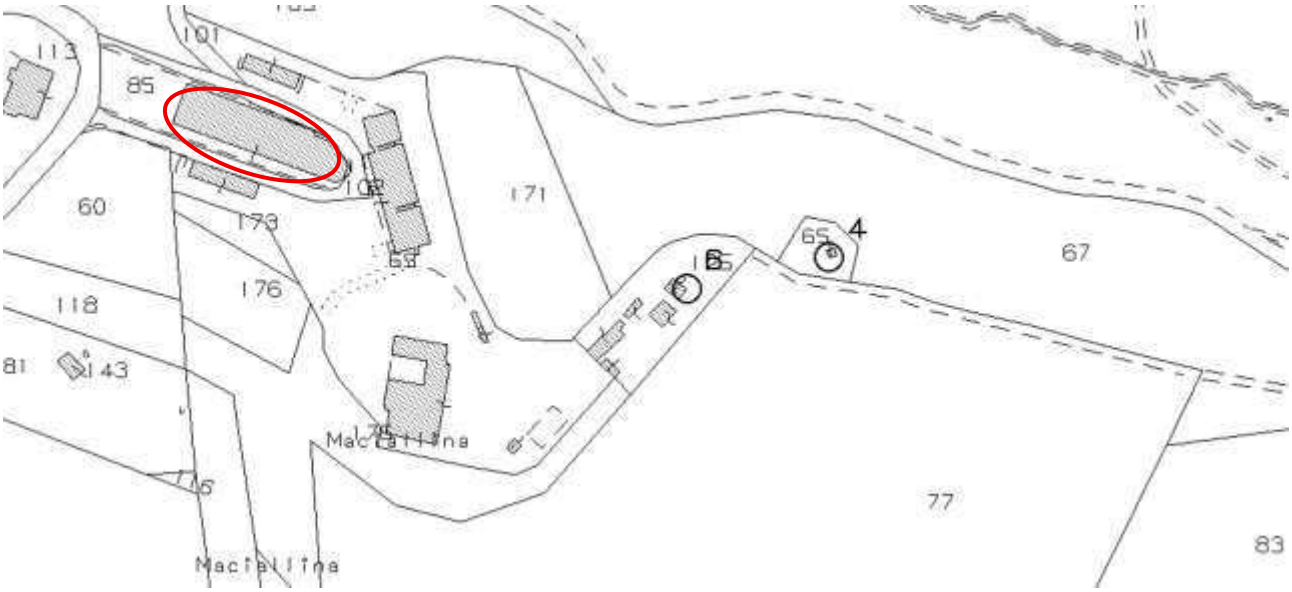
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 85, subalterni 7 e 8.



	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	85	7	Cat D/7			Euro: 2506,00		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1 - 2	22	85	8	Cat D/2			Euro: 17448,00		

Fabbricato denominato A quale
Residence al piano T, 1 e 2 e Magazzino al piano S1
dell'immobile denominato "[redacted]".

<u>Fabbricato A, "[redacted]", magazzini piano S1.</u>

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 85, subalterno 7;**
  Piano S1, categoria D/7, rendita catastale €. 2.506,00;

<u>Fabbricato A, "[redacted]", residence piano terra, primo e secondo.</u>

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 85, subalterno 8:**
  Piano T, 1 e 2, categoria D/2, rendita catastale €. 17.448,00;

BCNC - il resede rappresentato dal subalterno 9 della particella 85 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 85).

La particella 85 è confinante con la particella di proprietà n.102. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione del bene:

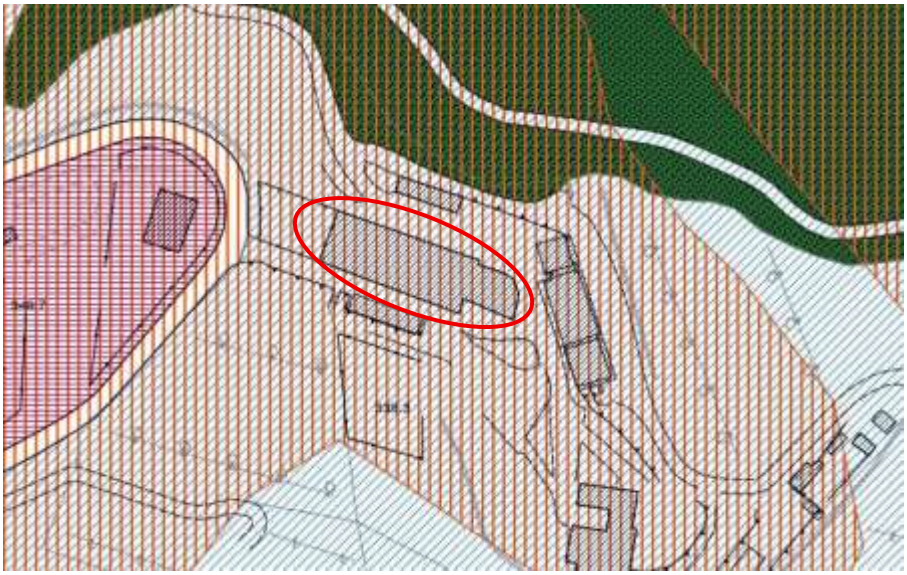
L'edificio parte del complesso immobiliare a destinazione ricettiva in località Maciallina, nel Comune di Castelnuovo Berardenga, è denominato "[redacted]" e sarà qui indicato con la lettera A. Tale bene si eleva su tre piani fuori terra, e un seminterrato. I piani S1 (magazzini), e terreno occupano pressoché totalmente l'area di sedime, mentre il piano primo ne occupa circa i due terzi e il piano secondo solo una piccola porzione.
Il fabbricato è geometricamente conformato a "stecca", ovvero un parallelepipedo con un lato molto maggiore all'altro. L'ingresso al residence avviene da una zona filtro sul fronte lungo principale, conformata a portico. La parte terminale a Sud-Est, coperta dall'ampio lastrico solare del ristorante, è invece curva (poligonale), adagiandosi alla forma della viabilità. Nella parte retrostante le facciate possiedono un carattere più sgraziato, con aperture disomogenee e dal carattere funzionale. Qui vi sono gli accessi ai locali seminterrati (raggiungibili, comunque, anche dalle scale interne all'edificio). Tutto il bene caratterizzato da pereti intonacate eccetto per la parte curva, con paramento in pietre e mattoni. Le falde di copertura del portico e del[redacted] ospitante il ristorante sono in coppi e tegole mentre l'immobile principale è con elementi marsigliesi.

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

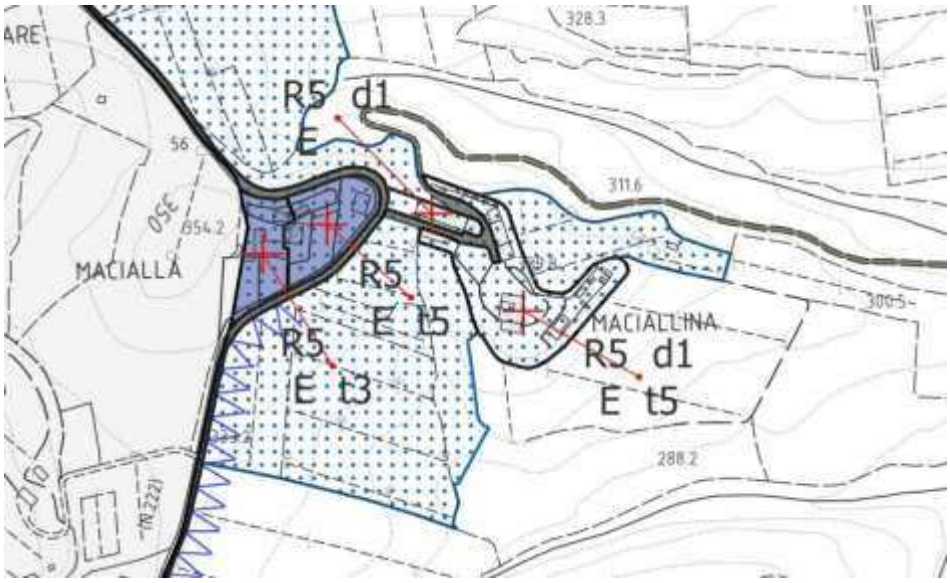


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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.

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

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga (si specifica che non tutte le licenze elencate sono state rintracciate), le pratiche di interesse risultano essere le seguenti:

L'edificio denominato "[redacted]" nella sua forma originale risulta essere eretto anteriormente al 1967, con:

1. ***Licenza di Costruzione n.168 del 18.05.1964*** per erigere un fabbricato ad uso industriale in cui vi erano le Planimetrie di PS1, PT, P1, prospetti e sezioni – Non sono stati reperiti gli elaborati grafici di tale pratica;

La costruzione è stata poi interessata da:

2. ***Licenza di Costruzione in variante n.192 del 21.06.1965*** per modificare con ampliamento un fabbricato ad uso artigianale in cui vi erano piante e prospetto parte modificata – Non sono stati reperiti gli elaborati grafici di tale pratica;

3. ***Agibilità previo sopralluogo (PS1 e P1 esclusione del P2) rilasciata il 11.10.1966;***

4. ***Licenza di Costruzione n.13 del 10.06.1967*** per modifica al P1 di edificio artigianale;

5. ***Agibilità previo sopralluogo (3 quartieri: 13 stanze e 3 uffici) del 21.08.1967;***

6. ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;

7. ***Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;***

8. ***Autorizzazione edilizia n.6802 del 16.02.1978*** per modifica alla copertura di un laboratorio artigianale;

   Domanda di Condono n.151 del 29.01.1986 (vedi n.19 sotto).

9. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.240 del 02.06.1990*** per opere interne all'unità immobiliare adibita ad appartamento nell'immobile "[redacted]" ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

10. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.241 del 02.06.1990*** per realizzazione servizi igienici al PS1 e ampliamento cucina al PT nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance" ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

11. ***Comunicazione ai sensi ell'Art.26 l.47/85 n.313 del 02.06.1990 SOSTITUTIVA della 241/1990*** *per* opere interne al PS1 e ampliamento cucina al PT nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance" ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

12. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.443 prot. n.639 del 22.01.1994*** per opere interne negli uffici e alla mensa al PT e al P1 nelle camere e soggiorno, nell'edificio denominato "[redacted]";

13. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 prot. n.10415 del 22.10.1994*** per opere interne appartamento sub.3 edificio "[redacted]" sostituita dalla comunicazione n.9496 del 05/09/1995 ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

14. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.9 d.l.388/96 prot. n.9496 P.E. n.296/1996 del 05.09.1996*** per opere interne edificio adibito a fabbrica (foglio22 part.85 sub.1) e abitativo (foglio 22 part.85 sub.2,3,4 e 5) edificio "[redacted]" sostituisce la comunicazione n.10415 del 22.10.1994 ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

15. ***Concessione Edilizia n.37 del 07.05.1998*** per miglioramento strutturale con modifiche interne ed esterne mediante accorpamento di unità immobiliari al PT e P1 dell'immobile "[redacted]";

16. ***Comunicazione lavori in variante P.E. n.276/98 (prima variante) prot. n.11095 del 23.07.1998*** per modifiche interne al PT e al P1 dell'immobile "[redacted]";

17. ***Concessione Edilizia in variante (seconda variante) n.61 del 03.01.2000*** variante alla C.E. n37 del 07/05/1998 e succ. variante prot. n.11095 del 23/07/1998 per modifiche esterne al P1 dell'immobile "[redacted]";

18. ***D.I.A. 139/2000 e P.E. n.79/2000 per cambio d'uso.*** La pratica contiene il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' depositato il 18.04.2002 in riferimento all'immobile denominato "[redacted]";

19. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.151 concessione accordata il 23.06.2009 (domanda del 29.01.1986)*** per diversa ubicazione aperture piano S1 fabbricato laboratorio artigianale immobile denominato "[redacted]";

20. ***CILA n.155/2017 del 02/08/2017*** per modifiche interne a porzione del PS1 adibito ad ex opificio del fabbricato "[redacted]";

21. ***SCIA n.97 del 19/04/2019*** per opere interne ed esterne al fabbricato "[redacted]";

22. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.439*** non reperita né da parte del comune né dal SUAP e non né è chiaro l'oggetto;

AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO:

1) ***Autorizzazione allo scarico n.033 del 01.12.1997 seguito alla richiesta scarico n.5729/del18.04.2002 (Scadute);***

2) ***Autorizzazione allo scarico n.004 del 04.02.2011 (Scaduta);***

PRATICHE SUAP:

1) **D.I.A. SUAP n.325/2003, P.E. n.132/2003 prot. n.5052 del 07/04/2003** per modifiche interne ampliamento cucina riferita all'immobile "[redacted]" non reperita da parte del SUAP;

2) **D.I.A. inizio somministrazione clienti albergo prot. n.6149 del 30.04.2010** riferita all'immobile "[redacted]" non reperita da parte del SUAP;

3) ***PRATICA: FRRMRN54R04G224X-22042019-2003 del 22.04.2019*** per ripresa attività codice 55.101R – Alberghi - Avvio - 55.101R – Alberghi ASL 54.1 - IG-SAN Alberghi RIC-7 Comunicazione caratteristiche attrezzature e servizi - Albergo – RTA ASL 90. La pratica contiene il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' depositato il 18.04.2002 (con riferimento alla DIA 139/2000, P.E. 79/2000) immobile "[redacted]";

4) ***PRATICA: FRRMRN54R04G224X-13022020 per denuncia vendita alcolici del 13.02.2020*** Si cita il CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' depositato il 18.04.2002 (con riferimento alla DIA 139/2000, P.E. 79/2000) immobile "[redacted]";

5) ***ORDINANZA CC-FSI43569-0001211-15/06/2023 - CSP:4.1.11 prot. Arma: 105/9/2022***: Segnalazione di acque scure nel corso d'acqua identificato con codice TS2410. Con tale ordinanza, e precedente sopralluogo ambientale della Forestale unitamente al personale ARPAT del 26.10.2022 si richiedevano provvedimenti di adeguamento del processo depurativo e della verifica della validità dell'atto autorizzativo allo scarico.

Per maggior comprensione del complesso iter autorizzativo intercorso si riporta a seguito una sintesi del contenuto delle pratiche sopra elencate:

L'edificio nasce con la ***Licenza di Costruzione n. 168 del 18.05.1964*** e successiva ***variante n. 192 del 21.06.1965*** come fabbricato ad uso industriale – artigianale e riceve l'agibilità nel 1966. Di tali pratiche non sono stati reperiti disegni, ma dalle foto storiche della regione toscana si evince che al 1965 tale edificio era in costruzione:

1954:

1965:

Con la ***Licenza di Costruzione n.13 del 10.06.1967 (Agibilità del 1967 per il piano primo: 13 stanze e 3 bagni – ovvero 3 quartieri)*** si andavano ad apportare modifiche al fabbricato artigianale e vi sono i primi disegni di come si conformava l'immobile, ovvero sono presenti la pianta del P1 e il prospetto del lato lungo retrostante.
È presente nella successiva licenza una foto che mostra come appariva tale immobile in quel periodo:

Con la ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai, si andava ad ampliare l'immobile verso Est, mediante la creazione di laboratori artigianali e un magazzino al piano S1, due laboratori artigianali al piano terra, oltre che al lastrico solare a copertura del magazzino e una scala per accedere al piano primo. Qui l'ampliamento conteneva un alloggio con veranda e una scala per accedere ad altri vani abitativi al piano 2. (tale pratica prevedeva anche la costruzione di una cantina con magazzini analizzati nelle schede E-D). Fu rilasciata ***Abitabilità previo sopralluogo*** (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) il 05.02.1974. Si fa presente che in questa pratica vi sono alcune incongruenze interne ed esterne, rispetto a quanto poi comunicato in seguito e realizzato.
L'andamento sud del lato poligonale curvo del piano S1/terra/primo è schematizzato in modo diverso rispetto a quanto autorizzato (Più proteso rispetto alla strada).
Gli elaborati rappresentano già le falde inclinate (vedi pratica successiva). Inoltre, si anticipa che due terrazze del piano secondo sono più piccole di quelle effettivamente realizzate. Si fa anche presente che nel bagno del piano secondo non vi è finestra (ad oggi è presente).
Tale pratica legittima la copertura a falde come rappresentata solo per tale porzione in ampliamento, essendo l'atto rivolto a quello.

Infatti, poi, con l'***Autorizzazione edilizia n.6802 del 16.02.1978*** si modificava la copertura del laboratorio artigianale (dichiarando assenza di ampliamenti volumetrici). La copertura

da piana assumeva l'aspetto che tutt'oggi la contraddistingue delle due falde inclinate. Si anticipa che vi sono alcune incongruenze.
La porzione richiamata prima della veranda risulta qui rappresentata come un terrazzo. Osservando la foto aerea della Regione Toscana del tempo, si rileva che essa, infatti, era stata eseguita priva di pareti e di copertura.
1975:

In ogni caso si ritiene che il volume chiuso sia legittimato dalla pratica precedente, anche a fronte della destinazione veranda, rispondente all'attuale classificazione di spazio chiuso come da regolamento 39/R del 2018 all'Art. 62 (voce n. 42 dell'Allegato 1).

Si precisa che a questa data fu richiesta domanda di **Condono n.151 del 29.01.1986 rilasciato solo nel 2009**. Pertanto, si specifica che gli elaborati del piano S1 e del PT qui riportati mancano delle modifiche intercorse tra domanda e rilascio.

Vi sono poi le comunicazioni ai sensi dell'art.26 della l.47/85 ***n.240 del 02.06.1990, n.241 del 02.06.1990 sostituita dalla n.313 del 02.06.1990*** ma queste non sono state reperite né dal Comune né dal SUAP.

Con la ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.443 prot. n.639 del 22.01.1994*** si andavano ad apportare modifiche interne negli uffici e alla mensa al PT e nelle camere (tra cui l'ex veranda) e soggiorno del P1.

Altre comunicazioni ai sensi dell'art.26 della l.47/85 che non sono state reperite né dal Comune né dal SUAP, sono le ***n.10415 del 22.10.1994*** sostituita dalla **comunicazione n.9496 del 05/09/1995.**

Con la Concessione Edilizia n.37 del 07.05.1998 si andava ad apportare miglioramenti strutturali e modifiche interne ed esterne, mediante l'accorpamento di unità immobiliari al PT e P1 dell'edificio. Le varianti a tale iter sono la ***Comunicazione lavori in variante P.E. n.276/98 (prima variante) prot. n.11095 del 23.07.1998*** per modifiche interne al PT e al P1 e la ***Concessione Edilizia in variante (seconda variante) n.61 del 03.01.***2000 sempre per modifiche esterne al P1.

Successivamente avvenne la ristrutturazione complessiva con cambio di destinazione d'uso in ricettivo dell'immobile. In particolare, vi è la ***P.E. n.79/2000*** con la quale si effettuava il cambio d'uso dell'intero immobile e poi con la ***DIA 139/2000*** inizio lavori prot. n.5288 del 03.04.2000 (variante finale prot. n.5166 del 09.04.2022 e certificato di conformità edilizia e agibilità depositato il 18.04.2002 prot. n.6926 del 15.05.2002) si escludeva dal cambio d'uso il piano S1. Analizzando tale pratica con lo stato dei luoghi si rilevano alcune discrasie interne ed esterne.

Successivamente a queste pratiche fu rilasciato il condono n.151 inerente al piano S1, già citato in precedenza (di cui gli elaborati per forza di cose corrispondono allo stato richiesto nel 1986).

Infine, vi sono la ***CILA n.155/2017 del 02/08/2017*** per modifiche interne a porzione del PS1 e la ***SCIA n.97 del 19/04/2019*** per opere al piano terra e primo, interne ed esterne (la modifica esterna alla copertura del portico non è stata eseguita).

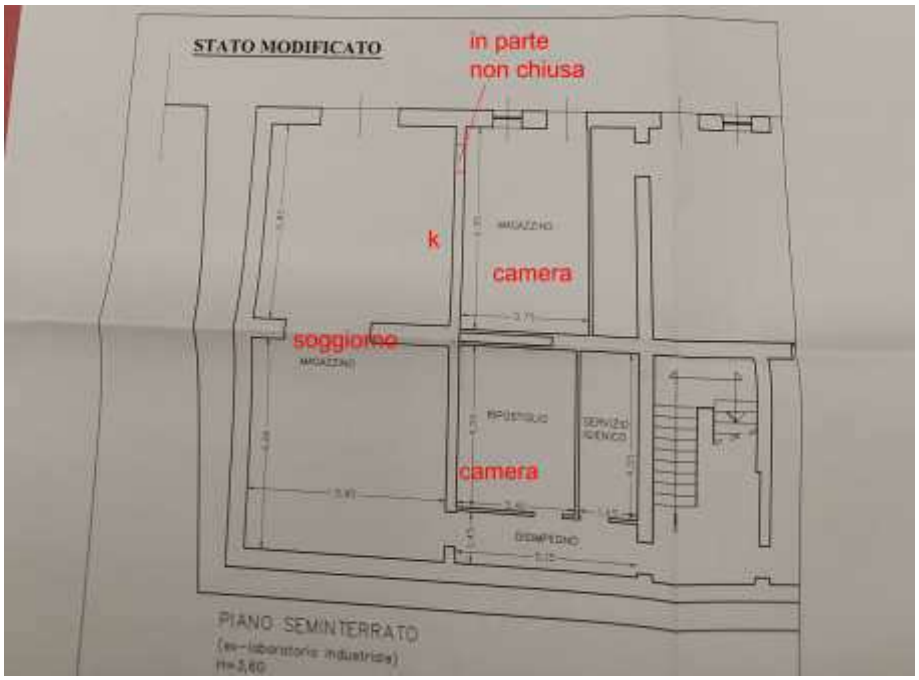
Per completezza si segnala che la ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.*439** non è stata reperita né da parte del comune né dal SUAP e non né è chiaro l'oggetto.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopraluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi è emerso che come precedentemente accennato sono presenti alcune incongruità. In particolare, si rileva che:

PIANO S1

Al piano S1 con destinazione magazzini artigianali (il cambio d'uso a tale livello non fu fatto) sono sorte nel tempo alcune discrasie interne / esterne, frutto sia di errori grafici, sia per la realizzazione / non realizzazione di altre opere occorse nel susseguirsi delle varie pratiche edilizie. In sintesi, tale piano potrebbe essere regolarizzato mediante una Cila ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014 (Cila tardiva), oppure potrebbero essere inserite all'interno di una Scia in sanatoria insieme alle opere dei piani superiori che analizzeremo.

Si fa presente che, i vani ad ovest sono utilizzati a fini abitativi. Si fa presente che il cambio d'uso verso l'abitativo non è possibile; pertanto, tali locali devono rimanere a destinazione magazzino.



PIANO TERRA

Al piano terra, coinvolto dalle operazioni di cambio d'uso e ristrutturazione della **P.E. n.79/2000** e poi con la **DIA 139/2000,** si rilevano modeste discrasie interne/esterne. Le opere esterne riguardano dei disallineamenti nella posizione di alcune aperture, rettificabili mediante pratica Scia in sanatoria, per opere rientranti nei disposti dell'art.135 della l.r.65/2014 (oppure mediante accertamento di Conformità in Sanatoria).

Si fa presente che non è chiaro se il vano indicato come [redacted], filtro tra il ristorante e il lastrico solare est, sia da sempre stato chiuso con gli infissi o se in tempi passati era configurato come portico. In ogni caso tale intervento è permesso dalle N.T.A. all'art 27 e si fa presente che il suo volume è stato già calcolato in sede di cambio d'uso delle pratiche sopra citate. Si fa infine presente che nel lastrico solare citato vi è un ampio pergolato metallico, coperto con tendaggi. Tale opera sarebbe priva di rilevanza edilizia se rientra nella definizione di installazione stagionale (installazione non superiore a 90 giorni consecutivi contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità) ai sensi dell'art.3 del REI e che non offra stabile riparo dalle intemperie, ai sensi dell'art.137 della l.r.65/2014.

Il D.P.R. n. 380/2001 art.6, lettera b-ter) specifica nell'ambito le seguenti opere in edilizia libera:

«le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che sia addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, le opere di cui alla presente lettera non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e devono armonizzarsi alle preesistenti linee architettoniche».

Affinché la pergotenda non sia soggetta ad alcun regime autorizzativo edilizio, fatto salve è necessario che l'opera sia:

-funzionalmente destinata alla sola protezione dal sole e dagli agenti atmosferici;

-strutturalmente (e conseguentemente) costituita esclusivamente da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili;

-addossata o annessa agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera;

- non determini la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici;

- abbia caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e si armonizzi alle preesistenti linee architettoniche.

In assenza anche di una sola di queste condizioni, l'opera non può essere considerata come soggetta a edilizia libera. Si ritiene che l'opera come configurata allo stato dei luoghi (struttura metallica ampia rispetto al terrazzo, portante una tenda che ha carattere di riparo e permanenza di protezione contro le intemperie, e quindi a servizio di esigenze tutt'altro che temporanee) costituisca intervento soggetto a permesso di costruire. In tal senso l'opera si configurerebbe come "tettoia". A fronte di tale evenienza, difficilmente regolarizzabile come tale (non rientrante nell'art.72 delle NTA in quanto non tettoia fotovoltaica) si consiglia l'eliminazione della copertura impermeabile e l'installazione di piante rampicanti o incannucciato per configurare un semplice pergolato.

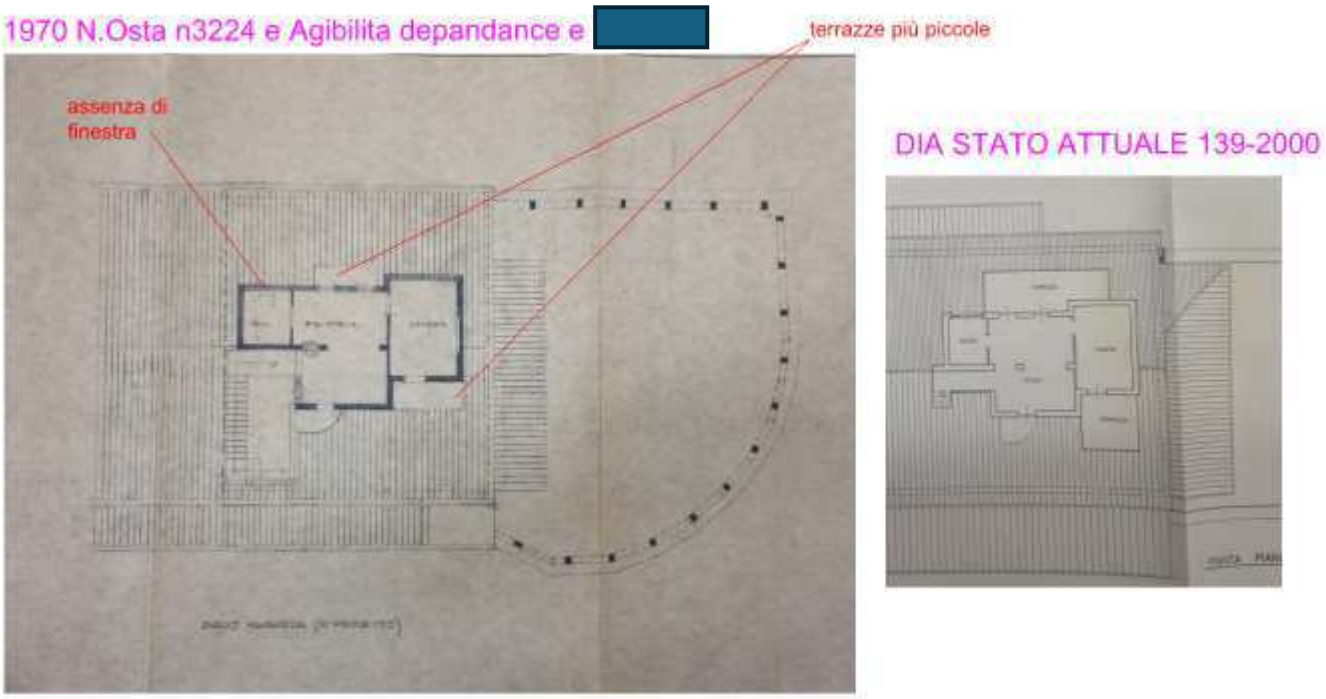
Per la quantificazione dell'importo delle opere di smontaggio della copertura, vedere la voce ([redacted] OPERE 2) più sotto.

PIANO PRIMO

Al piano primo, coinvolto dalle operazioni di cambio d'uso e ristrutturazione della **P.E. n.79/2000** e poi con la **DIA 139/2000,** si rilevano modeste discrasie interne. Si rilevano alcuni disallineamenti nella posizione di alcune finestre, ascrivibili tra gli errori grafici occorsi durante la stesura degli elaborati e correggibili mediante asseverazione ai sensi dei commi 2 / 2-bis dell'art.34 bis del dpr380/2001 e dall'art 198 c.2 della l.r.65/2014 come modificata dalla l.r.51/2025. Vi sono poi alcune discrasie interne rettificabili mediante Cila art.136 c.6 l.r.65/2014 o la sopracitata Scia in sanatoria o accertamento di Compatibilità in sanatoria.

PIANO SECONDO

Al piano secondo, si rileva che quanto rappresentato nel N.O. 3224 è in parte poco corretto, in quanto due terrazze sono state realizzate più ampie e non è stata rappresentata la finestra del bagno.



Dato che dalle foto storiche della Regione Toscana, si evince che i terrazzi sono stati costruiti in corso d'opera così come sono oggi, ed essendo stata rilasciata agibilità il 05.02.1974 previo sopralluogo, non configurandosi come variazione essenziale come definite all'art.197 l.r.65/2014, si ritiene che tali parziali difformità rientrino nei disposti dell'art.34-ter comma 4, del dpr31/2001 come modificato dalla l.105/2024 conversione del d.l.96/2024. Nel caso peggiorativo, si renderà necessaria la presentazione di una Scia in sanatoria ai sensi del comma 3 del medesimo art-34-ter per opere di cui al comma 1 e

dell'art.206-bis c.3 l.r.65/2014 (opere di cui al comma 1) con attestazione di rispondenza strutturale.

Sul retro, si fa presente che la terrazza retrostante (adiacente al bagno) è stata dotata di copertura ed è stata chiusa con delle pannellature vetrate.

Si evidenzia che le nuove N.T.A. del P.O. vigente, vi sono alcuni interventi comportanti volumetrie aggiuntive di varia natura ma in particolare l'art.26 (disciplina t4), l'art.27 (disciplina t5) e l'art 28 (disciplina t6) parlano solo di edilizia/edifici residenziali.

Per la quantificazione dell'importo delle opere di ripristino, vedere la voce ([redacted] OPERE 1) più sotto.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali, depositate in data 15.02.2011 per il piano S1 e 26.08.2024 per gli altri piani, rispetto allo stato rilevato risulta che:

- La planimetria catastale dei fondi al piano S1 (Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 85, subalterno 7) non risulta aggiornata alle pratiche del 2017 e del 2019 e pertanto necessita di aggiornamento anche a fronte delle discrasie descritte;

- La planimetria catastale del residence piano Terra, 1 e 2 (Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 85, subalterno 8) non risulta

aggiornata alle pratiche del 2017 e del 2019 e pertanto necessita di aggiornamento, anche a fronte delle discrasie descritte.

CONCLUSIONI

In sintesi, le opere non conformabili mediante pratica edilizia in sanatoria sono:
- Chiusura del terrazzo al Piano secondo con realizzazione di cucina interna ([redacted] OPERE 1);
- Installazione copertura in telo impermeabile dal carattere fisso alla pergola sulla terrazza del piano terra ([redacted] OPERE 2);
- Abitazione in locali magazzino al piano S1.

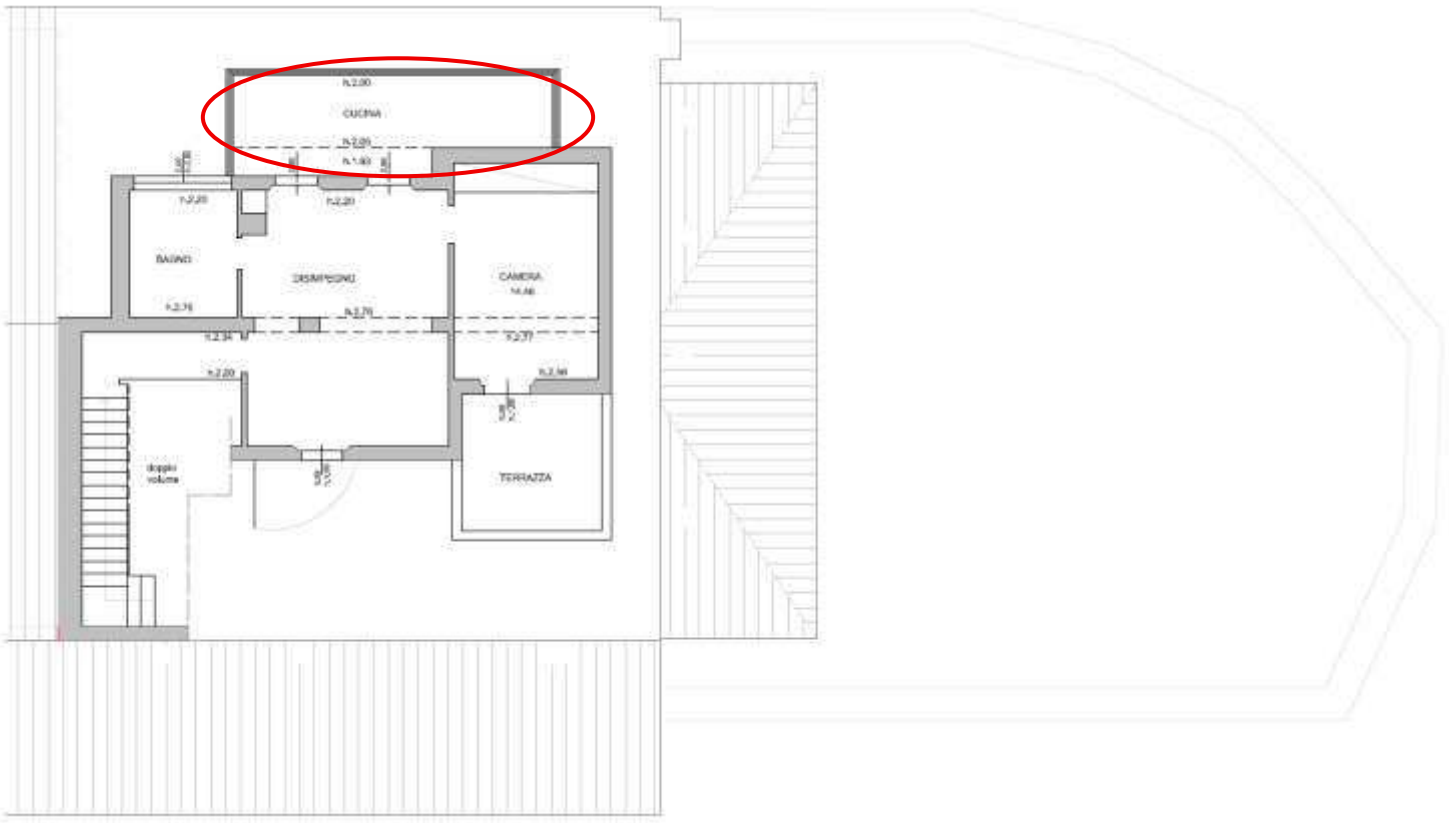
Essendo in presenza, anche di molti errori di rappresentazione ed incongruità interni ed esterni, oltre che a difformità, vi è la necessità di presentare scia in sanatoria (con allegata opportuna documentazione fotografica e documentale al fine di ridurre le opere incongruenti da sanare, rientranti nella definizione di errori grafici).
Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio.
Si renderà necessaria, a esito favorevole delle pratiche in sanatoria, la corretta variazione catastale.

CALCOLI DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI

Si riporta computo metrico estimativo per la valutazione di quanto precedentemente scritto:

[redacted] OPERA 1:

SMONTAGGIO COPERTURA, CHIUSA CON INFISSI SULLA TERRAZZA DEL[redacted] E RIPRISTINO MANTO IN MARSIGLIESI DELLA COPERTURA DELL'IMMOBILE.



- ***Dimensione area copertura: circa 16,00 mq x 0,15 m = 2,4 mc***
- ***Dimensione area infissi: 1,41 mq + 9,80 mq + 1,79 mq = 13 mq x 0,06 m = 0,78 mc***
- ***Porzione di tetto in marsigliesi da ripristinare: 4,00 mq***

COMPUTO METRICO

- *Smontaggio e Rimozione copertura con controsoffitto/rivestimento in lastre di cartongesso su struttura metallica o in legno, inclusa l'eventuale rimozione di isolamento interposto (lana di roccia, lana di vetro, polistirene, ecc.), fissaggi, e la struttura di supporto (montanti e guide metalliche o listelli in legno di modesta sezione). La lavorazione comprende la messa in sicurezza dell'area, lo smontaggio progressivo, l'accatastamento temporaneo a bordo ponte. La voce è comprensiva di eventuale nolo, montaggio e smontaggio di ponteggi e/o trabattelli compreso tiro in alto e in basso.*
  Prezzo €/mq 120,00 X 16,00 mq = 1.920,00 €

- *Smontaggio e Rimozione di Infisso Esterno in alluminio, PVC o legno, completo di telaio fisso (controtelaio se presente), ante apribili/parti fisse e vetrocamera. La lavorazione include: disancoraggio dal vano murario, taglio dei sigillanti, rimozione del telaio, pulizia sommaria del vano e rimozione di eventuali davanzali o soglie non strutturali in pietra/marmo di spessore non superiore a 3 cm. La voce è comprensiva di eventuale nolo, montaggio e smontaggio di ponteggi e/o trabattelli, compreso tiro in alto e in basso.*
  Prezzo €/mq 90,00 X (1,41 mq + 9,80 mq + 1,79 mq) = 90,00 X 13.00 mq = 1.170,00 €

- *Preparazione del sottofondo e Posa in opera di tegole marsigliesi (coppi/embrici) in laterizio, compresa fornitura del materiale. La lavorazione è riferita al ripristino delle aree scoperte a seguito della demolizione della sovrastruttura. L'intervento comprende:*
  Pulizia e regolarizzazione del piano di posa (assito o pannello sottostante).
  Fornitura e fissaggio di listelli e contro-listelli in abete trattato, per la corretta battentatura e ventilazione.
  Fornitura e posa di membrana traspirante impermeabile ad alta grammatura (min. 200 g/mq), fissata meccanicamente.
  Posa in opera delle tegole marsigliesi con fissaggio meccanico delle tegole di gronda e di quelle perimetrali o a ridosso degli elementi verticali.
  Formazione di linea di gronda o di canali di scolo.
  Tutti gli oneri di sicurezza, ponteggi di servizio e l'uso di mezzi d'opera necessari al sollevamento in alto e in basso.
  Prezzo a corpo = 1.400,00 €

  TOTALE: 4.490,00 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  3,18 mc x 145 €/mc = 461,10 €

  TOTALE [redacted] OPERE 1 : 4.490,00 € + 461,10 € = 4.951,10 €

[redacted] OPERA 2:

RIMOZIONE TELO IMPERMEABILE DA LASTRICO SOLARE RISTORANTE [redacted].

- ***Dimensione area copertura: circa 85,00 mq***

  Smontaggio e Rimozione del Telo di Copertura (PVC/Tessuto) da pergolato metallico o struttura similare. La lavorazione comprende:
  L'utilizzo di mezzi d'opera idonei (trabattello, scale o PLE) per accedere in sicurezza alla copertura.
  Rimozione di tutti gli elementi di fissaggio (occhielli, corde, bulloni, cavi elastici, profili a scorrimento, molle, ecc.).
  Ripiegamento del telo in sezioni maneggevoli.
  Calo in quota controllato del materiale rimosso.
  Voce a corpo: 1.000,00 €

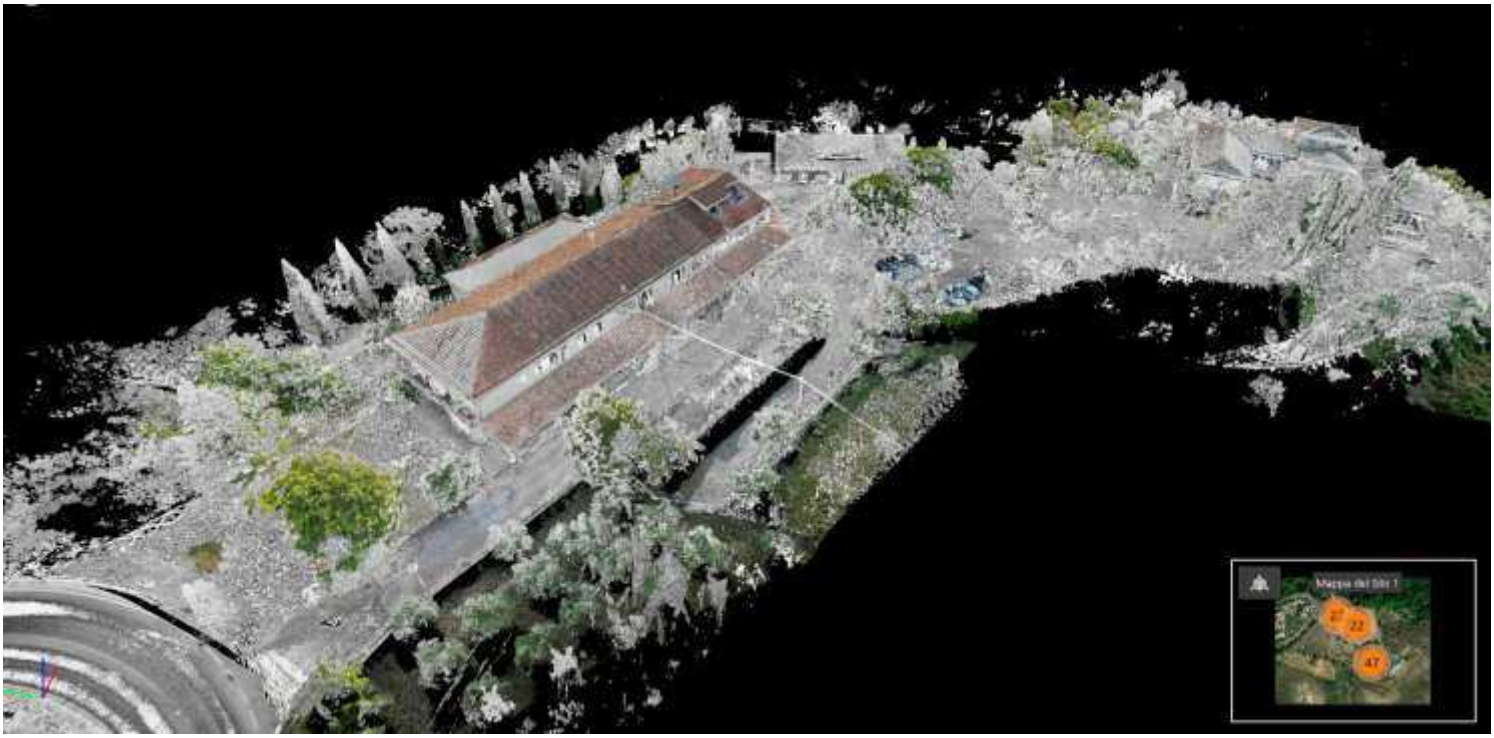
TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI:

- [redacted] OPERA 1: ***4.951,10 €***
- [redacted] OPERA 2: **1.000,00 €**

TOTALE COMPLESSIVO IMMBOBILE [redacted]***: 5.951,10 €***

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE [redacted]:

Piano S1: Magazzini = c.a. 765 mq

Piano Terra: Ricettivo = c.a. 632 mq + Porticato: c.a. 159 mq + Terrazza: c.a. 157 mq Totale: c.a. 948 mq

Piano primo: Ricettivo = c.a. 614 mq

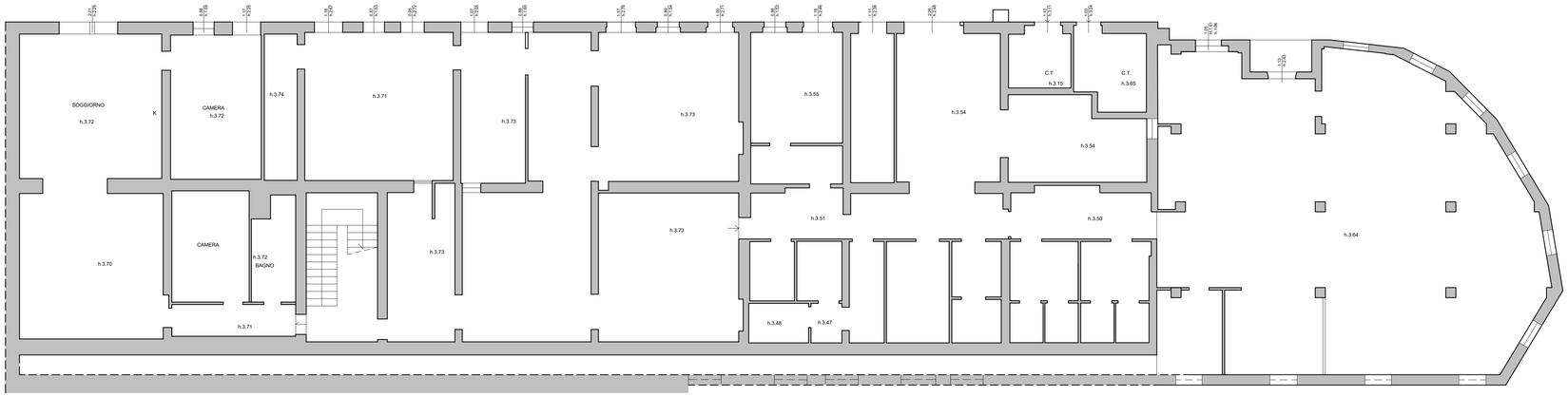
Piano secondo: Ricettivo = c.a. 68 mq

Resede: c.a. 760 mq

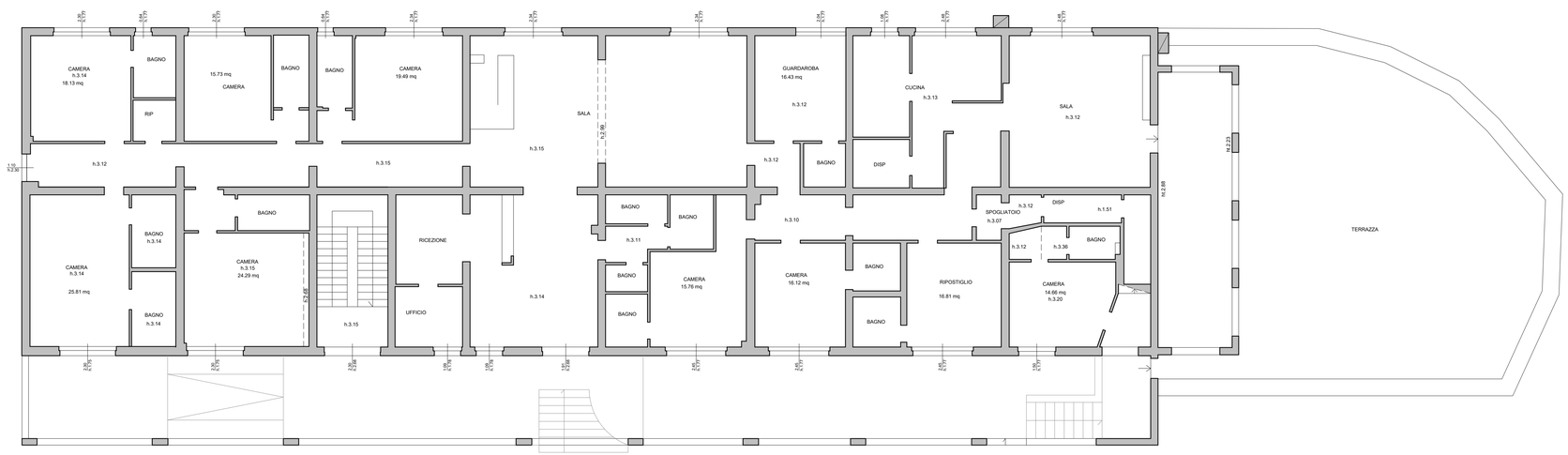
	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.85, sub. 7)	Magazzini (locali accessori collegati ai vani principali) h minima 2,40 - PIANO S1	823,81	35%	288,33
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	19,50	15%	2,93
	Loggia di ingresso (fino a 25 mq) - PIANO S1	3,30	35%	1,16
(F. 22, part.85, sub. 8)	Locali ricettività - PIANO TERRA	674,61	100%	674,61
	Portici e patii (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	35%	8,75
	Portici e patii (oltre 25 mq) - PIANO TERRA	149,00	10%	14,90
	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	35%	8,75
	Terrazze (oltre 25 mq) - PIANO TERRA	131,48	10%	13,15
	Locali ricettività - PIANO PRIMO	619,78	100%	619,78
	Balcone (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	16,30	25%	4,08
	Locali ricettività - PIANO SECONDO	68,12	100%	68,12
	Balconi (fino a 25 mq) - PIANO SECONDO	24,67	25%	6,17
	Resede retrostante (Ville e villini fino a 25 mq)	25,00	10%	2,50
	Resede retrostante (Ville e villini oltre a 25 mq)	647,26	2%	12,95
			Totale S.Com.	**1726,16**

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "[redacted]" - IMMOBILE A

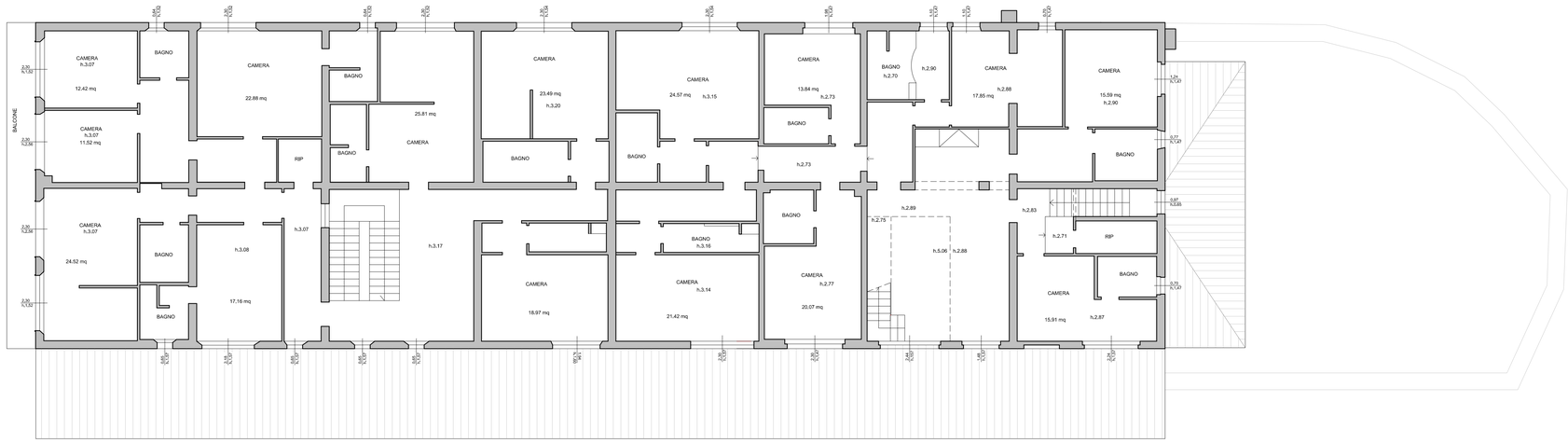


PLANIMETRIA PIANO TERRA - "[redacted]" - IMMOBILE A

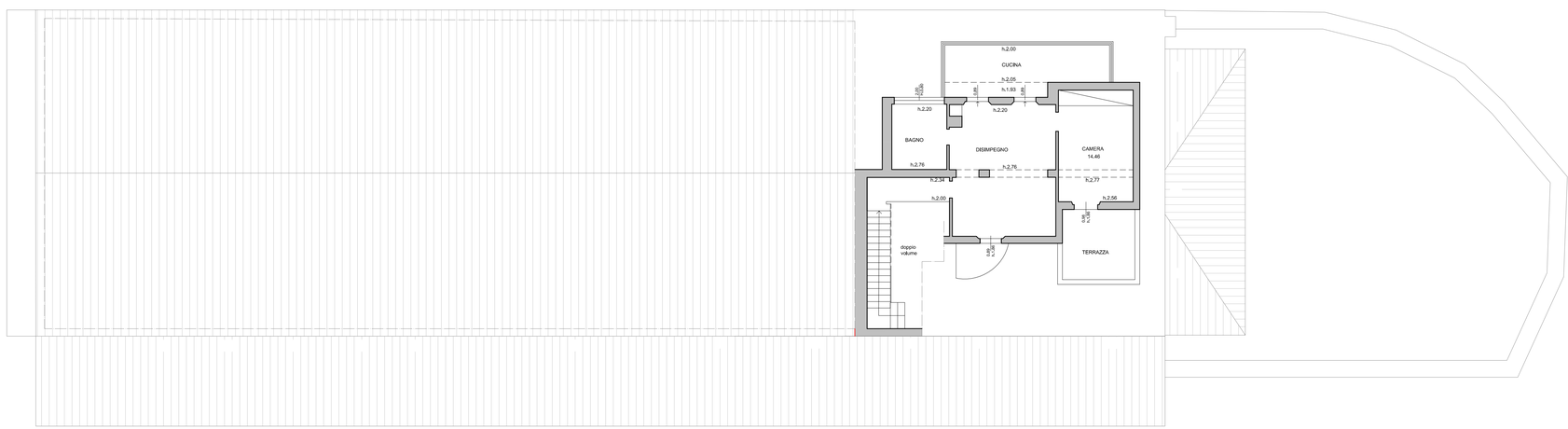


0 10m

PLANIMETRIA PIANO PRIMO - "[redacted]" - IMMOBILE A



PLANIMETRIA PIANO SECONDO - "[redacted]" - IMMOBILE A

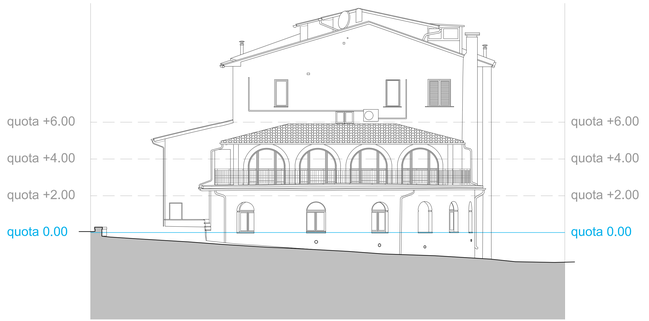


- Prospetto Nord

0 10m

- Prospetto Est

0 10m



- Prospetto Sud

0 10m

- Prospetto Ovest

0 10m

Allegati B-C

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2025

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"MAGAZZINI LETTERE B e C"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

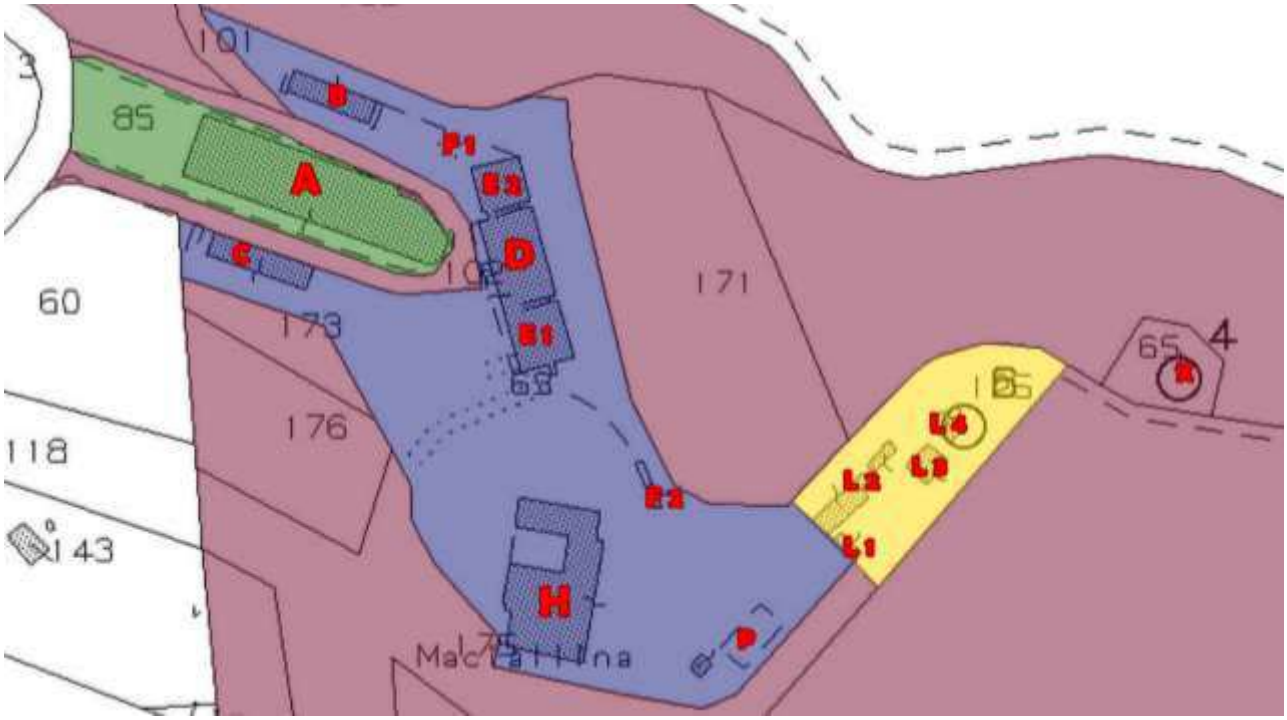
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

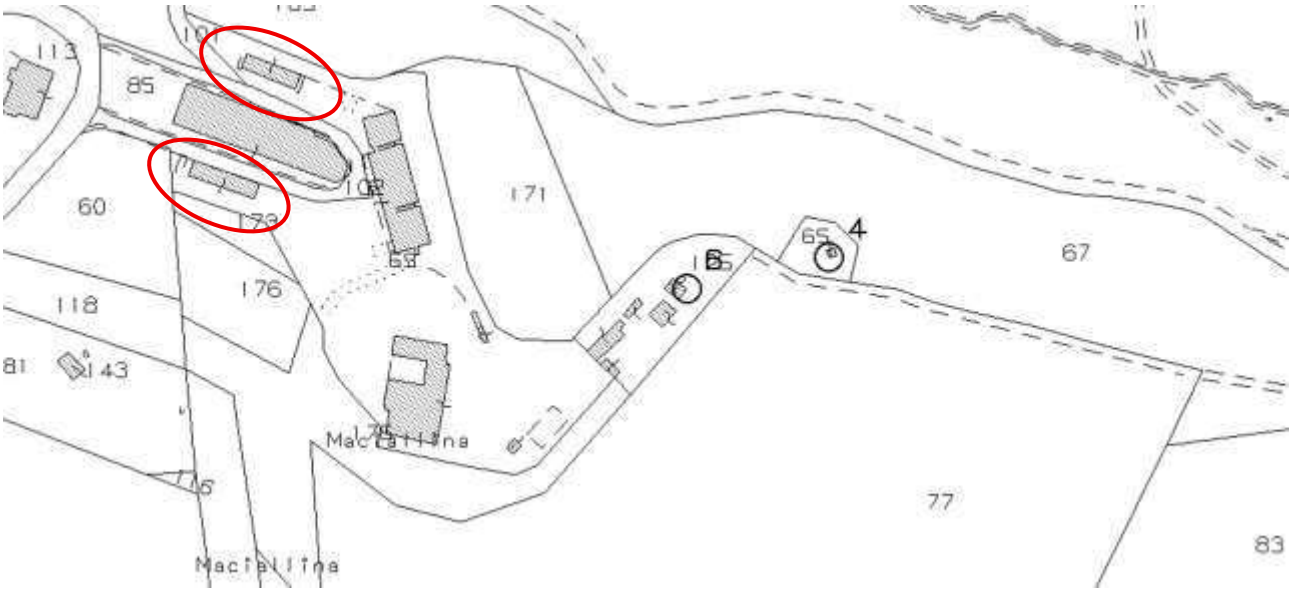
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 63, subalterni 6, 7, 8, 9 Magazzini e subalterni 10,11 Posti auto



	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	6	Cat.C/2	04	21 m²	Euro: 32,54		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	7	Cat.C/2	04	36 m²	Euro: 55,78		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	8	Cat.C/2	04	29 m²	Euro: 44,93		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	9	Cat.C/2	03	87 m²	Euro: 112,33		

	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	10	Cat.C/2	03	90 m²	Euro: 116,20		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	11	Cat.C/2	03	25 m²	Euro: 32,28		

Fabbricato B quali magazzini a nord dell'immobile "[redacted]".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 6;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 21 mq, rendita catastale €. 32,54;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 7;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 36 mq, rendita catastale €. 55,78;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 8;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 04, Consistenza 29 mq, rendita catastale €. 44,93;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 9;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 87 mq, rendita catastale €. 112,33;

Fabbricato denominato C quali magazzini a sud dell'immobile "[redacted]".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 10;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 90 mq, rendita catastale €. 116,20;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 11;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 25 mq, rendita catastale €. 32,28;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione di beni:

Nella parte retrostante dell'immobile denominato "[redacted]" vi è un piccolo fabbricato rettangolare contenente alcuni fondi a destinazione magazzino che indichiamo con la lettera B. Gli accessi sono al piano terra per tre magazzini (subalterni 6, 7 e 8), scendendo invece

le scalinate ai fianchi corti dell'immobile si arriva al magazzino, quale ambiente unico, al piano S1 (subalterno 9). L'immobile ha falde a padiglione, strutture in cemento armato e facciate perlopiù in mattoni facciavista, tinteggiati nella parete frontale rivolta verso "[redacted]".

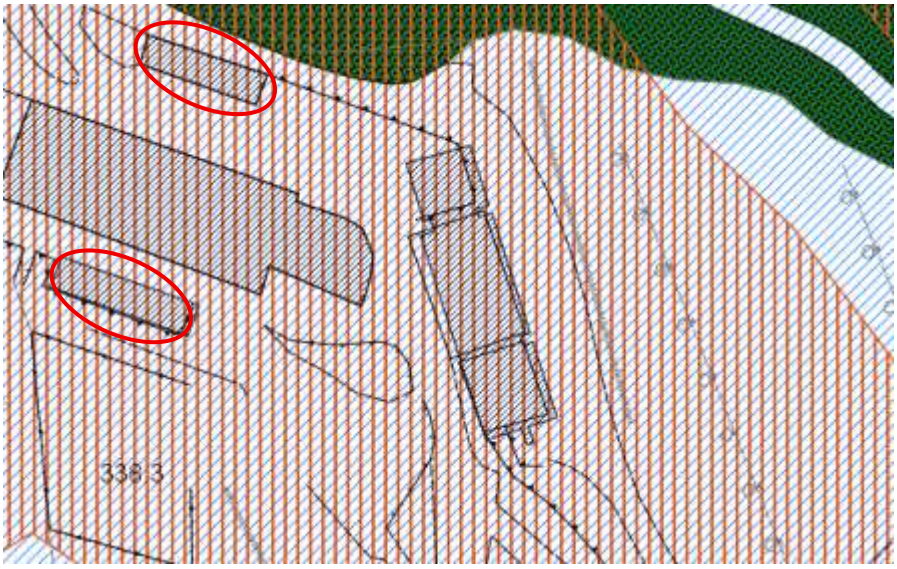
Dalla parte opposta rispetto al [redacted], vi è lo spazio esterno pavimentato. Questo si configura come lastrico solare a copertura dei vani sottostanti, che indichiamo con la lettera C, che costituiscono i magazzini ai subalterni 10 e 11, ai quali si accede scendendo dalla strada o dalle piccole scale adiacenti, arrivando quindi al piano S1. Le strutture sono in cemento armato, con parti realizzate in pietra. I magazzini si conformano come unico ambiente aperto verso l'esterno, suddiviso solamente dai pilastri della struttura.

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

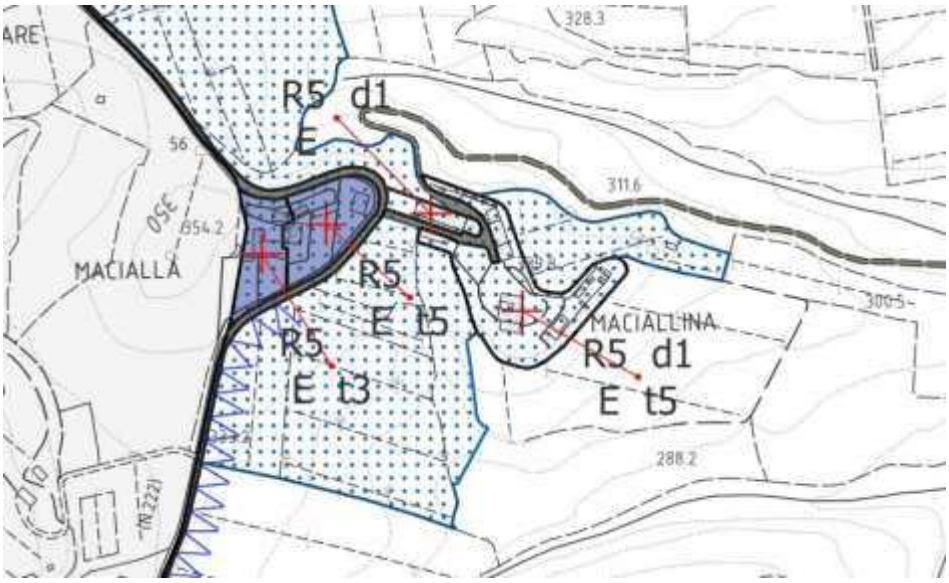


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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.

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

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;

2. ***Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;***

3. ***Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972*** per la costruzione di magazzini e di una cantina***.*** *Con tale licenza* si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972;

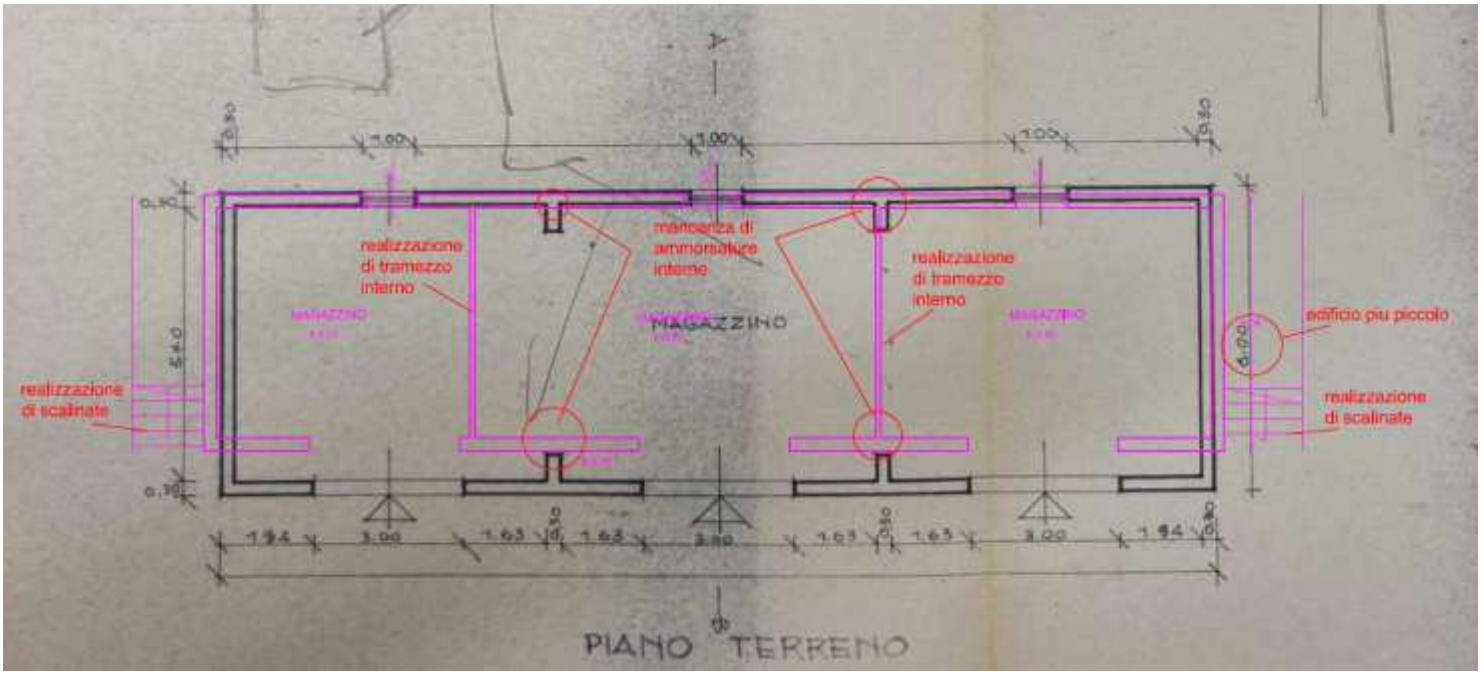
4. ***Abitabilità previo sopralluogo (due magazzini) rilasciata il 05.02.1974;***

5. ***Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994*** per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio;

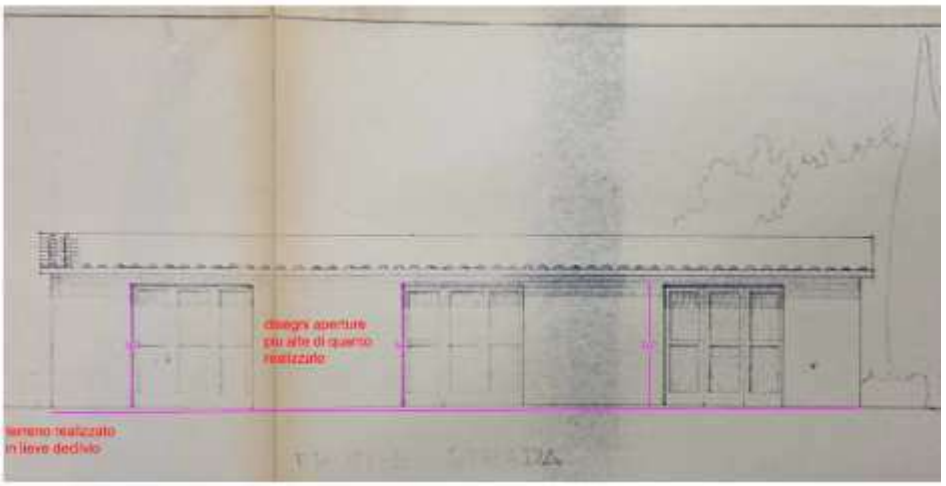
MAGAZZINO B

Il bene magazzino, retrostante al [redacted], indicato con la lettera B è stato edificato con la Licenza di Costruzione n.161 del 1972 ed ha ricevuto agibilità il 05.02.1974. Con l'A.E. n.14 è stata fatta una manutenzione straordinaria della copertura.

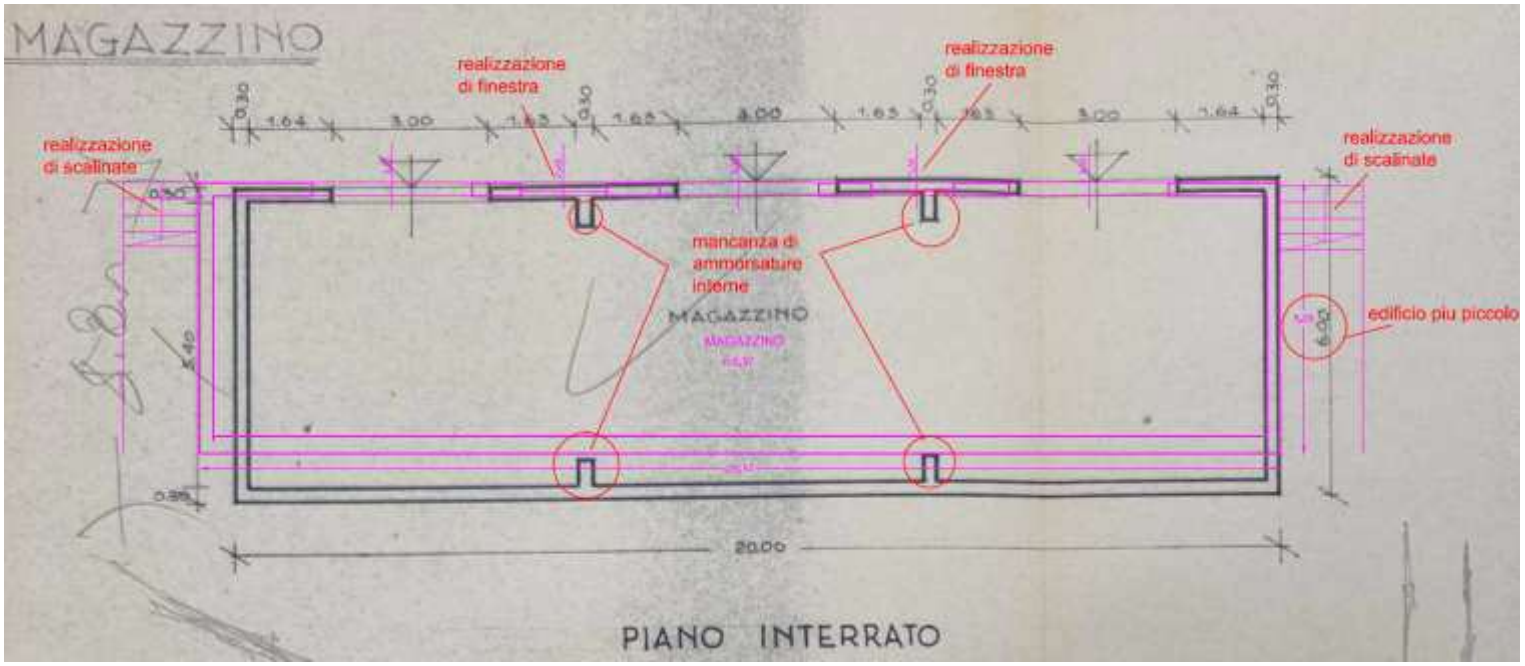
Dall'analisi delle pratiche citate con lo stato dei luoghi rilevato, sono emerse alcune discrasie. Per una maggior comprensione, si riporta sotto lo stato rilevato (in magenta) con i disegni allegati alla Licenza n.3224 del 26.06.1970:

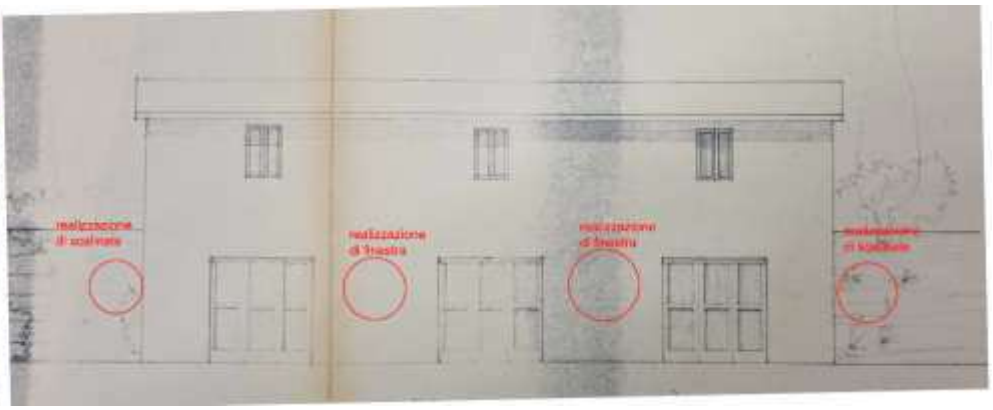


Come si evince da quanto riportato, al piano terreno il magazzino è stato suddiviso in tre fondi attraverso la realizzazione di tramezzature (frazionamento), venendo poi a mancare le ammorsature interne originariamente previste. Esternamente si rileva anche che l'edificio è leggermente meno profondo nel suo complesso e nel prospetto frontale, sono state disegnate delle aperture che dovevano essere leggermente più alte rispetto a quanto rilevato:



Lungo i fianchi corti dell'edificio sono state realizzate due rampe di scale per arrivare al livello sottostante.

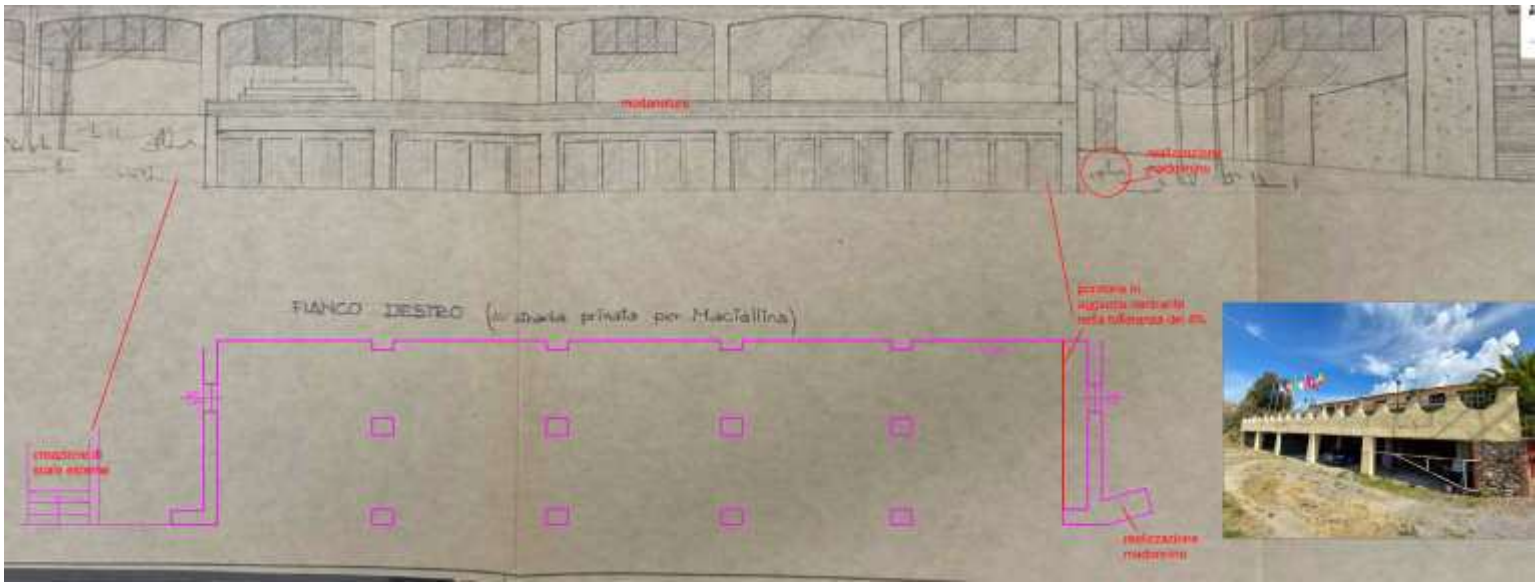




Qui al piano S1 si nota subito che oltre alle porte previste sono state realizzato due finestre non presenti nei disegni originari e internamente mancano le stesse ammorsature che corrispondevano a quelle del piano terra.
Per le dimensioni del fabbricato si ritiene che siano state eseguite alla costruzione, configurandosi come mancata variante (ante ’77). Su tale immobile essendo stata rilasciata agibilità alla fine della costruzione si configurano rientranti nei disposti dell’art 34-ter comma 1 e 4 del d.p.r.380/2001 come modificato dal D.L.69/2024 convertito dalla l.105/2024 e dell’art.198 c3ter della l.r.65/2014. Tuttavia, non si rilevano accertamenti in merito all’epoca dell’agibilità quindi, nel caso peggiorativo, si renderà necessaria la presentazione di una Scia in sanatoria ai sensi del comma 3 del medesimo art-34-ter per opere di cui al comma 1 e dell’art.206-bis c.3 l.r.65/2014 (opere di cui al comma 1) e dell’art.206 bis della l.r.65/2014, con attestazione di rispondenza strutturale (aperture, ammorzamenti interni, due rampe di scale esterne). Da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell’autorizzazione del vincolo idrogeologico.

MAGAZZINO C

Il bene magazzino, antistante al [redacted], indicato con la lettera C è stato edificato con la Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970 ed ha ricevuto agibilità il 05.02.1974. Vi sono alcune discrasie tra quanto rilevato (riportato sotto in pianta con il colore magenta) e il disegno della licenza:
Si nota che mancano alcune opere esterne, tra cui le scale che dal piano del magazzino salgono al piano strada. È stato poi realizzato un madonnino alla destra di questo bene, e si rileva che la lunghezza maggiore e di poco più lunga di quanto disegnato. Infine, si segnala la presenza di un profilo modanato del parapetto del lastrico solare superiore.



La modesta lunghezza maggiorata rientra nelle tolleranze di cui all’art.34-bis, c.1-bis del d.p.r.380/2001 come modificato dal D.L.69/2024 convertito dalla l.105/2024, mentre si ritiene necessaria una scia in sanatoria per le scale esterne, che può ricomprendere anche

la realizzazione del madonnino adiacente al magazzino. Da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali, depositate in data 16.05.1989, rispetto allo stato rilevato risulta che:

- L'edificio magazzino denominato B, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 6, risulta essere stato suddiviso in tre parti internamente (di cui gli altri subalterni 7 e 8) corrispondendo a quanto rilevato.

- L'edificio magazzino denominato B, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 7, risulta essere stato suddiviso in tre parti internamente (di cui gli altri subalterni 6 e 8) corrispondendo a quanto rilevato.

- L'edificio magazzino denominato B, al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 8, risulta essere stato suddiviso in tre parti internamente (di cui gli altri subalterni 6 e 7) corrispondendo a quanto rilevato.

- L'edificio magazzino denominato B, al piano S1 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 9, risulta avere una delle porte di accesso più piccola, e di conseguenza una finestra traslata.

- L'edificio magazzino denominato C, al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 10, corrisponde a quanto rilevato, ad eccezione di piccole discrasie grafiche.

- L'edificio magazzino denominato C, al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 11, corrisponde a quanto rilevato, ad eccezione di piccole discrasie grafiche.

CONCLUSIONI

Per i magazzini in oggetto si renderà necessaria Scia in sanatoria con attestazione di rispondenza strutturale (aperture, ammorzamenti interni, due rampe di scale esterne). Da tenere conto degli oneri dovuti al frazionamento avvenuto al piano terra e della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILI MAGAZZINI B-C:

Piano S1: Magazzino B = c.a. 90 mq

Piano Terra: Magazzino B = c.a. 90 mq

Piano S1: Magazzino C = c.a. 116.40 mq

Piano Terra: Terrazza Magazzino C = c.a. 120 mq

Altri spazi:

Strada carrabile distributiva: c.a. 859 mq

Area a parcheggio: c.a. 1450 mq

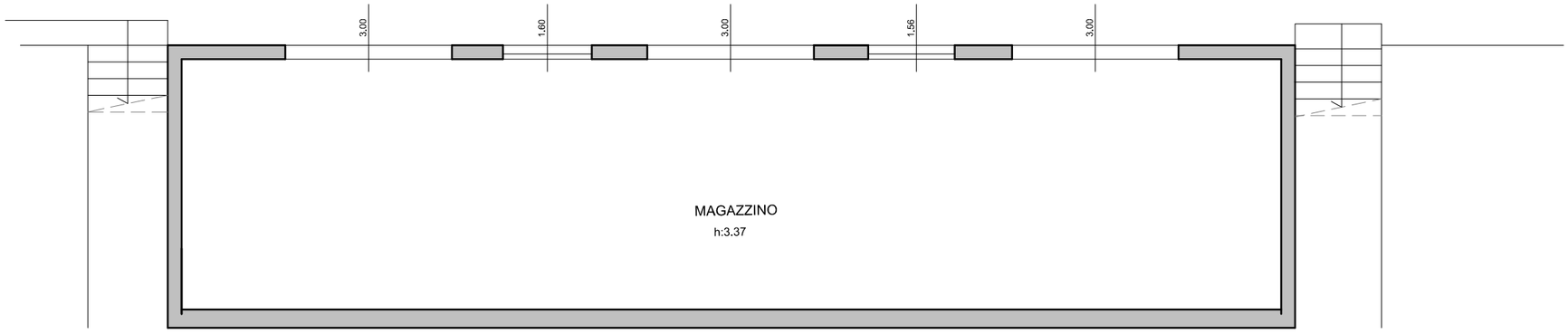
Area (di cui alcune parti carrabili) magazzino C: c.a. 321 mq

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 6,7 e 8)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	103,38	20%	20,68
(F. 22, part.63, sub. 9)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	103,38	20%	20,68
(F. 22, part.63, sub. 10 E 11)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	135,40	20%	27,08
(F. 22, part.63, terrazza)	Terrazza (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	35%	8,75
	Terrazza (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	95,00	10%	9,50
posti auto nelle vicinanze	Posti auto scoperti (1 posto auto 12,50mq)	625,00	20%	125,00
SCALE ESTERNE part.63	Scale esterne	15,13	15%	2,27

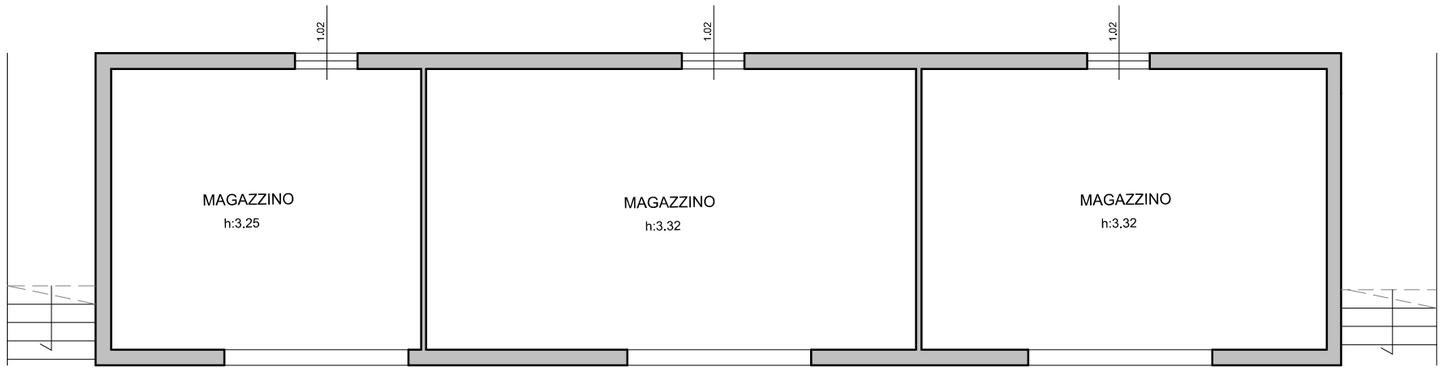
TOTALE S.COM. MAGAZZINI B-C	**213,95**

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE B



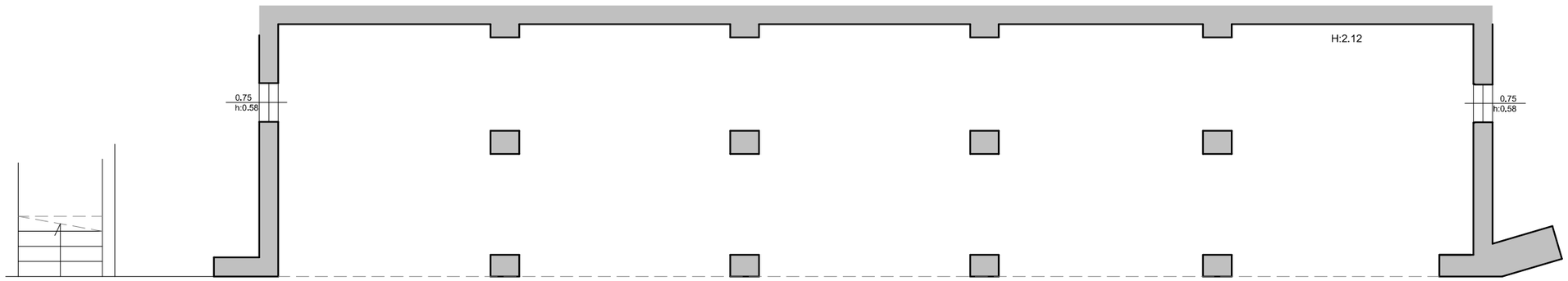
PLANIMETRIA PIANO TERRA - "MAGAZZINI" - IMMOBILE B



0 10m

PLANIMETRIA PIANO TERRA - "MAGAZZINI" - IMMOBILE C

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE C



Allegato D

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"DEPENDANCE - LETTERA D"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

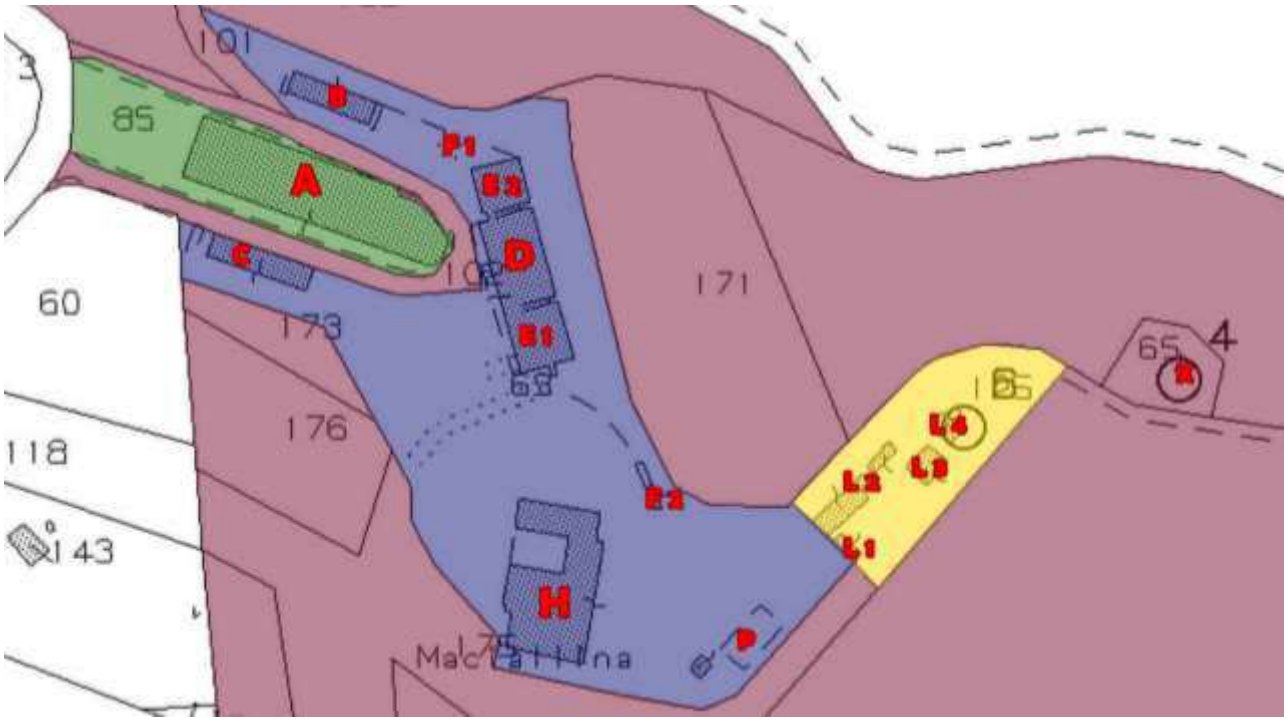
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

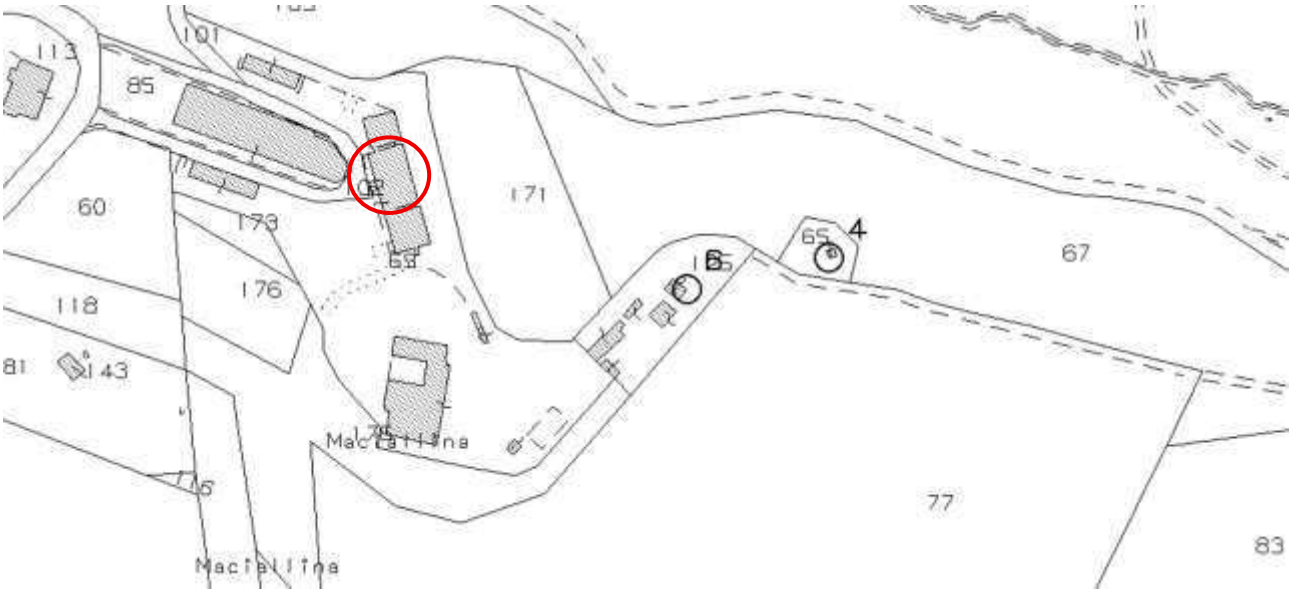
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 63, subalterni 20, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	20	Cat.C/2	01	186 m²	Euro: 172,91		

○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	23	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	24	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	25	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	26	Cat.A/2	02	2,5 vani	Euro: 232,41		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	27	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T-1	22	63	28	Cat.A/2	02	3,5 vani	Euro: 325,37		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	29	Cat.A/2	02	4,5 vani	Euro: 418,33		

Fabbricati denominati D quali
Magazzino al piano S1
e abitazioni al piano terra e primo dell'immobile denominato "Dependance".

<u>Fabbricato D, magazzino piano S1 della "Dependance".</u>

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 20;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 01, Consistenza 186 mq, rendita catastale €. 172,91;

Fabbricato D, abitazioni condotte come CAV, piano terra e primo della "Dependance".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 23;**
  Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 24;**
  Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 25;**
  Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 26;**
  Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 2,5 vani, rendita catastale €. 232,41;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 27;**
  Piano T e 1, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale €. 325,37;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 28;**
  Piano T e 1, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 3,5 vani, rendita catastale €. 325,37;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 29;**
  Piano T, categoria A/2, Classe 02, Consistenza 4,5 vani, rendita catastale €. 418,33;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
3	localita' maciallina		T			INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
4	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28
5	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101,102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione dei beni:

Ad Est dell'immobile denominato "[redacted]" si arriva al bene denominato "Dependance" frapposto a due edifici più bassi. Alle abitazioni si accede dalla parte frontale (Ovest). Lungo i fianchi corti (Nord e Sud) dell'edificio corrono due scalinate e vi sono due piccole porte per accedere ad un basso cunicolo che prosegue per tutta la lunghezza dell'edifico. Queste scale conducono al livello più basso con accessi sul retro ad Est (magazzino sub.20). Le facciate sono in parte di mattoni facciavista, e per la parte inferiore retrostante intonacate.
Le coperture sono a falde in coppi e tegole con struttura cementizia. Sopra, porzione del piano primo svetta con un suo volume più alto, sempre coperto a falde di coppi e tegole e dal quale si accede alla terrazza a tasca, sul fronte. Nella parte retro vi sono altre due terrazze a tasca.

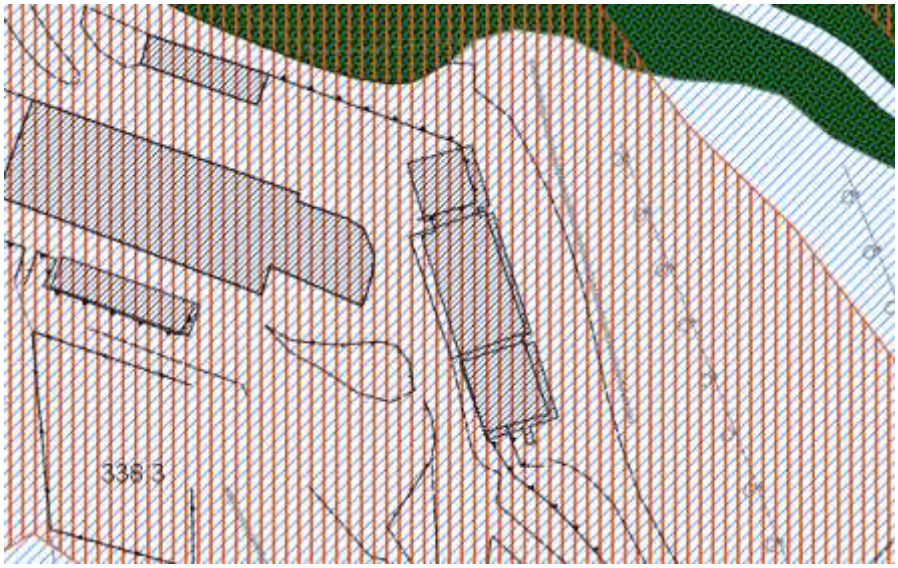
L'immobile, pur presentando un buono stato conservativo generale, mostra i segni del tempo. Gli impianti e le finiture, pur essendo funzionali, risultano datati e non in linea con gli standard o le estetiche attuali. Un aggiornamento sarebbe consigliato per valorizzare pienamente la proprietà. Questa situazione è in linea con quanto emerge dalla documentazione edilizia, che mostra come gli ultimi interventi significativi siano stati eseguiti tempo fa.

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

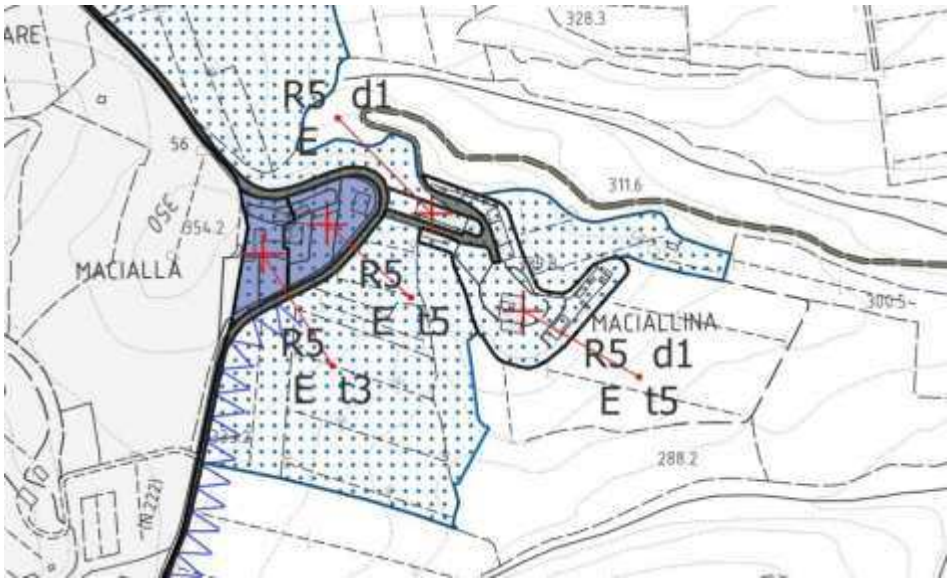


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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.

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

Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per completezza si fa presente che con la *Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972* con la quale si costruiva un magazzino retrostante "[redacted]" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;

2. ***Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;***

3. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.116 (prat.180) del 30.12.1987*** per opere interne agli alloggi operai;

4. ***Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994*** per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio;
5. ***CILA n.153/2017 del 02/08/2017*** per modifiche interne al PT del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance";

6. ***CILA n.124/2018*** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato "Dependance";

Si rileva che agli atti sono presenti le seguenti pratiche edilizie ma che tuttavia il comune di Castelnuovo Berardenga non è riuscito a reperirle dagli archivi.

1. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.439*** *(*non reperita da parte del comune e non è chiaro l'oggetto della pratica);

2. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.241 del 02.06.1990*** per realizzazione servizi igienici al PS1 e ampliamento cucina al PT (nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance");

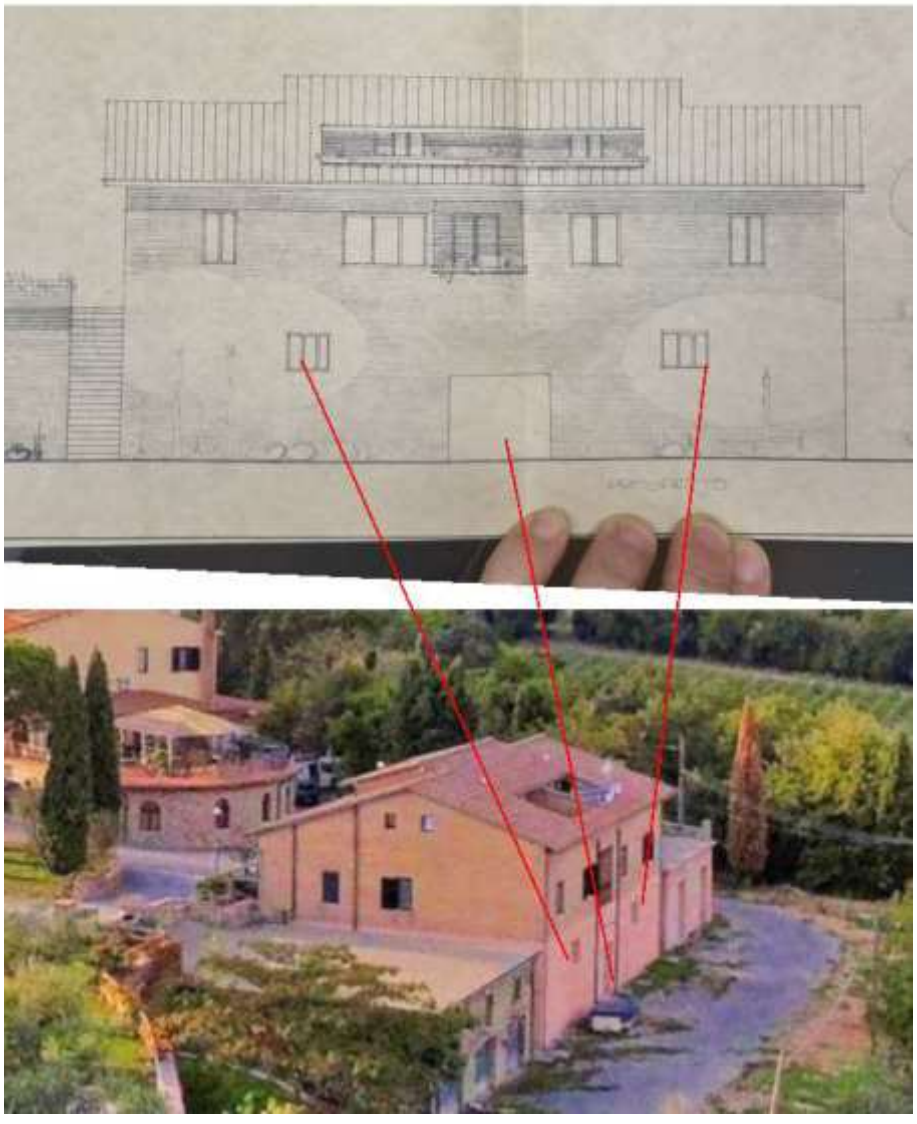
3. ***Comunicazione ai sensi ell'Art.26 l.47/85 n.313 del 02.06.1990 SOSTITUTIVA della 241/1990*** *per* opere interne al PS1 e ampliamento cucina al PT (nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance");

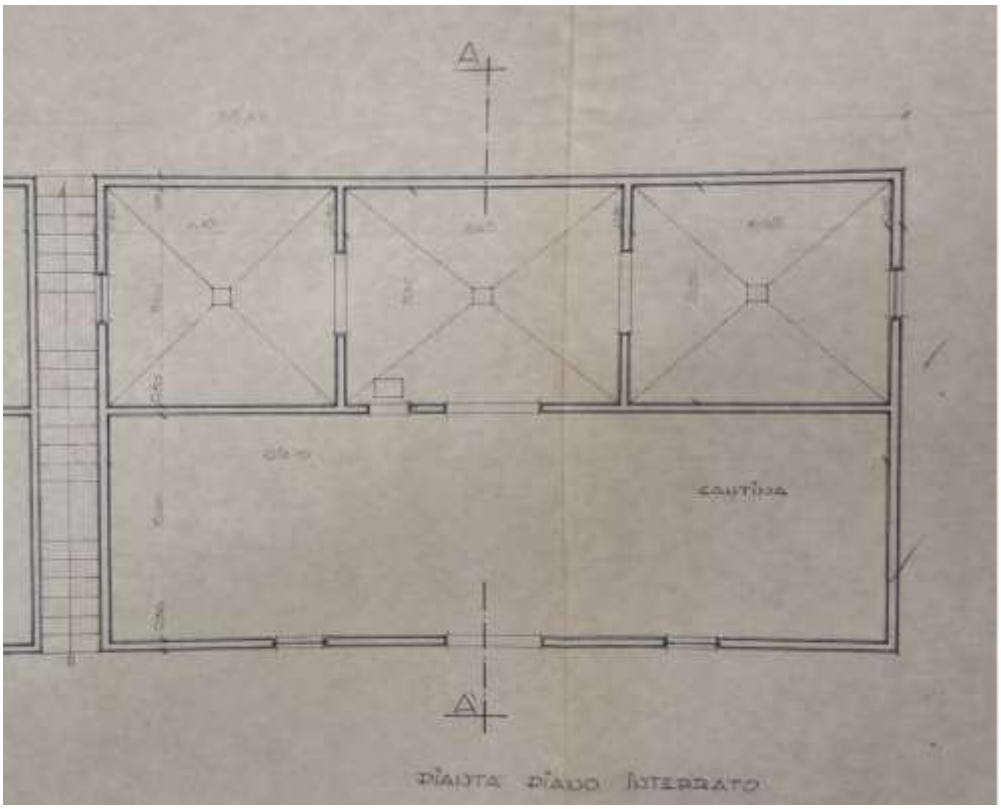
   Il bene nasce dalla licenza n.3224 del 1970, pratica il cui oggetto era l'ampliamento del vicino edificio "[redacted]" e la costruzione di alcuni magazzini, una cantina e degli

alloggi per gli operai. Nel tempo si sono susseguite altre pratiche edilizie “minori” che tuttavia non hanno inficiato molto sulla “consistenza legittima”.
Per maggior comprensione dell’iter, si separa quanto inerente al magazzino (cantina) del piano S1 (sub.20) con gli alloggi (residenze) al piano terra e primo (sub. 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29).

PIANO S1 - MAGAZZINO:

Al piano S1, dell’immobile “dependance” vi sono 3 unità immobiliari con accesso dalla parte retrostante Est. Le unità immobiliari quali miniappartamenti sono state ricavate effettuando diverse opere edili che risultano difformi rispetto alla ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** e relativa ***Abitabilità rilasciata il 05.02.1974, e alla CILA n.124/2018*** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato “Dependance”.
Dato lo stato documentato al periodo della Cila del 2018 e dalle varie fotografie rinvenibili in rete, si desume che le abitazioni CAV sono state ricavate dopo l’anno 2018, senza pratica edilizia.
Infatti, osservando il prospetto e la planimetria del piano s1 allegati alla licenza e una foto poco recente, si evince che l’edificio aveva un accesso centrale e due piccole finestre ai suoi fianchi:

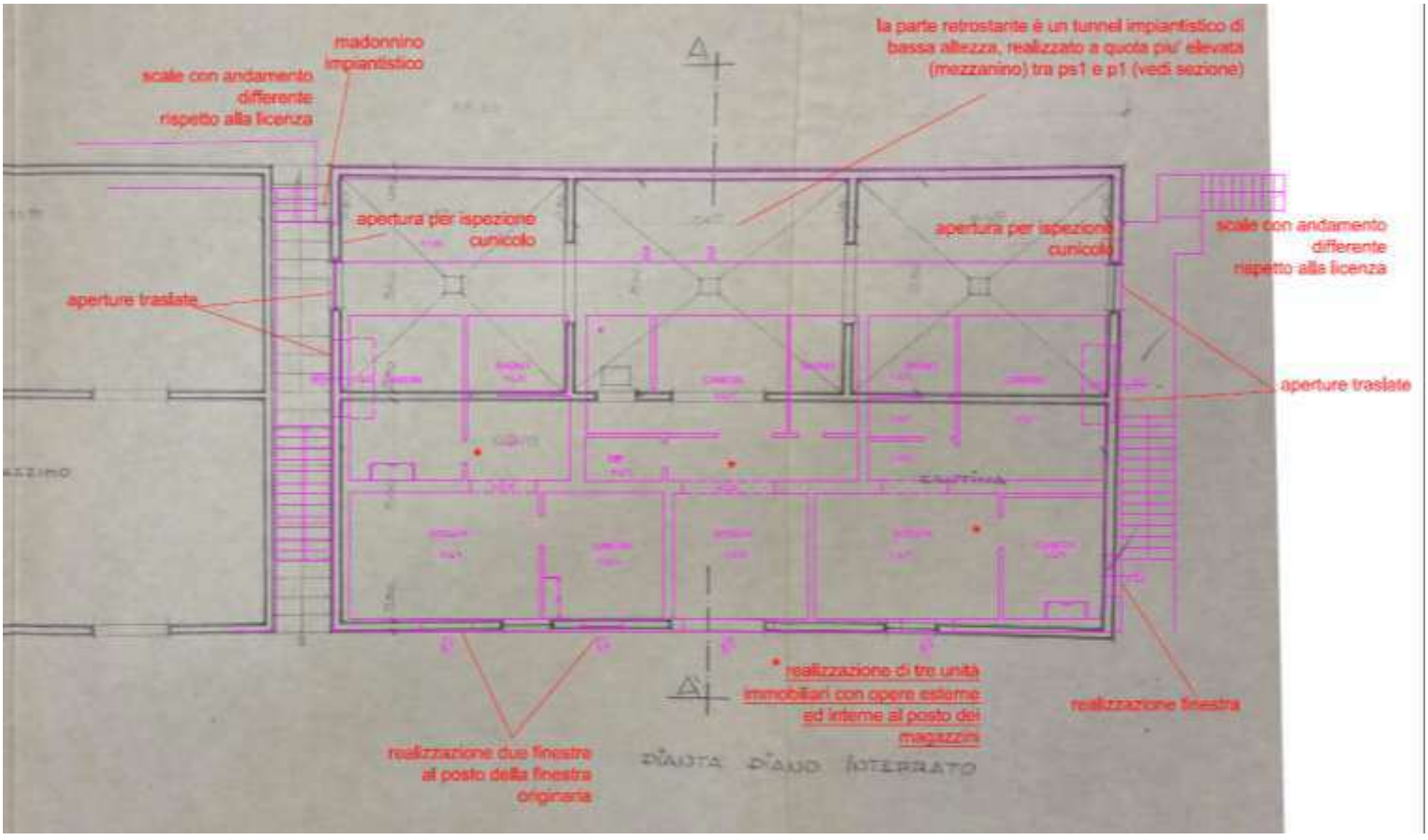


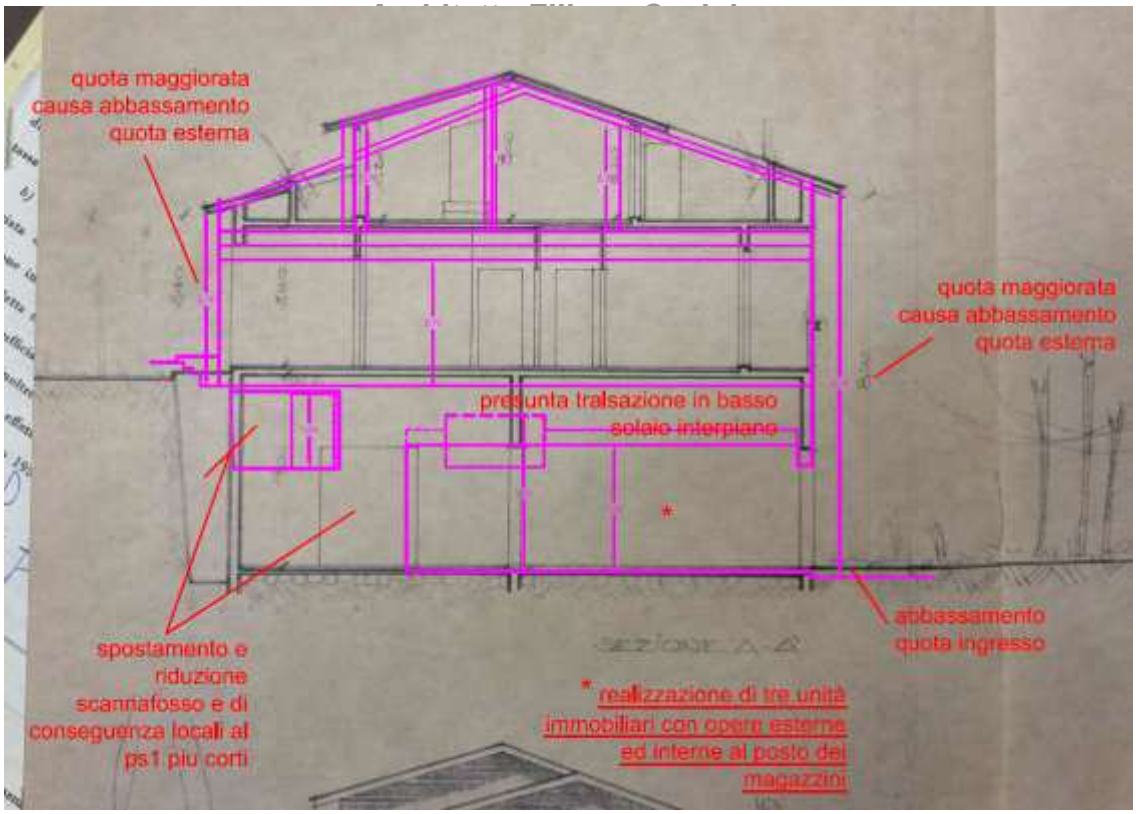


Mentre alla data odierna vi sono diverse aperture per soddisfare esigenze residenziali:

Dal confronto della planimetria sopra, con lo stato dei luoghi si evince che al piano S1 oltre alle irregolarità esterne, vi è stato un presunto spostamento dello scannafosso nella parte retrostante dell'edificio, al quale si accede dalla porta sul mezzanino, arrivo delle scale esterne:

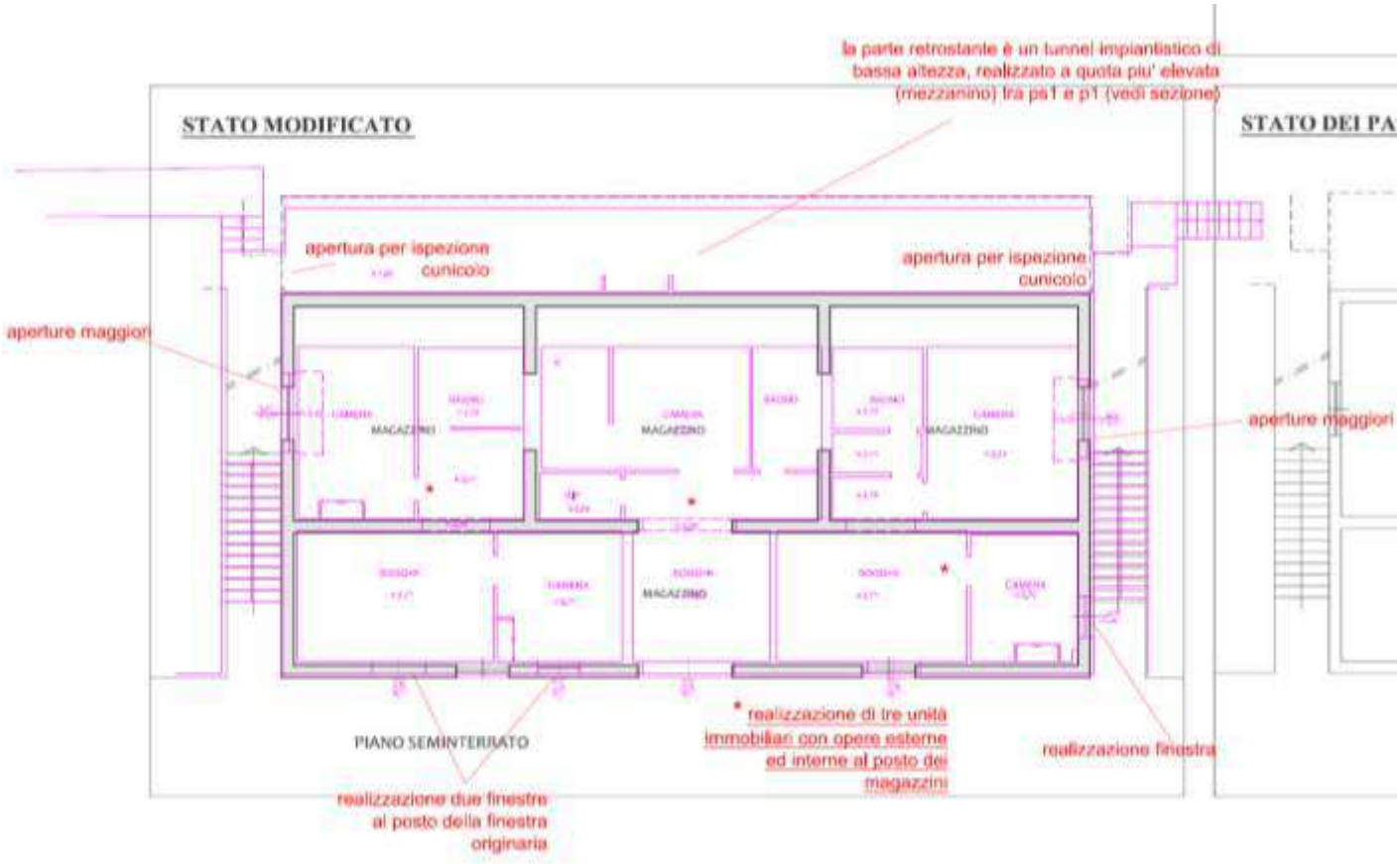
Tale fatto ha portato ad un restringimento della superficie del piano S1. All'interno di questo, come anticipato vi sono diverse opere edili atte al cambio d'uso da magazzini a uso residenziale/ricettivo operate senza pratica edilizia. L'altezza massima misurata internamente fa pensare che vi sia presumibilmente stata una traslazione del solaio interpiano, fatto avvalorato anche dal modesto abbassamento della pavimentazione Est, antistante gli accessi del piano S1 e anche quella di accesso alle abitazioni al piano terra. (tutto ciò è solo ipotizzato perché la presenza di controsoffittature non permette la misura diretta delle strutture). Per maggior chiarimenti si allega sotto le sovrapposizioni dello stato rilevato con lo stato licenziato (riproposte anche nell'allegato D). Osservando la pianta della concessione originaria si evince che il setto assiale strutturale è stato posizionato più verso il lato lungo.





Si rileva infine che le scale che portano al piano terra, fiancheggianti l'edificio sono realizzate con geometria diverso rispetto a quanto licenziato e vicino all'accesso del locale tecnico retrostante, a livello dei mezzanini, è stato creato un madonnino esterno.

Per completezza si riporta la sovrapposizione dello stato rilevato con lo stato di progetto della CILA n.124 del 2018 (si eseguiva solo una piccola chiusura di una porta interna), ove sono state regolarizzate le geometrie e le opere rispetto a quanto riportato nell'antecedente licenza:



In sintesi, le discrasie riscontrate al piano S1 sono:

- Cambio d'uso da magazzino (rurale in quanto in origine era una cantina) a ricettivo;
- Opere edili difformi interne;
- Opere difformi esterne;

Per tali opere si rende necessaria una Scia in sanatoria (o Accertamento di conformità in sanatoria) per il cambio d'uso da magazzino rurale a ricettivo, con opere interne ed esterne. Si fa presente che le soluzioni delle attuali tre UI "case vacanza" non rispettano i parametri igienico sanitari del vigente R.E.I. Pertanto, in sede di sanatoria andrà studiata una soluzione di adeguamento appropriata.
Osservando la pianta della concessione originaria si evince che il setto assiale strutturale è stato posizionato più verso il lato lungo. Per tale difformità è necessaria, in sede di sanatoria, un'attestazione di rispondenza strutturale.

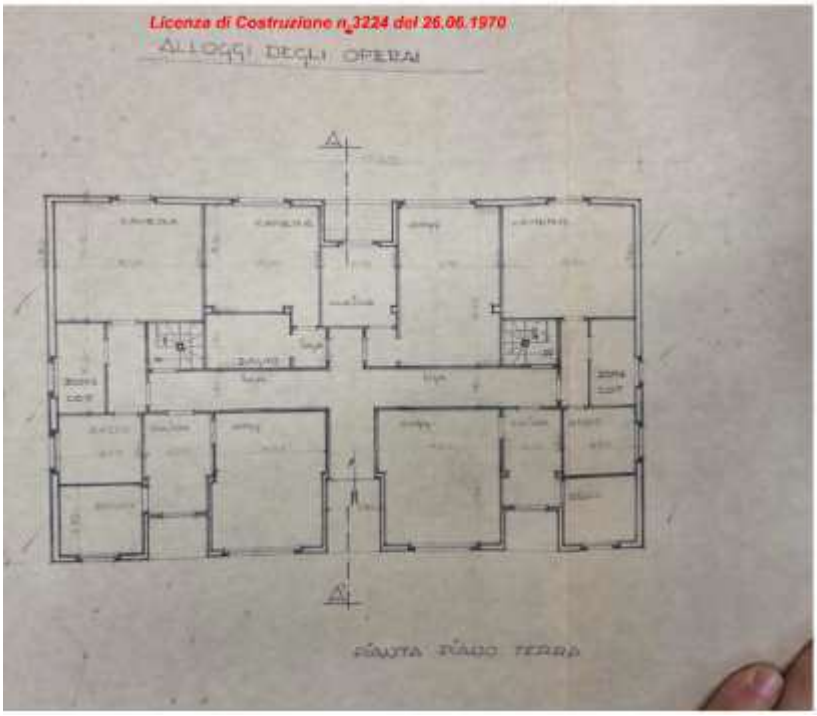
PIANO TERRA E PRIMO - ABITAZIONI

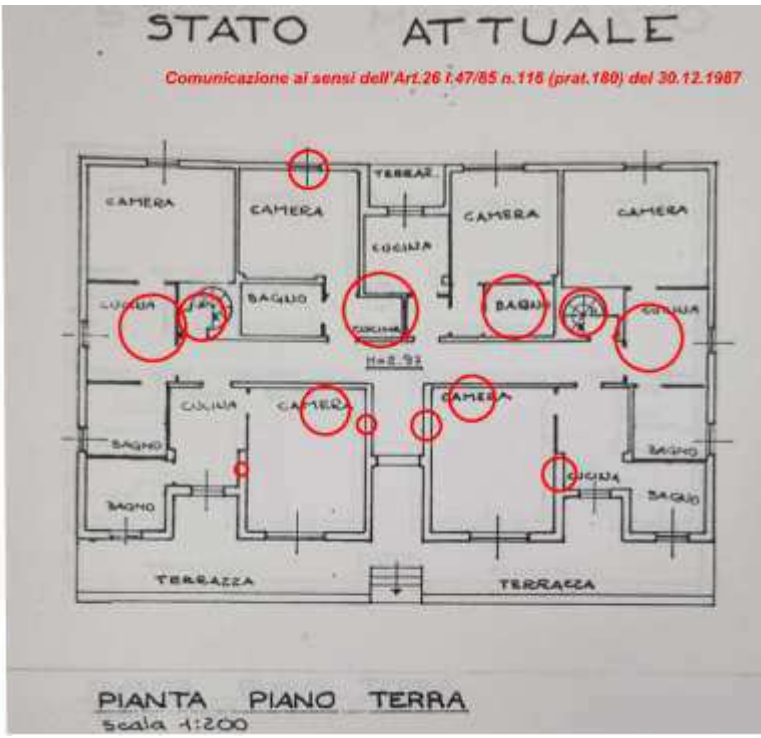
Al piano terra, dell'immobile "dependance", da un lungo corridoio distributivo centrale si accede a otto camere con bagno e punto cottura (sub. 23-25-26 e 29). Due scale circolari interne, situate a nord e sud del bene, danno accesso a due abitazioni poste al piano primo (sub 27 e 28).
Le unità immobiliari sono nate con la ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** e relativa ***Abitabilità rilasciata il 05.02.1974, e alla CILA n.124/2018*** per modifiche interne al magazzino PS1 sottostante il fabbricato "Dependance".
Successivamente le pratiche che hanno interessato questi due piani sono:

> ***-Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.116 (prat.180) del 30.12.1987*** per opere interne agli alloggi operai (piano terra e primo);
>
> ***-Autorizzazione edilizia n.14 del 12.03.1994*** per riparazione tetto di magazzino e lastrico solare alloggio (piano primo);
>
> ***-CILA n.153/2017 del 02/08/2017*** per modifiche interne al PT del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance" (piano terra);

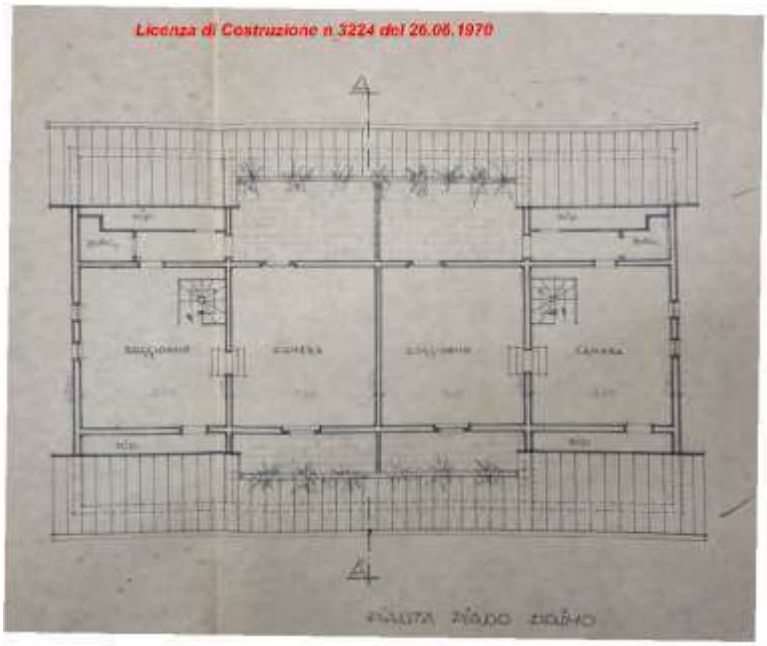
Con la prima licenza n.3224 del 1970, si creavano 5 abitazioni dislocate al piano terra e al piano primo (NB: l'abitabilità inerente, è stata rilasciata per 5 appartamenti comprensivo quello del [redacted], pertanto è inerente a solo 4 dell'edificio dependance).
Dalla prima licenza, non è chiaro come fossero divise le unità residenziali (si ricorda che l'agibilità ne dichiarava quattro in questo edificio). In ogni caso, paragonandola con lo stato attuale della successiva Comunicazione n.116 del 1987 si notano già alcune notevoli discrasie nelle disposizioni interne degli alloggi e qualche piccola discrasia esterna:

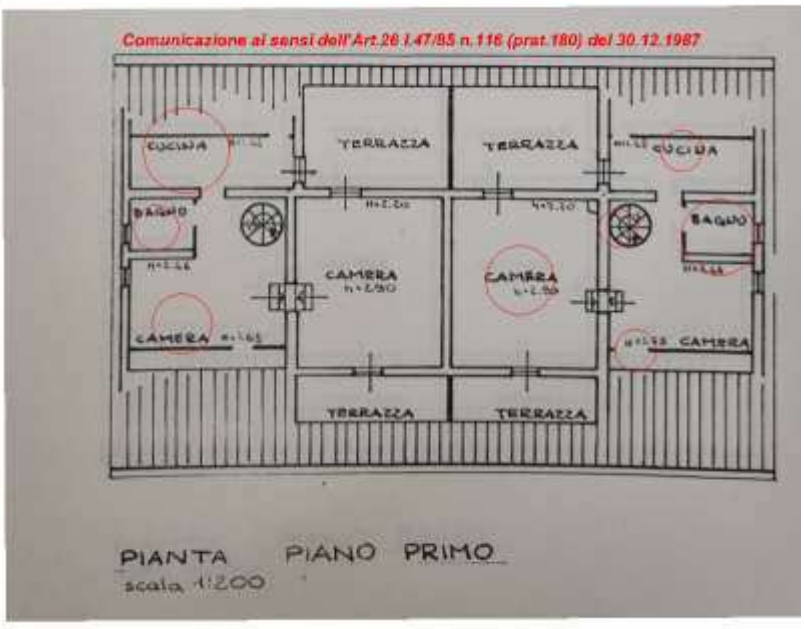
PIANO TERRA





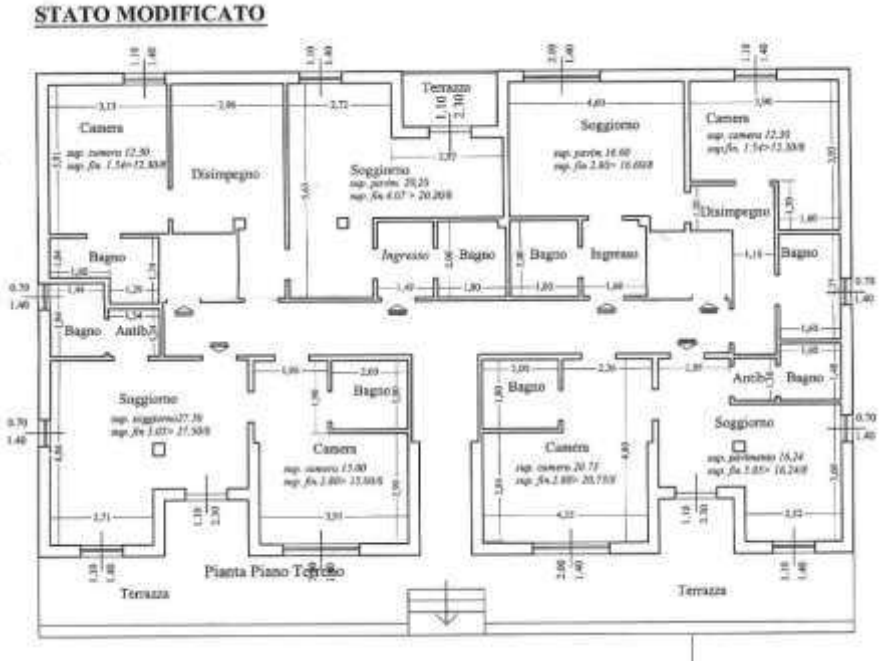
PIANO PRIMO





Lo stato attuale citato mostra otto unità immobiliari dotate di camera-cottura-bagno, facendo pensare già ad un passaggio d'uso da residenziale a ricettivo, con numerose opere. Lo stato di progetto di questa pratica prevedeva l'accorpamento di due unità (quelle nella parte

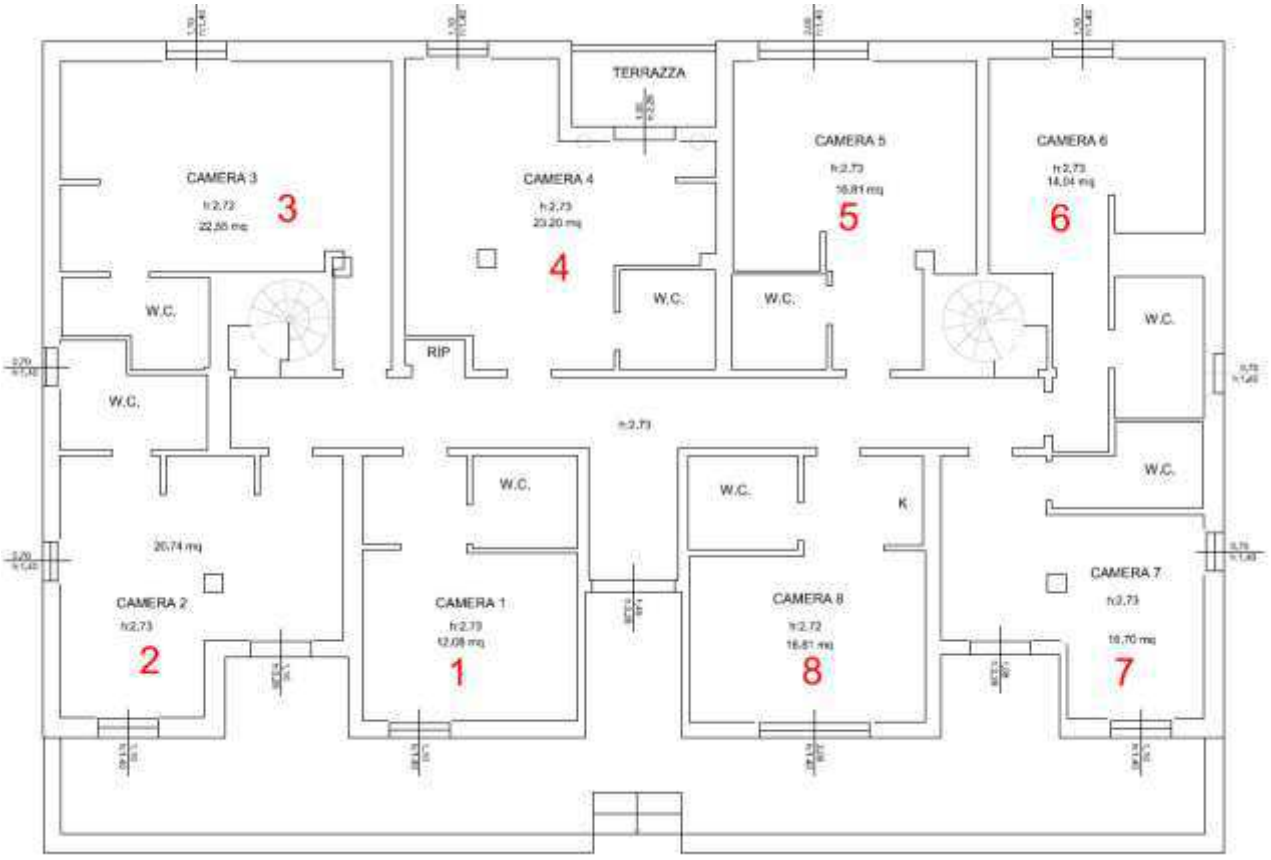
centrale dell'edificio, al piano terra) e la realizzazione di alcuni antibagni per ragioni igieniche. Pertanto, si passava da 8 a 7 unità immobiliari / camere attrezzate.
Al piano primo, da una situazione della licenza, in cui si avevano due UI con soggiorno/camera/bagno probabilmente collegate ai punti cottura al piano terra, si passa con la comunicazione n.116 ad avere già da stato attuale due camere, un bagno e una cucina per le due UI. Si fa notare, tra le altre cose, l'altezza ridotta delle cucine che ne impedisce la legittimità già da questo stato. Si anticipa che tali cucine non potranno rimanere in tale ambiente ad altezza ridotta. Tale disegno mostra, oltre al cambio d'uso, il frazionamento tra piano terra e piano primo.
La successiva ***CILA n.153/2017 del 02/08/2017*** per modifiche interne riguardava solo il piano terra del fabbricato ex alloggi operai denominato "dependance", prevedeva la reversione (parziale, mancando il piano primo) di tali ambienti in mini-abitazioni effettive, con la diminuzione da 5 a 4 residenze.



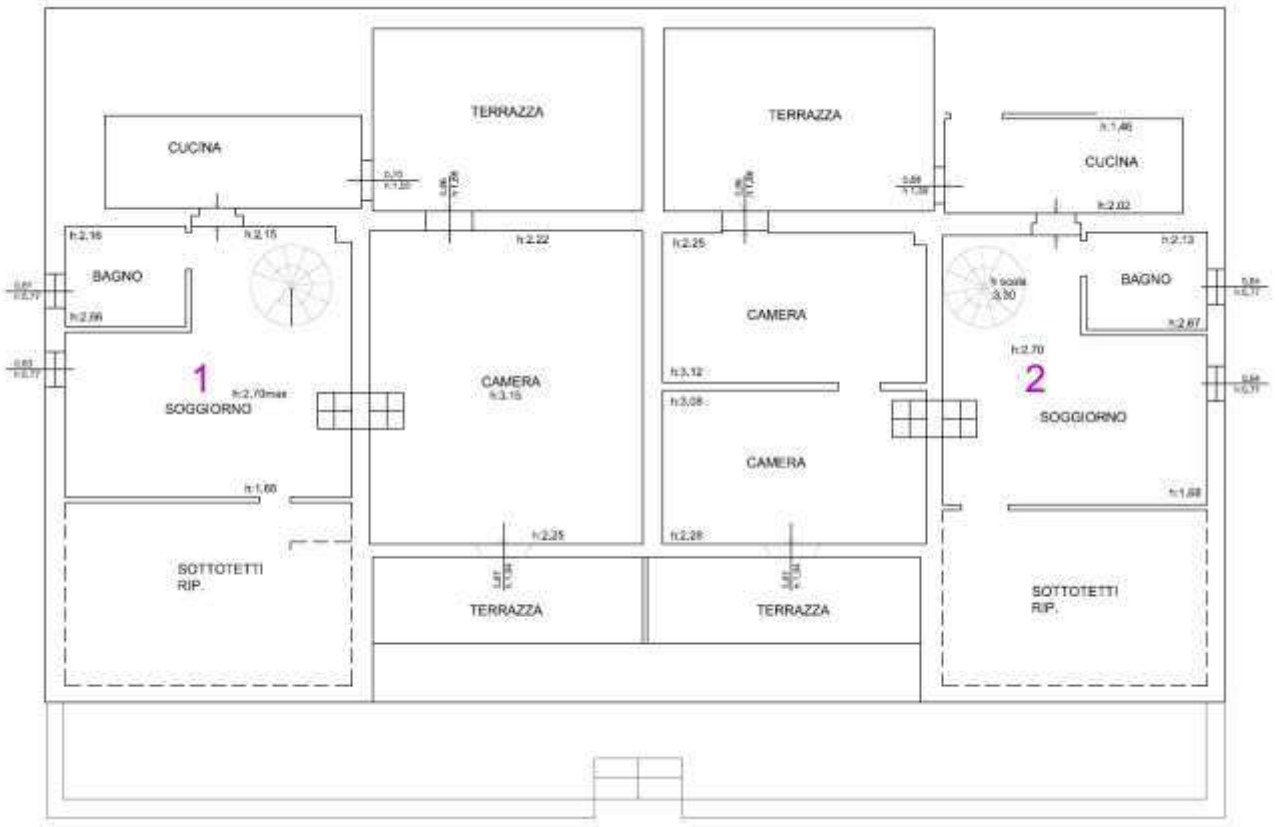
Tale pratica, e la precedente Cila 1987 sono erronee nella configurazione intermedia (stati attuale e modificato Cila n.116/1987 e stato attuale Cila n.153/2017). Infatti, ricapitolando, la prima concessione con la quale nasce il bene, è residenziale (alloggi operai) mentre in questi stati citati, ci sono solo camere; quindi, implica che sia a destinazione ricettiva.
È avvenuto pertanto un cambio d'uso, con opere non dichiarate e frazionamento/accorpamento.

In ogni caso, allo stato rilevato, al piano terra vi sono effettivamente otto camere attrezzate con un bagno ciascuna e, al piano primo, due unità residenziali (per le quali, si ripete che alcuni vani non rispettano requisiti igienico sanitari basilari).

Stato rilevato piano terra:



Stato rilevato piano primo:



In sintesi, per la regolarizzazione dello stato urbanistico del piano terra e del piano primo si aprono due ipotesi:

IPOTESI A – immobile a destinazione residenziale:
Si necessita Scia in sanatoria per opere interne, e adeguamento mediante opere interne ed esterne (eventuale allargamento aperture) e accorpamenti delle UI (o Accertamento di Conformità in sanatoria). Infatti, alla configurazione attuale sanare le "abitazioni" e l'iter che è intercorso nelle pratiche citate non è possibile in quanto gli alloggi nel loro numero attuale risulterebbero troppo piccoli (In contrasto con l'art.69 del vigente P.O.). Inoltre, molti vani non rispettano i requisiti da R.E.I. vigente, in particolar modo le cucine al piano primo.

IPOTESI B – immobile a destinazione ricettiva:
Si necessita Scia in sanatoria (o Accertamento di Conformità in sanatoria), e adeguamento mediante opere con contestuale cambio d'uso verso la destinazione ricettiva, nel rispetto dell'Art.67 e 27 del vigente P.O. in quanto l'immobile non riceve mai il cambio d'uso da "alloggi per operai" (catastalmente A/2). Inoltre, molti vani non rispettano i requisiti da R.E.I. vigente; pertanto, si prevede eventuali opere alle aperture.

IPOTESI C – immobile a destinazione mista (abitativa-ricettiva):
Per il piano terra si necessita Scia in sanatoria (o Accertamento di Conformità in sanatoria) per opere interne, e adeguamento mediante opere interne ed esterne (eventuale allargamento aperture) con contestuale cambio d'uso verso la destinazione ricettiva, nel rispetto dell'Art.67 e 27 del vigente P.O. in quanto l'immobile non riceve mai il cambio d'uso da "alloggi per operai" (catastalmente A/2). Inoltre, molti vani non rispettano i requisiti da R.E.I. vigente.
Per il piano primo, avendo gli ingressi interni indipendenti, e la parte a comune rappresentata dal disimpegno/corridoio centrale, si può ipotizzare che mantenga la sua destinazione residenziale, ma devono comunque essere trovate soluzioni idonee con opere per la regolarizzazione igienico sanitaria e normativa delle due abitazioni (prima tra tutte la presenza di cucine irregolari).

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio magazzino al piano S1:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 20, risulta allo stato dei luoghi, frazionato in tre unità ricettive con numerose difformità esterne e interne. Pertanto, in caso di regolarizzazione urbanistica senza rimessa in pristino, dovrà seguire la regolarizzazione catastale.

Edificio residenziale al piano Terra e primo:

Le abitazioni al piano terra e primo sono così accatastate:

- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 23;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 24;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 25;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 26;
- Piano primo (accesso dal pt condominiale), abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 27;
- Piano primo (accesso dal pt condominiale), abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 28;
- Piano terra, abitazione censita al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 29;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
3	localita' maciallina		T			INGRESSO - BCNC AI SUB 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
4	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28
5	localita' maciallina		1			TERRAZZA - BCNC AI SUB 27 E 28

Le unità immobiliari dovranno essere regolarizzate dopo l'iter per la regolarizzazione urbanistica che, come scritto, prevede due ipotesi distinte.

CONCLUSIONI

La complessità della situazione urbanistica di questo immobile, diversificata tra piano S1 (magazzino trasformato in camere ricettive) e i piani terra e primo, (abitazioni attualmente camere ricettive al PT e abitazioni al P1) prevede una regolarizzazione che può essere affrontata in modi diversi. In ogni caso si necessita di Scia in sanatoria con dichiarazione di rispondenza strutturale (o in via cautelativa di Accertamento di conformità in sanatoria), con l'esecuzione di eventuali opere interne ed esterne di adeguamento, aprendo la strada alle tre ipotesi di destinazione da far assumere al piano terra e primo. Si segnala che in tale sanatoria è opportuno inserire anche le scale che corrono esternamente all'edificio, in quanto conformate diversamente da quanto rappresentato nelle pratiche. È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico.

Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE DEPENDANCE:

Piano S1: Magazzini (trasformati in miniappartamenti) = c.a. 157 mq

Locale tecnico S1: c.a. 48 mq

Scalinate laterali: c.a. 41mq

Piano Terra: Alloggi: c.a. 218 mq

Marciapiede esterno: c.a. 48 mq

Piano primo: Alloggi: c.a.195 mq

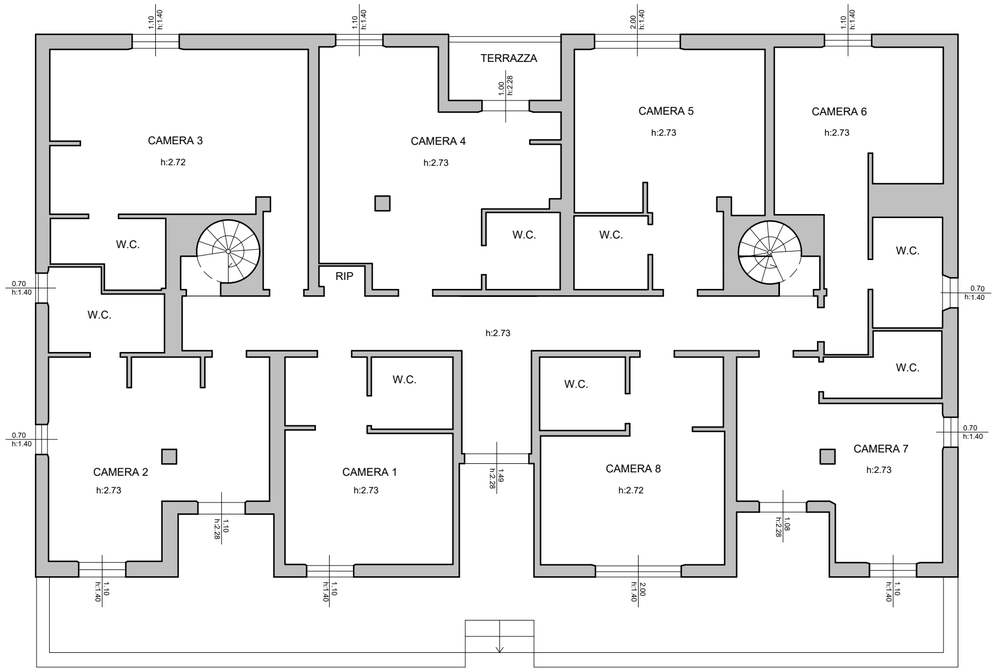
Altri spazi:
Terreni nei pressi della Dependance e dei magazzini: c.a. 1820 mq

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 20) computato come da dest. legittima	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	192,15	20%	38,43
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	71,00	15%	10,65
(F. 22, part.63, sub.23,24,25,26 e 29)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO TERRA	256,53	100%	256,53
	Terrazza (fino a 25 mq)- PIANO TERRA	3,56	35%	1,25
	Resede frontale (fino a 25 mq) - PIANO TERRA	25,00	15%	3,75
	Resede frontale (oltre a 25 mq) - PIANO TERRA	22,77	5%	1,14
(F. 22, part.63, sub. 27 e 28)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO PRIMO	143,76	100%	143,76
	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	25,00	35%	8,75
	Terrazze (oltre a 25 mq) - PIANO PRIMO	22,62	10%	2,26

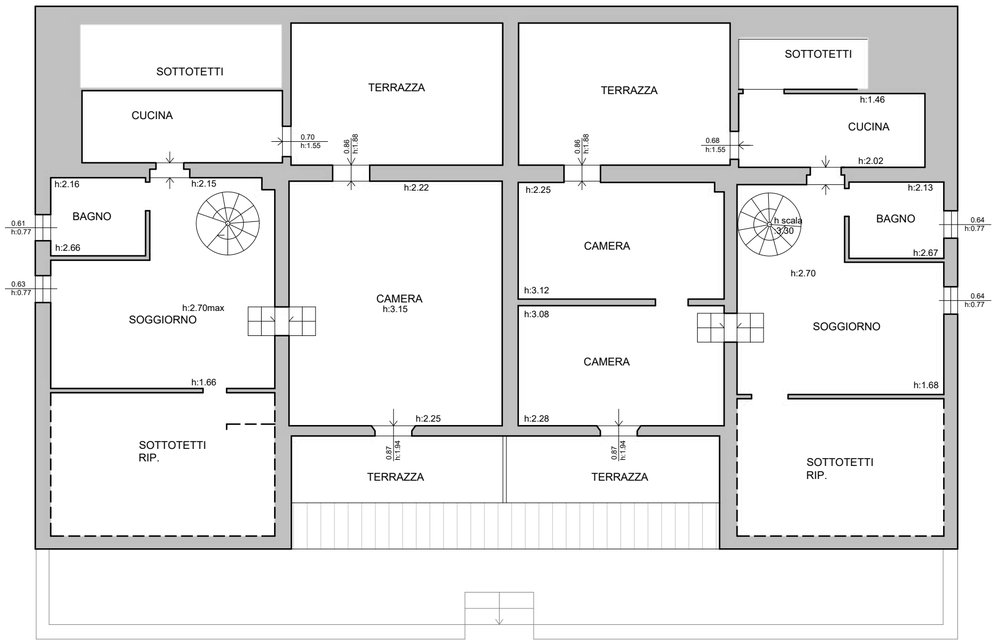
TOTALE S.COM. DEPENDANCE	**466,52**

0 10m

PLANIMETRIA PIANO TERRA - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D

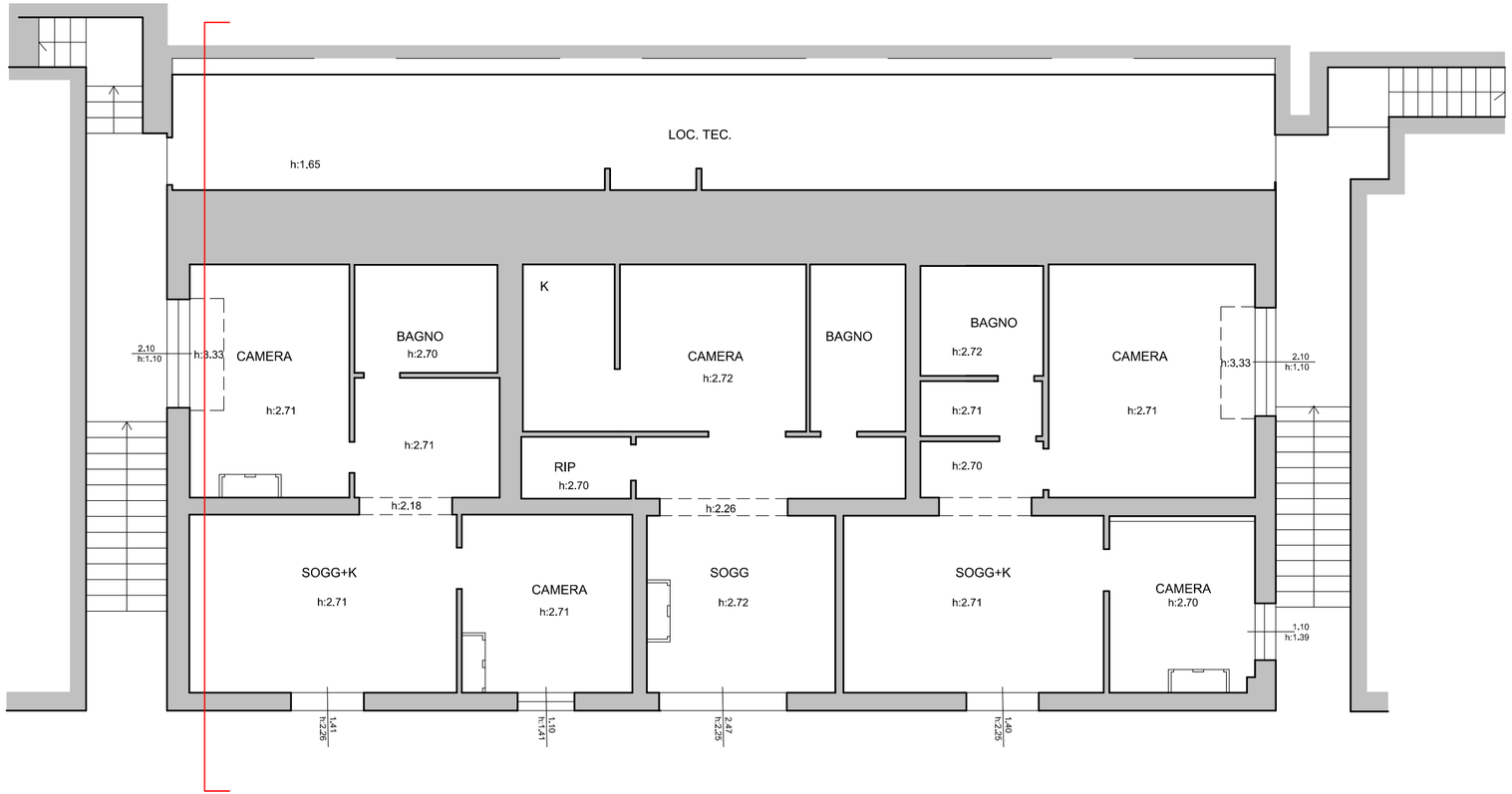


PLANIMETRIA PIANO PRIMO - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D

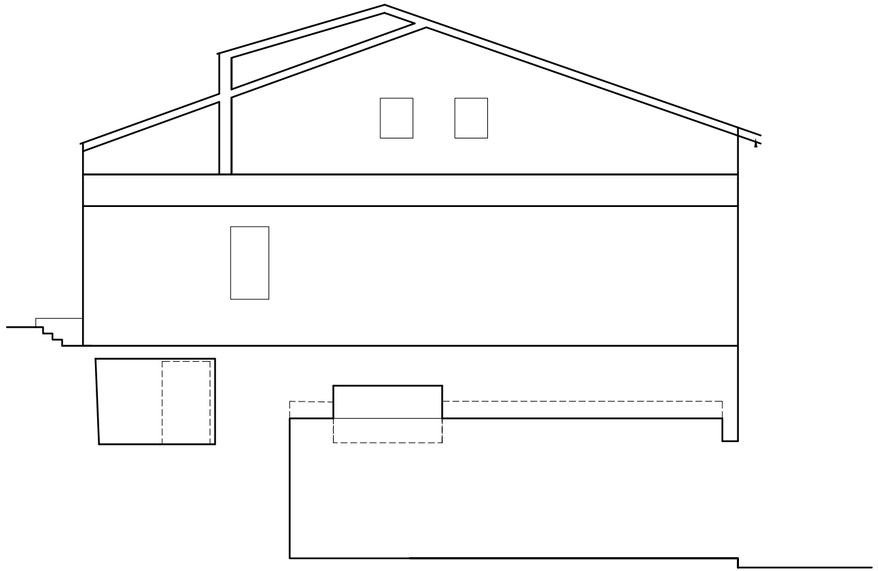


0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D



SEZIONE SCHEMATICA - "DEPENDANCE" - IMMOBILE D



Allegato E

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"MAGAZZINI LETTERA E"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

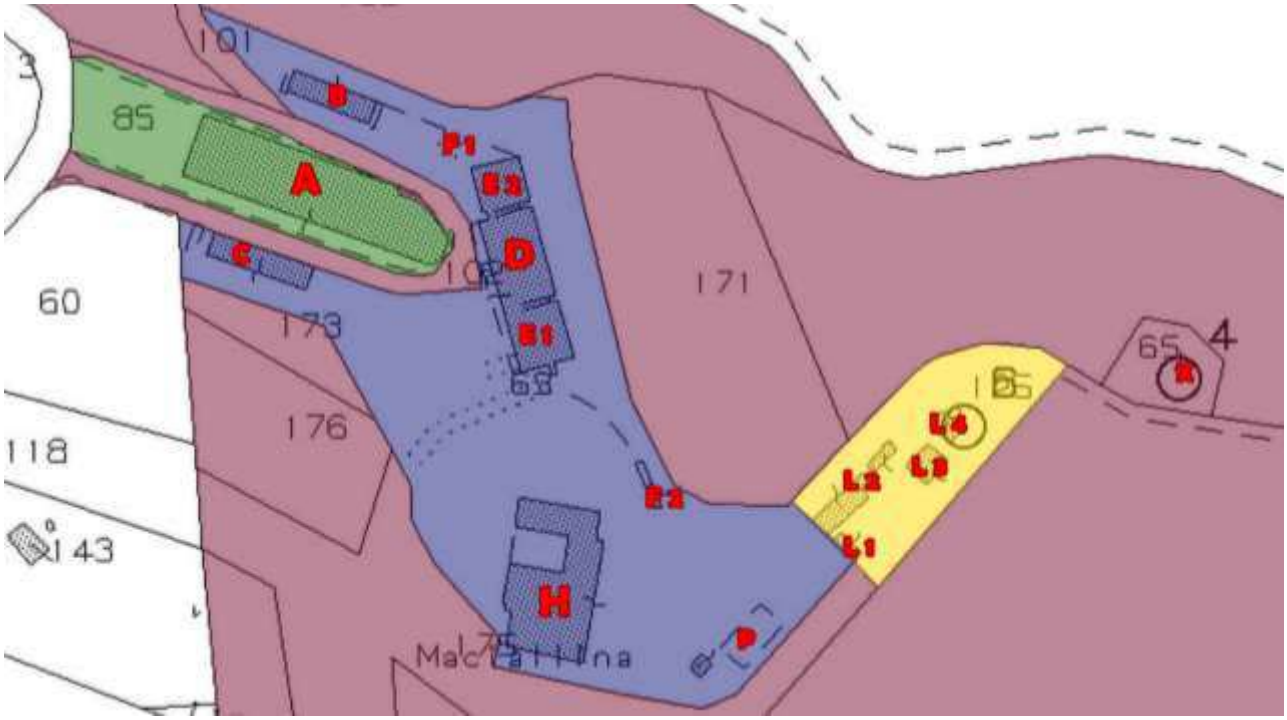
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

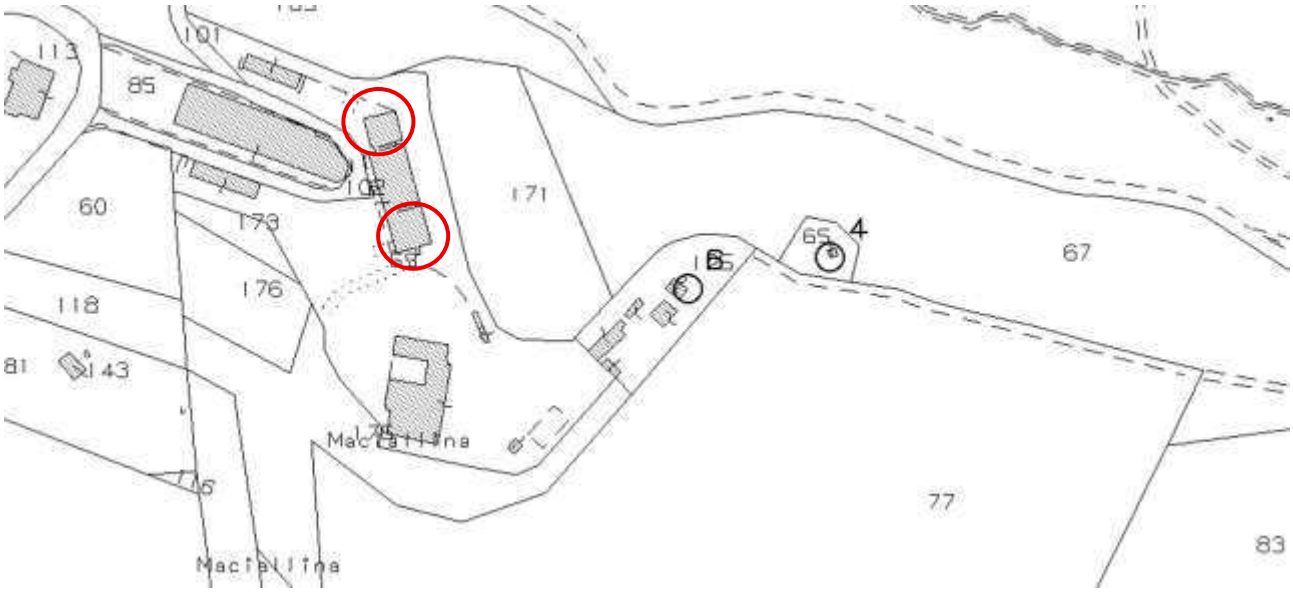
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 63, subalterni 12, 13, 14, 15, 17, 18



	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	12	Cat C/2	03	37 m²	Euro: 47,77		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	13	Cat C/2	03	87 m²	Euro: 112,33		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	14	Cat C/2	03	45 m²	Euro: 58,10		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	15	Cat C/2	03	74 m²	Euro: 95,54		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	17	Cat C/2	02	72 m²	Euro: 78,09		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	18	Cat C/2	02	52 m²	Euro: 56,40		
	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S2	22	63	19	Cat C/2	02	49 m²	Euro: 53,14		

Fabbricati denominati E1, E2 quali
magazzini rispettivamente a Sud e a Nord dell'immobile denominato "Dependance".

<u>Fabbricato E1, edificio magazzini a sud della "Dependance".</u>

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 12;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 37 mq, rendita catastale €. 47,77;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 13;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 87 mq, rendita catastale €. 112,33;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 17;**
  Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 72 mq, rendita catastale €. 78,09;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 18;**
  Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 52 mq, rendita catastale €. 56,40;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 19;**
  Piano S2, categoria C/2, Classe 02, Consistenza 49 mq, rendita catastale €. 53,14;

Fabbricato E2, edificio magazzini a nord della "Dependance".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 14;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 45 mq, rendita catastale €. 58,10;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 15;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 74 mq, rendita catastale €. 95,54;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione dei beni:

Ad Est dell'immobile denominato "[redacted]" si arriva al bene denominato "Dependance" frapposto a due edifici più bassi, costituiti da magazzini. Quello a sud che si indica con la lettera **E1**, è composto da un piano S2, con accessi dalla parte sottostante ad Est, diviso in tre fondi (sub. 17, 18 e 19) e un piano S1, diviso in due fondi (sub.12 e 13), con accessi a sud e a nord. Il bene ha facciate facciavista in blocchi tufacei, porzioni di calcestruzzo e copertura piana che un tempo costituiva un lastrico solare. Il fianco Nord, adiacente alla scala che separa questo dall'immobile "dependance", è intonacato, mentre in quello a Sud è presente un'ulteriore scalinata per accedere al fondo.

Internamente gli ambienti versano in cattivo stato manutentivo e per alcuni di essi risulta impossibile l'accesso a causa di numerosi detriti al loro interno.

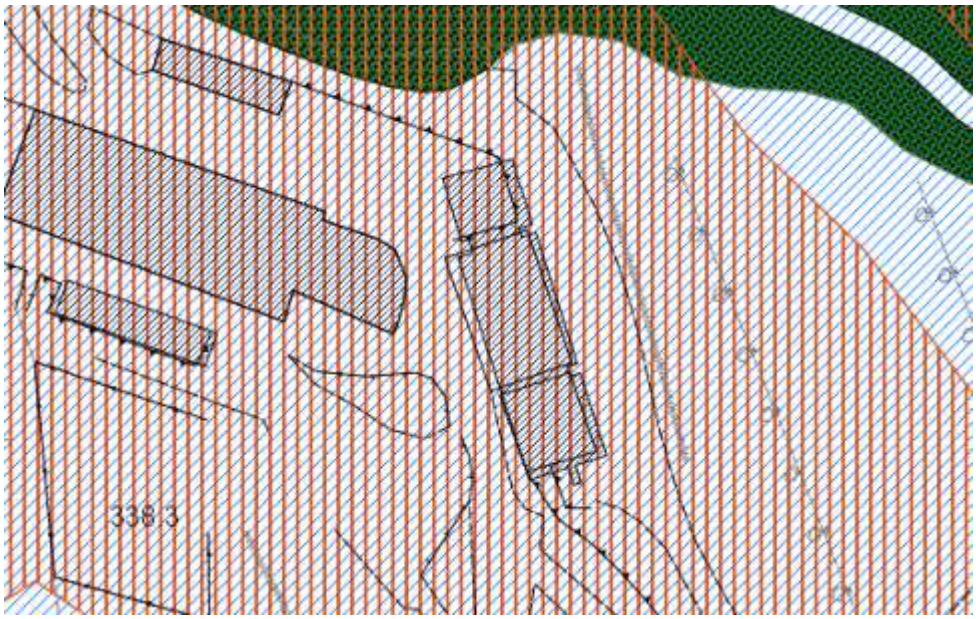
L'altro bene, a Nord della "dependance", si indica con **E2** ed è caratterizzato da un piano S1, con accessi ai due fondi (sub.14 e 15) dalla parte retrostante ad Est. I beni sono ricavati nel volume adiacente al muro a retta che prosegue verso Nord-Ovest. Le facciate ad est e sud sono intonacate. La copertura piana un tempo era un lastrico solare. Anche in questo caso internamente i magazzini versano in cattivo stato conservativo.

Legittimità urbanistica:

I beni descritti ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

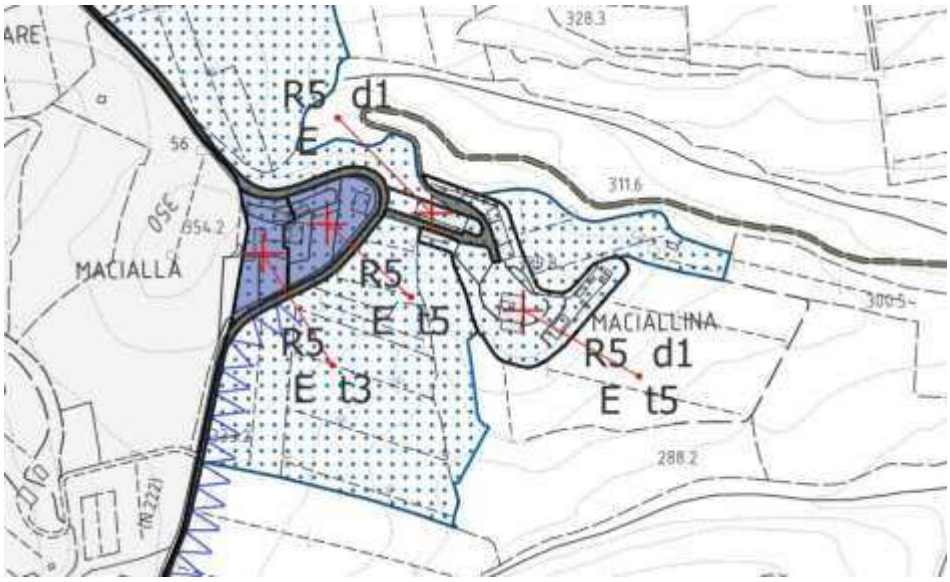
Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 e L.R: 39/2000

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.

Art. 28 Disciplina di intervento di tipo 5.
Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per completezza si fa presente che con la *Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972* con la quale si costruiva un magazzino retrostante "[redacted]" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970*** per modifica alla copertura e ampliamento di un fabbricato laboratorio artigianale, di una cantina e alloggi per operai;

2. ***Abitabilità previo sopralluogo (4 piani, 5 appartamenti, 28 vani utili e 6 accessori) rilasciata il 05.02.1974;***

3. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986,*** richiesta del 1986, concessione accordata il 28.02.1994 per cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna;

FABBRICATO E1:

Il fabbricato ospitante magazzini, su due piani, S1 e S2 è stato costruito con **licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970** e non sono state reperite altre pratiche che lo riguardano direttamente. Il progetto prevedeva la realizzazione di tale magazzino solo su un piano (l'attuale S2). Qui la configurazione planimetrica interna lascia intendere che ci sono state modifiche dopo il rilascio della licenza (probabilmente una mancata variante ante 1977). Nella licenza era previsto un unico magazzino diviso in due parti longitudinalmente, e quindi solo due aperture in facciata. Allo stato odierno si hanno invece tre magazzini al piano S2, con tre grandi aperture, di cui quello a sud (sub.17) prosegue internamente, come interrato, in modo maggiore rispetto al perimetro di progetto.

Si precisa che i tre fondi non si sono potuti rilevare internamente in quanto sono presenti numerosi detriti che ne impediscono l'ispezione:

Il piano soprastante, diviso alla data odierna in due magazzini (sub.12 e 13) non era previsto nella licenza sopra descritta e le aperture a questa quota non erano presenti. Inoltre, osservando quanto riportato nella licenza n.3224, si evince che per realizzare il piano S1, il solaio di copertura sembra essere verosimilmente realizzato a quota maggiore, a filo del parapetto originariamente previsto (trattasi di errore grafico, si rimanda alla sovrapposizione Allegato E1). Non essendo più presente il parapetto sopra la copertura piana essa non si configura più come lastrico solare percorribile in sicurezza.

Interno sub.12:

Interno Sub.13

In sintesi le discrasie riscontrate sono:

Al piano S2 vi sono tre magazzini anziché uno, con distribuzione e strutture interne diverse da quanto alla licenza;

Il magazzino Sub.17 prosegue per una lunghezza interrata in misura maggiore rispetto a quanto licenziato ed è leggermente più largo;

Il piano S1 non era previsto nella licenza, così come le aperture nelle facciate a tale piano;

Nello specifico osservando i disegni della concessione si evince che il prospetto frontale del magazzino presenta solo le due grandi aperture al piano terra, a indicare che era previsto solo un piano interno che occupava tutto il volume, l'altezza del fronte, al livello dell'estradosso del solaio (quindi sotto al parapetto di progetto) collima con l'altezza dell'estradosso della copertura del fabbricato attuale. Nella sezione laterale, che era stata redatta per mostrare il fianco dell'altro edificio (dependance) vi è indicato in modo grossolano solo il profilo del magazzino, che è stato rappresentato più basso rispetto a quanto disegnato nel prospetto citato e quindi allo stato dei luoghi. Tale differenza, si può indicare come mero errore di rappresentazione ovvero rientrante nei disposti del dpr 380/2001 come modificato dalla l.105/2025, art 34-bis comma 2-bis: *errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere* e dall'art 198 c.2 della l.r.65/2014 come modificata dalla l.r.51/2025. La maggior lunghezza del magazzino al piano S2 (Sub.17) non risulta rientrare nelle dimensioni di cui all'art.197 della l.r. 65/2014, configurandosi come variazione essenziale. In tal caso, data la presenza di vincolo idrogeologico, si configura una *difformità al permesso* di costruire originario. Si specifica che non è stato potuto fare un rilievo accurato a causa dei detriti interni ad esso. Pertanto, si ritiene essenziale chiudere la parte in

eccesso. In ogni caso per la quantificazione dell'importo delle opere comprensiva della rimozione dei detriti di questo magazzino, vedere la voce (MAGAZZINO OPERE INTERNE 1) più sotto.

La lieve maggior larghezza del magazzino (sub.17) rientra nelle tolleranze di cui al dpr 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024 convertito dalla legge n.105/2024, art.34-bis, c.1-bis, lettera c, e dell'art.198 c.1-bis l.r.65/2014, essendo la superficie utile di tale UI compresa tra 100 e 300 mq, come da art.1-ter del medesimo testo normativo (dpr.380 e l.r65/2014) ovvero calcolata su quella concessa dal titolo.
Si ricorda che la possibilità di regolarizzare un ampliamento di superficie accessoria (h maggiore di 1.80) su un immobile indicato con disciplina t5 è limitata dalle norme se l'uso principale dell'edificio è diverso da residenziale, in quanto la disposizione specifica per i volumi accessori in t5 sembra riguardare solo l'incremento di **Superficie Accessoria (SA) di edifici residenziali**. Si evidenzia infatti che le nuove N.T.A. del P.O. vigente, vi sono alcuni interventi comportanti volumetrie aggiuntive di varia natura ma in particolare l'art.26 (disciplina t4), l'art.27 (disciplina t5) e l'art 28 (disciplina t6) parlano solo di edilizia/edifici residenziali. A tal riguardo una sanatoria sarebbe perseguibile se le opere rientrano nei disposti dell'art.27 al comma 2 lettera f ovvero per modifiche *[…] 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.*
In sintesi, ai fini di regolarizzazione di tali magazzini, è possibile procedere in diversi modi:

SOLUZIONE A:
Si rende necessario Scia in sanatoria (o in via cautelativa di Acc. Di Conformità in sanatoria) anche per modifiche strutturali interne al piano S2 e la chiusura degli accessi al volume in aumento situato nella parte interna retrostante del magazzino S2 sub.17, e ai magazzini al piano soprastante, per non generare Superficie Accessoria.

SOLUZIONE B:
Si rende necessario in via cautelativa di Accertamento di Conformità in sanatoria anche per modifiche strutturali interne al piano S2. Inoltre, questa soluzione segue l'iter procedurale indicato nella scheda D sulla dependance. Infatti, se per tale immobile, si adottasse una delle soluzioni che sanano lo stato dei luoghi mantenendone la destinazione residenziale, il

magazzino in questione si potrebbe considerare pertinenza all'abitazione, permettendo la sanabilità dell'aumento di Superficie Accessoria (Generando in tale opzione superficie e volume si configurerebbe come totale difformità dal permesso, di cui la necessità di accertamento di conformità in sanatoria).

SOLUZIONE C:

Si rende necessario Scia in sanatoria (o in via cautelativa di Acc. Di Conformità in sanatoria) anche per modifiche strutturali interne al piano S2. Mediante la realizzazione di alcune controsoffittature è possibile trasformare il magazzino in un locale privo di caratteristiche che gli fanno assumere Superficie Edificata e Superficie Accessoria (altezza minore di 1.80).

SOLUZIONE D:

Si rende necessario Acc. Di Conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria) anche per modifiche strutturali interne al piano S2. La sanatoria comprende la realizzazione del solaio interpiano con aumento di S.A. e S.E. si sensi dell'art.27 al comma 2 lettera f ovvero per modifiche *[…] 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.*

In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni ai magazzini del piano S2. Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (MAGAZZINI DETRITI 1) più sotto.

FABBRICATO E2:

Il fabbricato ospitante magazzini seminterrati a nord dell'edificio "dependance" è stato interessato dalla **Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986**, concessione accordata il 28.02.1994 (concessione che prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna).

Si ricorda che sono state riscontrate difficoltà nell'effettuare i rilievi dello stato dei luoghi a causa delle cattive condizioni in cui il bene versa. Osservando i disegni di tale pratica con lo stato dei luoghi, si evince che questo è congruente ora come allora. A rafforzo di tale verifica si segnala che nel condono sono allegate le foto dell'epoca, ove si evince che le parti esterne collimano ad eccezione dell'intonaco esterno e della balaustra che era presente sulla copertura piana di cui oggi ne rimane solo un piantone d'angolo:

Foto allegata al Condono P.E. n.152/1986
concessione accordata il 28.02.1994

In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni al magazzino. Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (MAGAZZINI DETRITI 2) più sotto.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio E1:

- Il magazzino al piano S2, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 17, risulta come allo stato dei luoghi, si ricorda che non è stato possibile il rilievo integrale del bene data la presenza di detriti al suo interno. Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;
- Il magazzino al piano S2, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 18, risulta come allo stato dei luoghi, si ricorda che non è stato possibile il rilievo integrale del bene data la presenza di detriti al suo interno. Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

- Il magazzino al piano S2, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 19, risulta come allo stato dei luoghi, si ricorda che non è stato possibile il rilievo integrale del bene data la presenza di detriti al suo interno. Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 12, risulta come allo stato dei luoghi, Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 13, risulta come allo stato dei luoghi, Si rende necessario aggiornamento catastale dopo la regolarizzazione della legittimità urbanistica;

Edificio E2:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 14, risulta come allo stato dei luoghi;

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 15, risulta come allo stato dei luoghi;

CONCLUSIONI

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E2, a nord del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico risulta coerente con quanto riportato nel Condono n.152/1986. Anche le planimetrie catastali sembrano essere collimanti con lo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i magazzini interni all'edificio E1, a sud del bene denominato "dependance", da un punto di vista urbanistico, rispetto alla licenza di Costruzione n.3224 del 26.06.1970, presentano diverse discrasie. Per tale bene si rende necessario Accertamento di conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria), anche per parti strutturali interne, e l'eventuale adeguamento mediante opere per ridurre le superfici accessorie in aumento rispetto al titolo, come indicato sopra (tranne che nell'opzione B e D). È da tenere conto della probabile sanzione ai fini dell'autorizzazione del vincolo idrogeologico. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale. In ogni caso si renderà necessaria l'eliminazione dei detriti interni ai magazzini.

Nell'allegato E1 di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi in magenta con le planimetrie catastali agli atti.

CALCOLI OPERE E SMALTIMENTI

Si riporta computo metrico estimativo per la valutazione di quanto precedentemente scritto:

MAGAZZINO OPERE 1 - COMPRESO RIMOZIONE DETRITI:

CHIUSURA PORZIONE MAGAZZINO OCCUPATO DA DETRITI

- ***Dimensione occupata da detriti: circa 36,16 mq di altezza circa 1 m = 36,16 mc.***
- ***Area di chiusura necessaria per chiudere la parte di magazzino: circa 10,00 mq***

COMPUTO METRICO

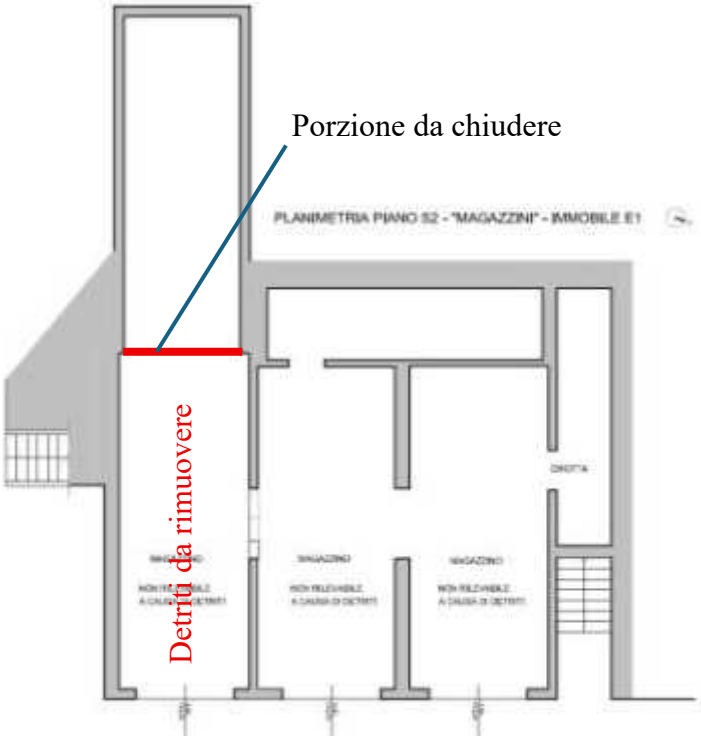
- *Rimozione, Raccolta e Carico di Detriti Eterogenei (Materiali Misti): Lavorazione complessa che prevede la rimozione manuale e/o meccanica di ammassi di detriti di varia natura (es. calcinacci, legno, plastiche, metalli, inerti, scarti di lavorazione, terra, ecc.) accumulati all'interno dei magazzini. L'intervento comprende:*
  La preliminare separazione grossolana in cantiere (cernita) in almeno tre categorie (inerti, legno, altro).
  Il carico dei materiali separati in mezzi d'opera idonei (es. dumper, cassoni scarrabili).
  La pulizia finale dell'area interessata dopo la rimozione dell'ammasso. Misurato a volume effettivo di detrito rimosso.
  Prezzo €/mc 70,00 X 36,16 mc = 2.531,20 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  36,16 mc x 145 €/mc = 5.243,20 €

  Fornitura e Posa in Opera di Parete fissa in Cartongesso. La lavorazione comprende:
  Montaggio di struttura portante in profilati metallici (guide U e montanti C in lamiera zincata, spessore min. 0.6 mm) fissata a pavimento, solaio e pareti esistenti.
  Inserimento nell'intercapedine di pannelli isolanti in lana di roccia (densità min. 50 kg/mc, spessore 5 cm) per l'isolamento acustico.
  Fissaggio delle due lastre per ogni lato (totale quattro lastre) mediante viti autofilettanti.
  Trattamento dei giunti, degli angoli e delle teste delle viti con nastri e stucchi specifici, fino a ottenere una superficie omogenea pronta per la finitura (tinteggiatura).
  Protezione delle parti metalliche di giunzione con mastici siliconici acrilici.
  Prezzo €/mq 50,00 X 10,00 mq = 500,00 €

  TOTALE: 8.274,40 €


Porzione da chiudere
PLANIMETRIA PIANO S2 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E1
Detriti da rimuovere

MAGAZZINI DETRITI OPERE 1

- ***Dimensione dei magazzini occupati da detriti: 36,60 mq + 37,00 mq = 73,60 mq***

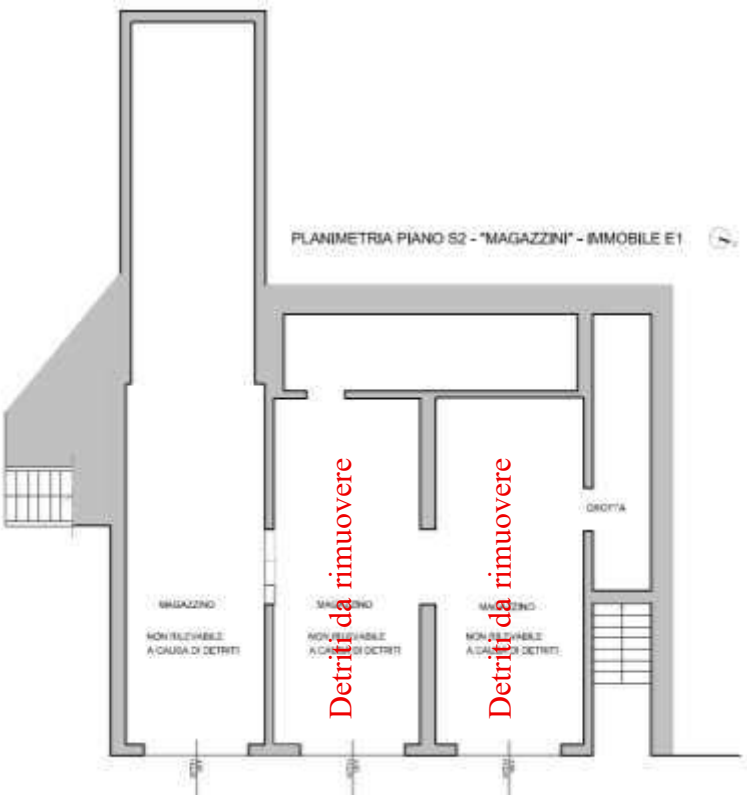
  Altezza detriti: circa 1 m = 73,60 mc

  Rimozione, Raccolta e Carico di Detriti Eterogenei (Materiali Misti): Lavorazione complessa che prevede la rimozione manuale e/o meccanica di ammassi di detriti di varia natura (es. calcinacci, legno, plastiche, metalli, inerti, scarti di lavorazione, terra, ecc.) accumulati all'interno dei magazzini. L'intervento comprende:
  La preliminare separazione grossolana in cantiere (cernita) in almeno tre categorie (inerti, legno, altro).
  Il carico dei materiali separati in mezzi d'opera idonei (es. dumper, cassoni scarrabili).
  La pulizia finale dell'area interessata dopo la rimozione dell'ammasso. Misurato a volume effettivo di detrito rimosso.
  Prezzo €/mc 70,00 X 73,60 mc = 5.152,00 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  73,60 mc x 145 €/mc = 10.672,00 €

  TOTALE: 15.824,00 €



MAGAZZINI DETRITI OPERE 2

- ***Dimensione dei magazzini occupati da detriti: 45,00 mq***

  Altezza detriti: circa 1 m = 45,00 mc

  Rimozione, Raccolta e Carico di Detriti Eterogenei (Materiali Misti): Lavorazione complessa che prevede la rimozione manuale e/o meccanica di ammassi di detriti di varia natura (es. calcinacci, legno, plastiche, metalli, inerti, scarti di lavorazione, terra, ecc.) accumulati all'interno dei magazzini. L'intervento comprende:
  La preliminare separazione grossolana in cantiere (cernita) in almeno tre categorie (inerti, legno, altro).
  Il carico dei materiali separati in mezzi d'opera idonei (es. dumper, cassoni scarrabili).
  La pulizia finale dell'area interessata dopo la rimozione dell'ammasso. Misurato a volume effettivo di detrito rimosso.
  Prezzo €/mc 70,00 X 45,00 mc = 3.150,00 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  45,00 mc x 145 €/mc = 6.525,00 €

  TOTALE: 9.675,00 €

TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI:

- MAGAZZINO OPERE 1: 8.274,40 €
- MAGAZZINO DETRITI: 15.824,00 €
- MAGAZZINO DETRITI 2: 9.675,00 €

TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI MAGAZZINI: 33.773,40 €

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E1:

Piano S2: Magazzini = c.a. 174 mq

Piano S1: Magazzini = c.a. 126 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 155 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINI E2:

Piano S1: Magazzini = c.a. 118 mq

Piano terra: Terrazza = c.a. 130 mq

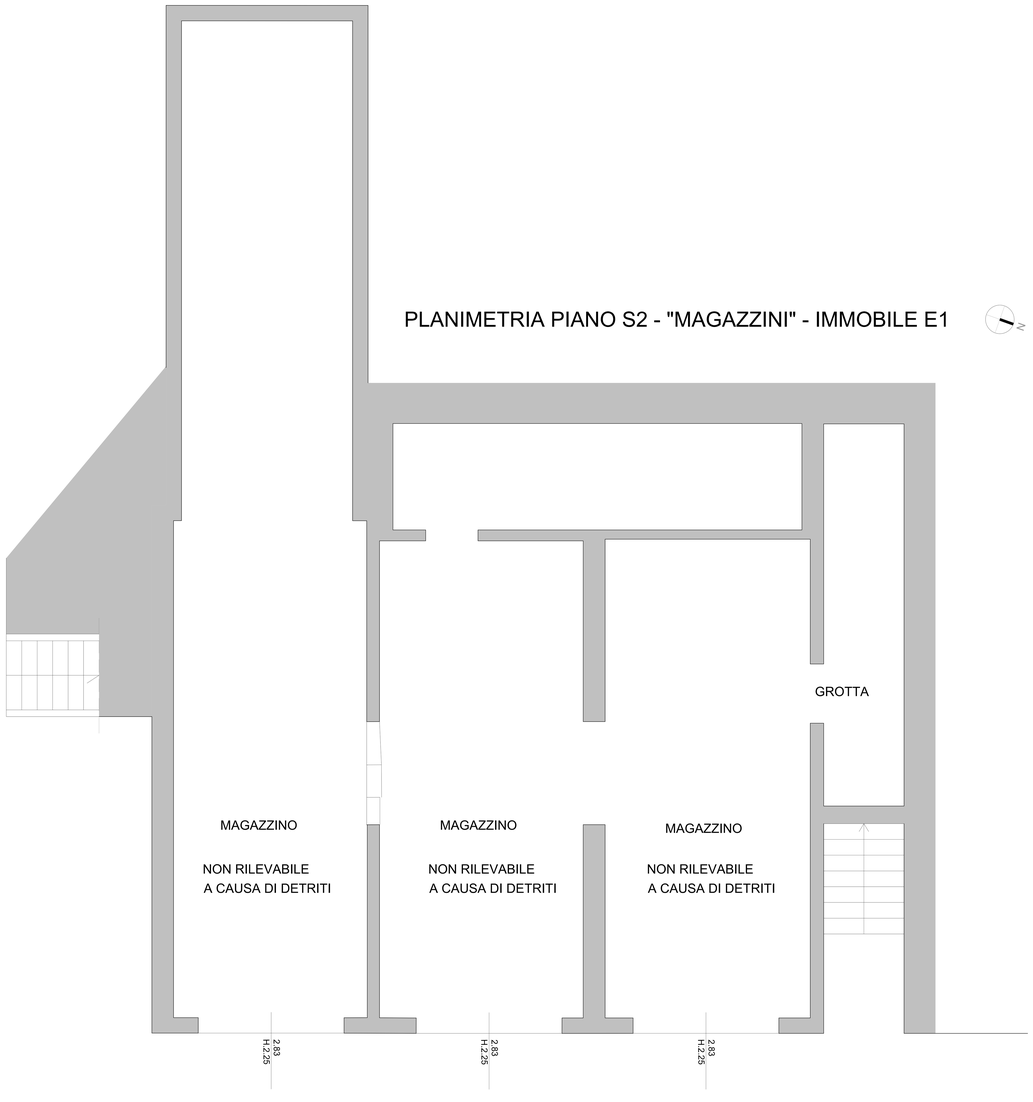
	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 17,18 e 19)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2	211,54	20%	42,31
(F. 22, part.63, sub. 12 e 13)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	148,27	20%	29,65
(F. 22, part.63, sub. 14 e 15)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	148,05	20%	29,61
SCALE ESTERNE part.63	Scale esterne	37	15%	5,55

Lastrici solari non computati in quanto privi dei parapetti per essere fruibili

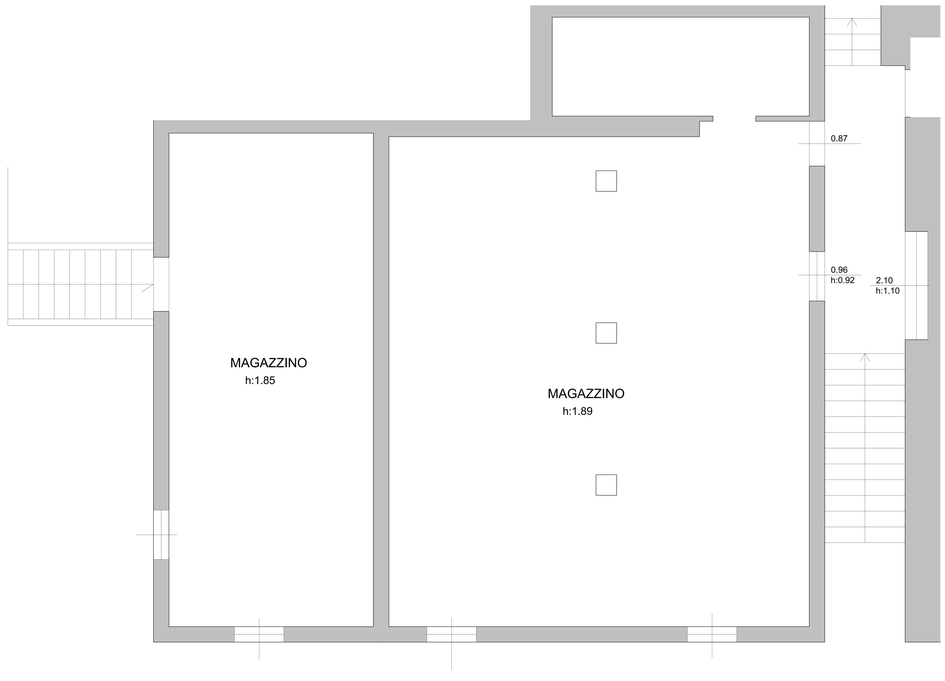
TOTALE S.COM. MAGAZZINI E1-E2	**107,12**

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S2 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E1

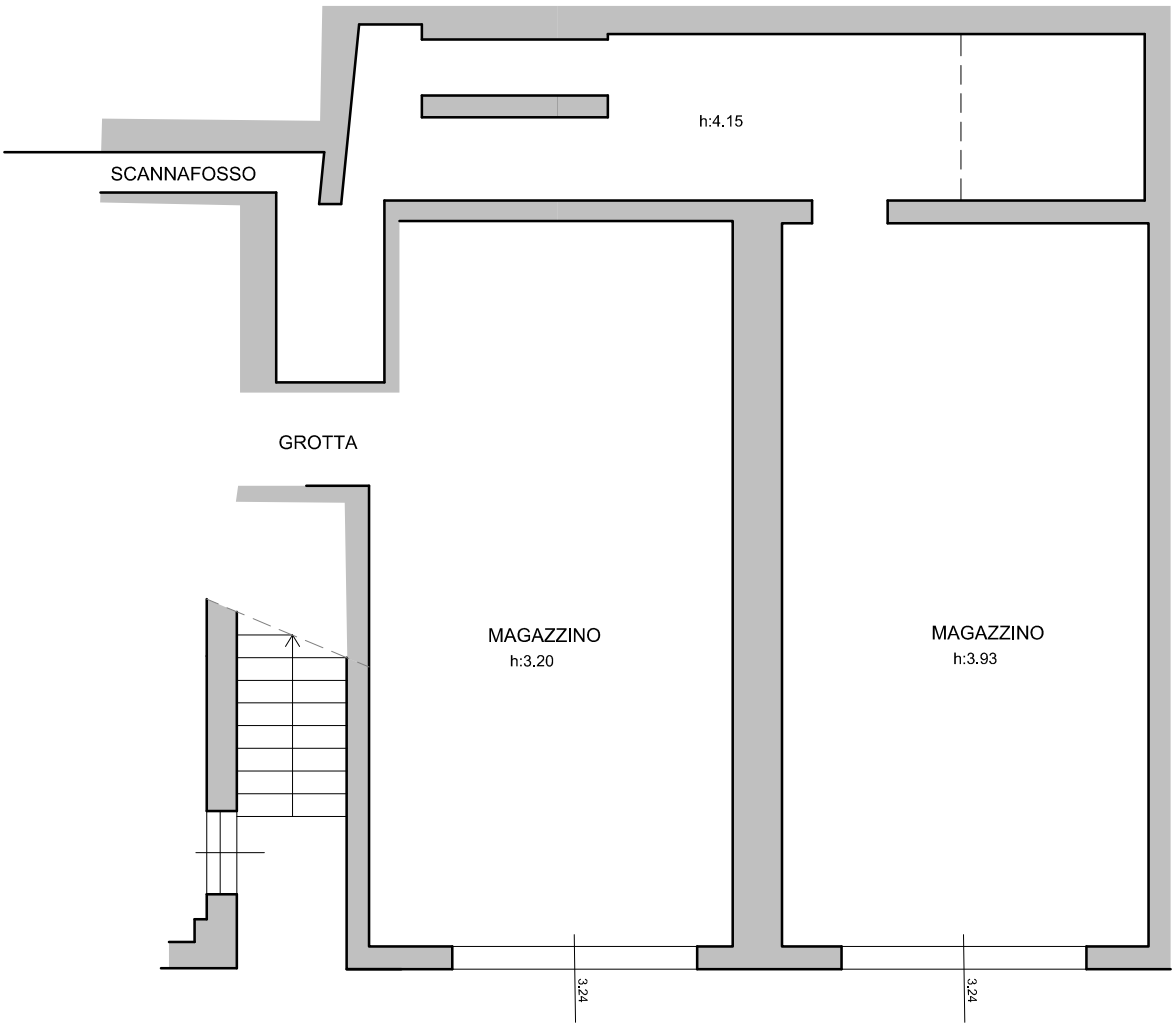


PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E1



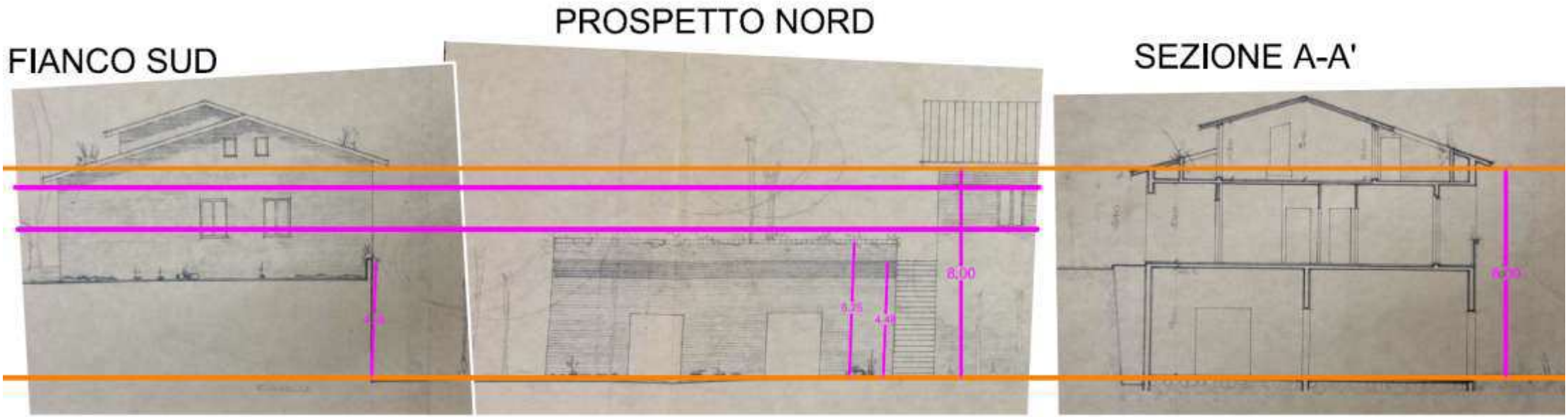
0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE E2

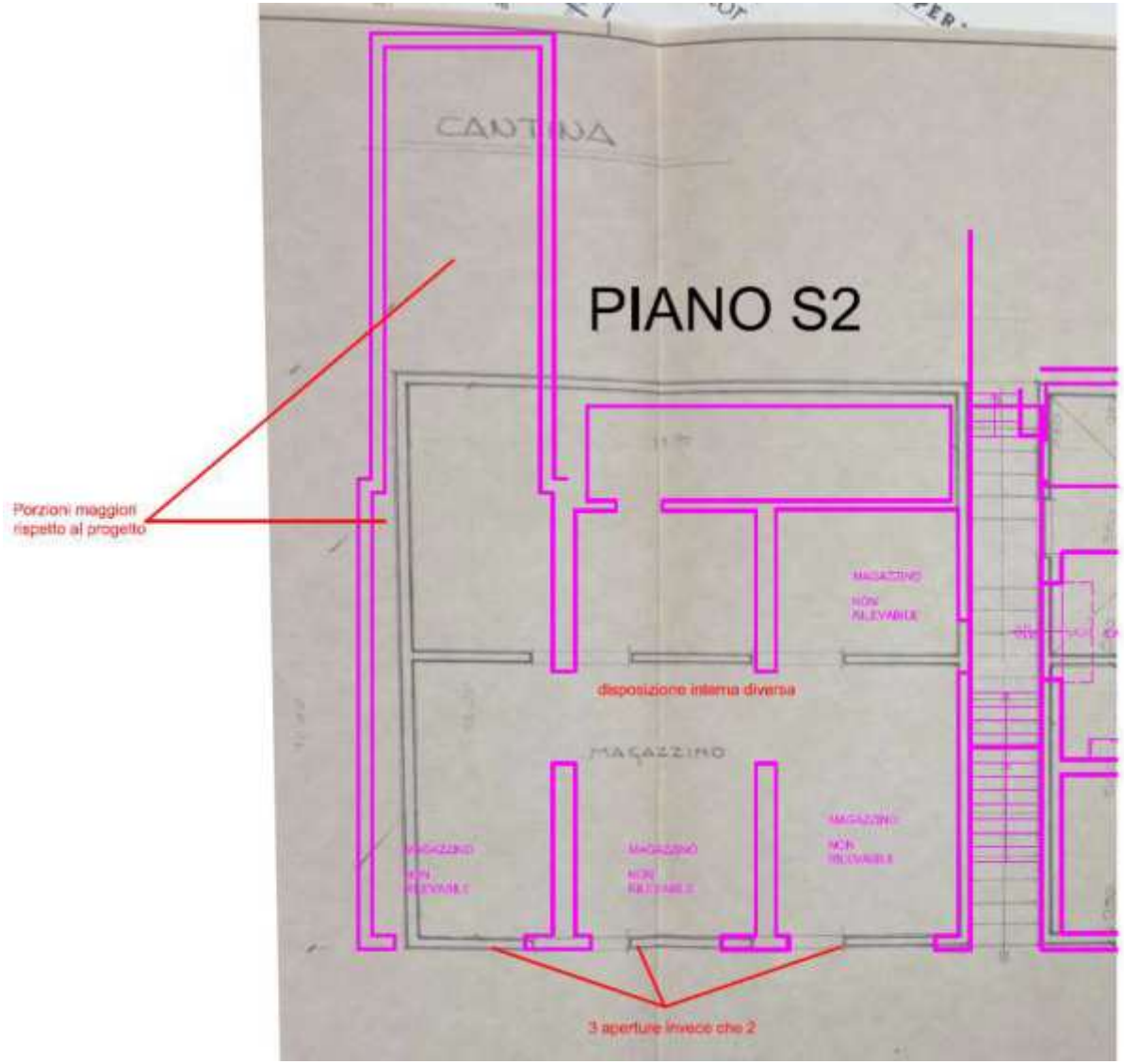


ALLEGATO E1:

DIMOSTRAZIONE DEGLI ERRORI DI DISEGNO TRA FIANCO SUD, RISPETTO AL PROSPETTO E SEZIONE A-A'



SOVRAPPOSIZIONE TRA LICENZA DI COSTRUZIONE N.3224 DEL 26.06.1970, _E LO STATO DEI LUOGHI_



FIANCO EST
PROSPETTO EST
Parapetto assente
Aperture piano S1 mancanti
(piano interno mancante)
3 aperture invece che 2

FIANCO SUD

FIANCO NORD

Allegato F

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"MAGAZZINI LETTERA F"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

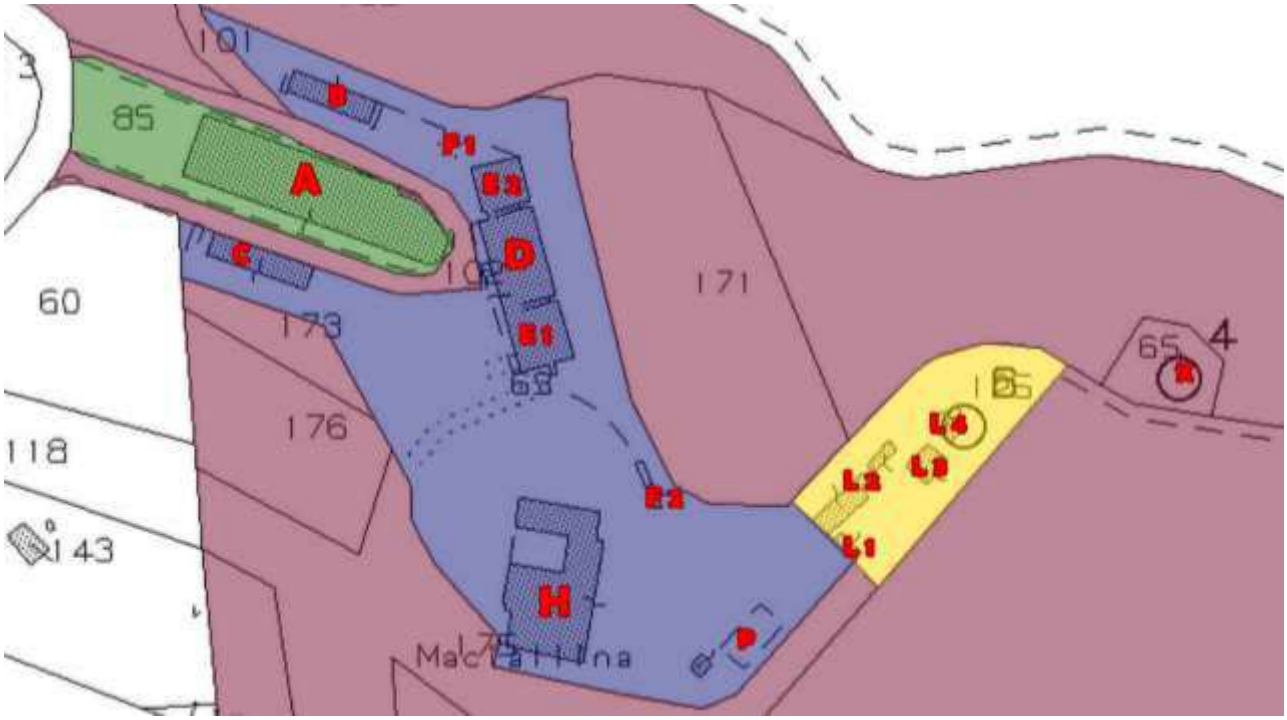
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

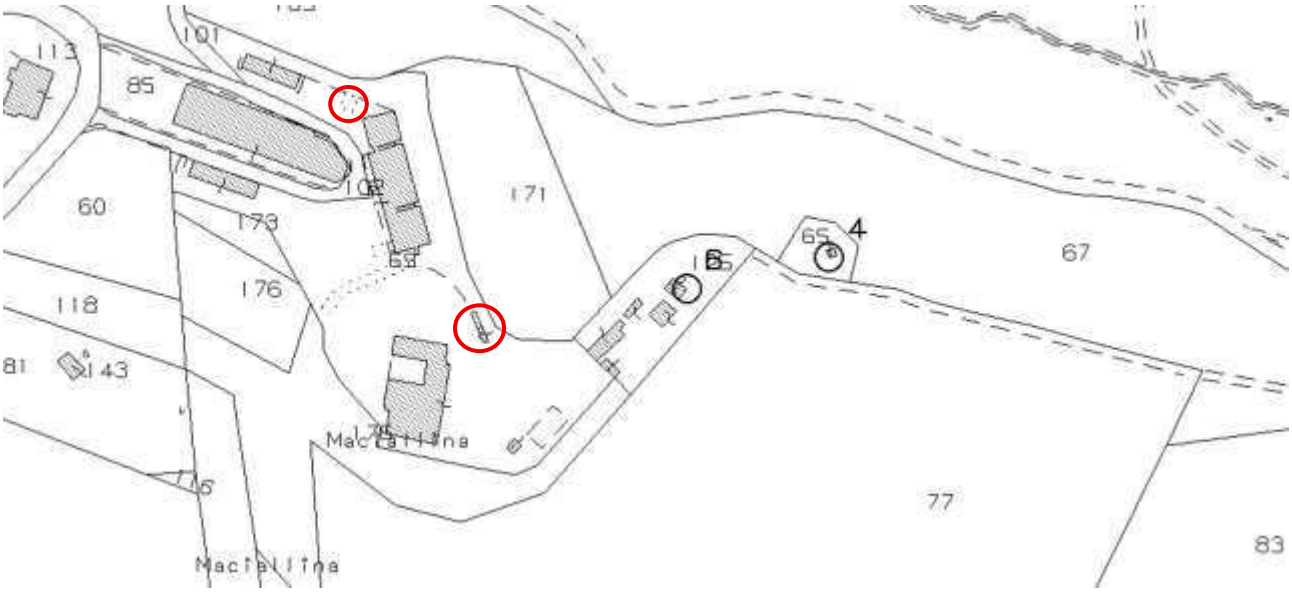
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 63, subalterni 21 e 22.



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	63	21	Cat.C/2	03	8 m²	Euro: 10,33		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1	22	63	22	Cat.C/2	06	21 m²	Euro: 46,64		

Fabbricati denominati F1, F2:

Fabbricato F1, magazzino:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 21;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 8 mq, rendita catastale €. 10,33;

Fabbricato F2, magazzino:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 22;**
  Piano S1, categoria C/2, Classe 06, Consistenza 21 mq, rendita catastale €. 46,64;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione dei beni:

Vicino all’immobile denominato “[redacted]” vi è un piccolo magazzino, denominato F1, realizzato in muratura faccia a vista con copertura in coppi e tegole, dalla forma trapezoidale, con due pareti addossate a due muri a retta.

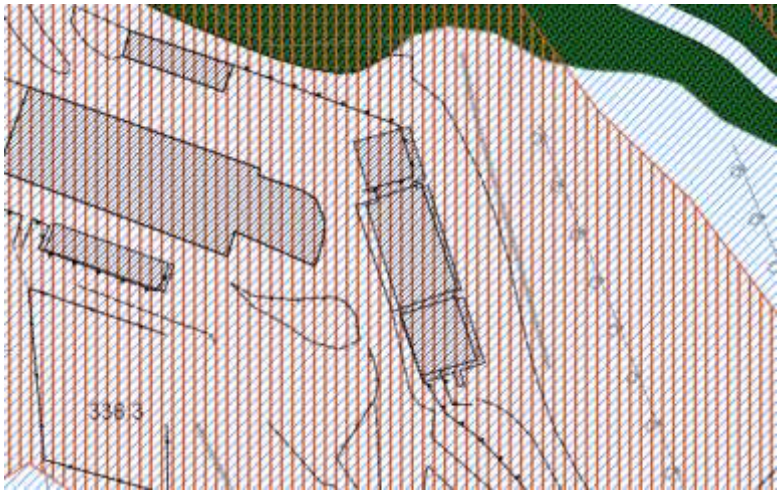
Vicino all’immobile denominato “Dependance” vi è un altro magazzino, denominato F2, ricavato internamente al volume delimitato da un alto muro a retta in muratura.

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

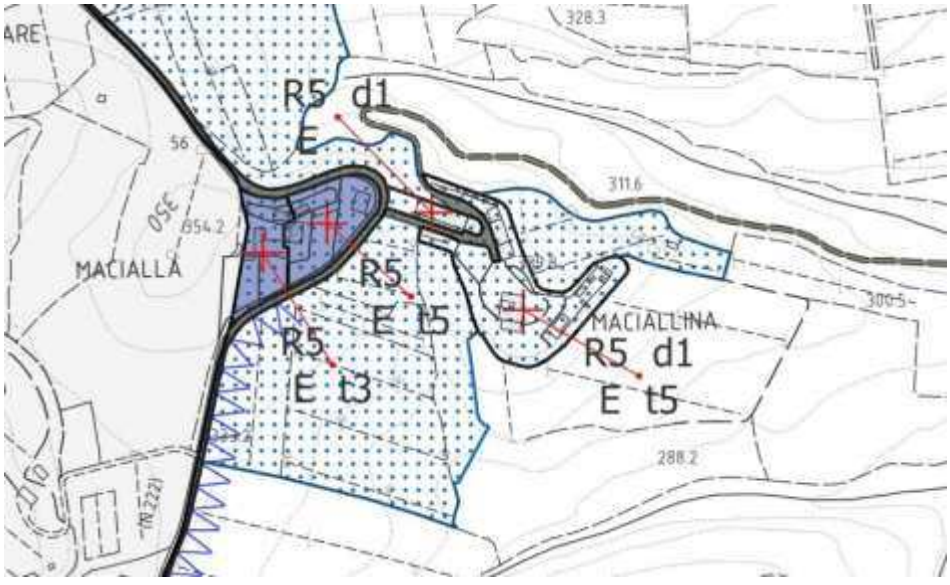


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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.

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

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



Per completezza si fa presente che con la *Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972* con la quale si costruiva un magazzino retrostante "[redacted]" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972.
A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986,*** richiesta del 1986, concessione accordata il 28.02.1994 per cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna;

FABBRICATO F1:

Il piccolo edificio magazzino è stato possibile rilevarlo solo esternamente, anche se è facilmente desumibile il suo interno. Lo stato odierno corrisponde rispetto ai disegni depositato in sede di condono.

Si fa presente che esternamente è stato realizzato un madonnino impiantistico che avrebbe necessitato almeno di una comunicazione di edilizia libera asseverata; pertanto, si ritiene che sia necessario depositare comunicazione CILA art.136 c.6 l.r.65/2014.

Foto allegata al Condono P.E. n.152/1986
concessione accordata il 28.02.1994

Piccolo madonnino

FABBRICATO F2:

Il magazzino vicino all'immobile denominato "dependance" è stato oggetto del medesimo condono citato sopra. I rilievi allo stato odierno sono stati effettuati in modo difficoltoso data la presenza di detriti all'interno dello stesso. Si rilevano modesti discostamenti di lunghezza e altezza, anche se la superficie del fondo rientra nella tolleranza del 2% rispetto a quella assentita nel condono. Internamente si rileva una maggior altezza che tuttavia non porta ad un aumento volumetrico come dimostra il paragone della foto allegata al condono con la situazione odierna. Essendo il pavimento interno e l'intradosso del solaio al grezzo, la maggior altezza si spiega nel non aver ultimato gli strati che compongono la pavimentazione interna.

Foto allegata al Condono P.E. n.152/1986
concessione accordata il 28.02.1994

Si fa presente che esternamente è stato realizzato un madonnino impiantistico che avrebbe necessitato almeno di una comunicazione di edilizia libera asseverata. Pertanto, si ritiene che sia necessario depositare comunicazione CILA art.136 c.6 l.r.65/2014.

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio F1:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 21, risulta come allo stato dei luoghi (tranne che per il piccolo madonnino esterno), e non si ritiene necessario l'aggiornamento;

Edificio F2:

- Il magazzino al piano S1, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 22, risulta censito con un'altezza minore rispetto a quanto rilevato e pertanto si rende necessario l'aggiornamento catastale a meno che non venga ultimata la pavimentazione interna che riporterebbe le altezze a collimare;

CONCLUSIONI

In sintesi, per le discrasie riscontrate esternamente (madonnini) si prevede di depositare una Cila "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della lr.65/2014. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio.

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F1:

Piano S1: Magazzino = c.a. 22 mq

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE MAGAZZINO F2:

Piano S1: Magazzino = c.a. 8 mq

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 21)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO S1	31,30	20%	6,26
(F. 22, part.63, sub. 22)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO S1	12,78	20%	2,56

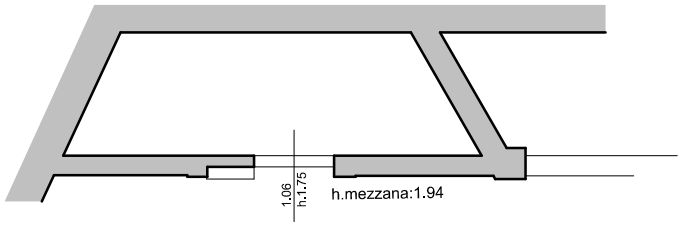
(F. 22, part.63)	Resedi particella 63 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 63 (non giardini villa) fino a 25 mq	2939 circa	5%	146,95

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	**8,82**

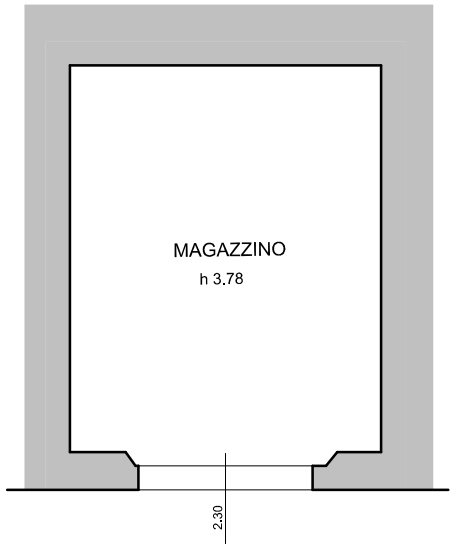
RESEDI	150,70

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE F1



PLANIMETRIA PIANO S1 - "MAGAZZINI" - IMMOBILE F2



Allegato H

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"VILLA [redacted]" (LETTERA H)

E "PISCINA" (LETTERA P)

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

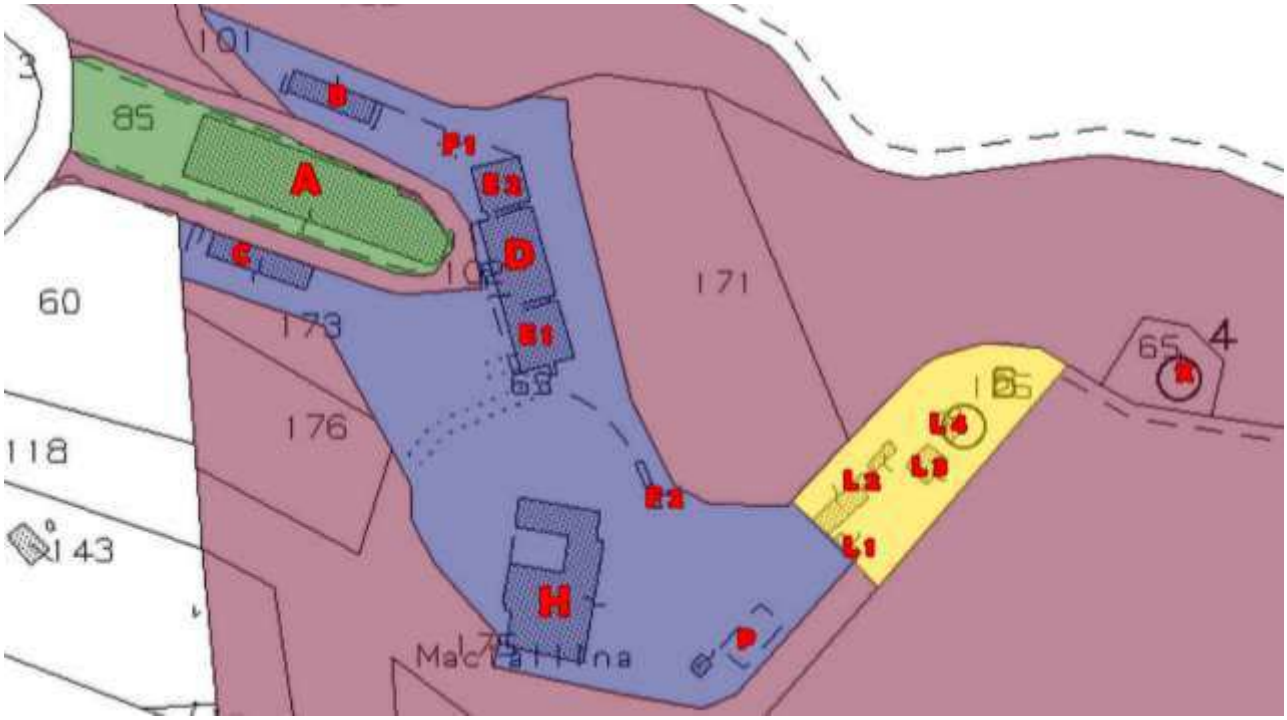
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

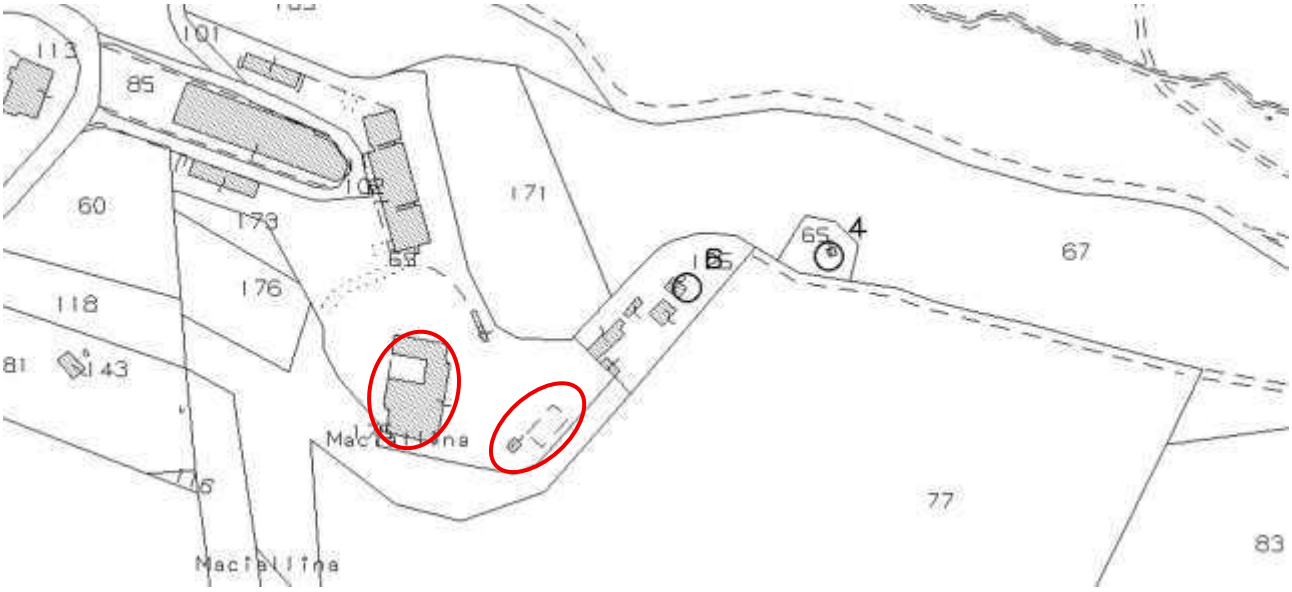
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 63, subalterno 16 (graffato), (sub 30 edificio H, sub 31 resede, sub 16 piscina).



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1-T - 1-2	22	63	16	Cat.D/2			Euro: 11902,00		SI

Elenco Immobili Graffati

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
/22	63	30	STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano S1-T - 1-2					R.Euro:11902,00	
/22	63	31							
/22	63	16							

<u>Edificio H “Villa [redacted]” con “Piscina” P.</u>

Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 16 (graffato) (sub 30 edificio H, sub 31 resede, sub 16 piscina); Piano S1-T -1-2, categoria D/2, rendita catastale €. 11.902,00;

Sono inoltre presenti dei BCNC

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELNUOVO BERARDENGA		22	63	88417	22/06/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	localita' maciallina		T			RESEDE - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI
2	localita' maciallina		S2			TUNNEL - BCNC A TUTTI I SUBALTERNI

La particella 63 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 101, 102, 169, 171, 125, 175, 176, 173. Confina inoltre con altra particella n.60 non di proprietà.

Descrizione dei beni:

L'immobile denominato "[redacted]" nasce come casa colonica, in antica data, tanto che risulta rappresentato anche nel Catasto di terraferma "Leopoldino". Ha subito una ristrutturazione importante a metà degli anni 70 e successivamente è stato rilasciato un condono per diverse opere esterne, oltre ad essere intercorsi vari titoli edilizi che ne hanno configurato l'aspetto odierno. L'immobile è caratterizzato da una forma a C, sulla quale si innalzano altri volumi di cui l'altana del piano secondo. Dalla parte esposta a Sud aggetta una terrazza, parzialmente coperta da una tettoia chiusa su quattro lati. Vi sono poi altri vani sottostanti, al piano S1.

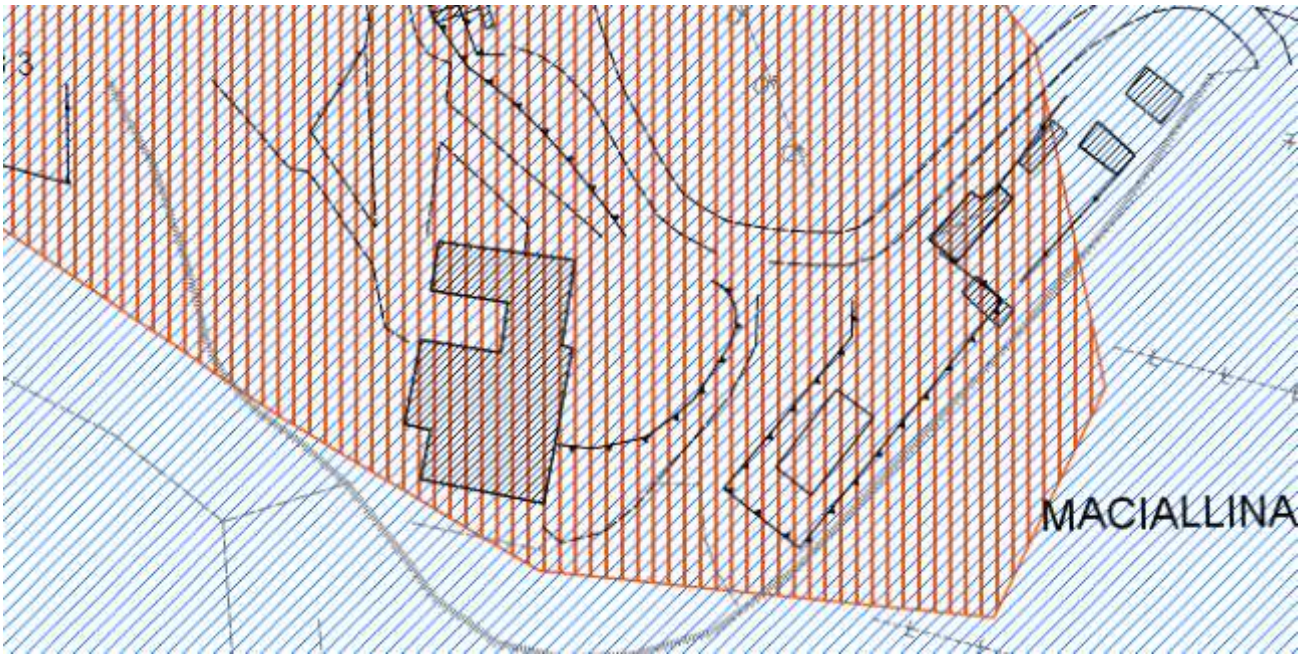
Le facciate sono caratterizzate da paramenti in pietra alternata a mattoni facciavista, con aperture dalle forme dell'architettura tradizionale, a lunette e rettangolari, mentre le coperture sono a falde in coppi e tegole. Tutto intorno si aprono i giardini di pertinenza caratterizzati da parti a prato e parti in ghiaia sciolta. Sottostante all'edificio Villa [redacted], in posizione più a Est, si trova la piscina, di forma rettangolare, colore celeste e pavimentazione esterna in cotto.

Legittimità urbanistica:

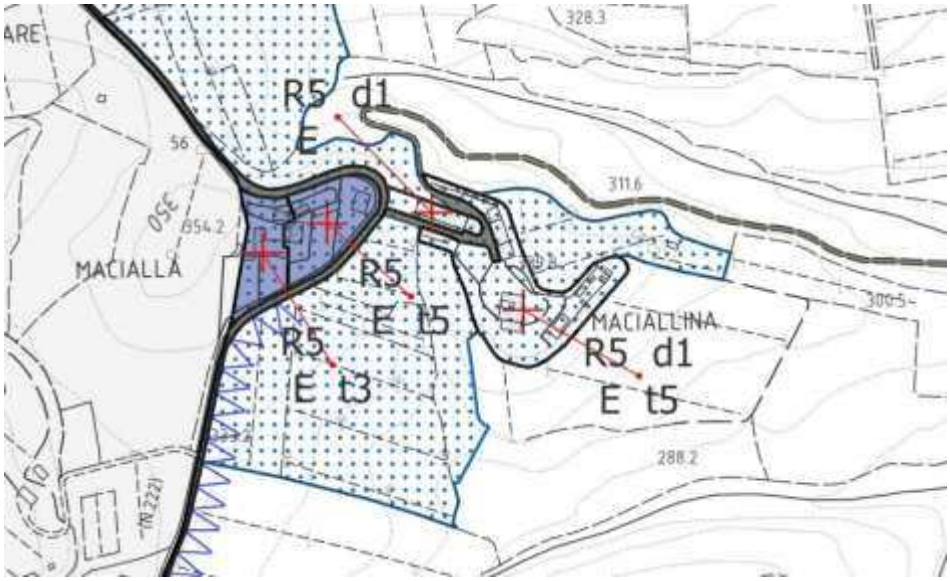
I beni descritti ricadono all'interno dei seguenti vincoli:

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 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.
L'edificio "Villa [redacted]" è indicato ti categoria funzionale d1 di cui all'art.12 N.T.A.: *ospitalità alberghiera ovvero alberghi, pensioni, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore;*
Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per completezza si fa presente che con la *Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972* con la quale si costruiva un magazzino retrostante "[redacted]" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Licenza di Costruzione n.245 del 14.01.1975*** per la ristrutturazione di una casa colonica***;***
2. ***Licenza di Costruzione n.43 del 24.03.1987*** per la costruzione di una piscina***;***
3. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.117 del 30.12.1987*** per opere interne al P1 di cuna casa colonica;

4. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.119 del 01.03.1988*** per opere interne al P1 di cuna casa colonica;

5. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.241 del 02.06.1990*** per realizzazione servizi igienici al PS1 e ampliamento cucina al PT nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance" ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

6. ***Comunicazione ai sensi ell'Art.26 l.47/85 n.313 del 02.06.1990 SOSTITUTIVA della 241/1990*** *per* opere interne al PS1 e ampliamento cucina al PT nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance" ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP;

7. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.392 del 18.01.1993*** per opere interne al PT di cuna casa colonica;

8. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.152/1986, domanda del 1986, concessione accordata il 28.02.1994*** per cambio di destinazione d'uso dell'abitazione colonica a residence con deruralizzazione e ampliamento oltre alla costruzione di tre magazzini e di una cisterna;

9. ***Concessione Edilizia n.13 del 18.02.1995*** per la ristrutturazione del piano S1, PT e P1 del fabbricato Villa [redacted];

10. ***Variante quale Comunicazione inizio lavori PE 417-95 prot. n.11952 del 20.11.95*** per opere interne ed esterne;

11. ***Seconda variante quale Comunicazione inizio lavori PE 110-96 prot. n.4486 del 07.05.96*** per opere interne ed esterne;

12. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.120 concessione accordata il 16.05.1997*** per diversa ubicazione e conformazione della piscina e modifiche alla zona circostante;

13. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.121 concessione accordata il 16.05.1997*** per opere interne ed esterne al piano terra-S1 dell'immobile "Villa [redacted]";

14. ***D.I.A. P.E. n.103 del 10/10/2002*** per modifiche interne ai locali e unità abitative del Residence nell'immobile "Villa [redacted]";

15. ***Attestazione di Conformità in sanatoria n.18 del 28.06.2011*** per pavimentazione e sistemazione area esterna adiacente al fabbricato ricettivo "Villa [redacted]";

16. ***CILA n.238/2017 del 21/11/2017*** per modifiche interne al PT, P1 del fabbricato ricettivo "Villa [redacted]";

17. ***Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.439*** ma tale pratica non è stata reperita né dal Comune né dal SUAP e non né è chiaro l'oggetto;

AUTORIZZAZIONI ALLO SCARICO:

1) ***Autorizzazione allo scarico n.033 del 01.12.1997 seguito alla richiesta scarico n.5729/del18.04.2002;***
2) ***Autorizzazione allo scarico n.004 del 04.02.2011;***

PRATICHE SUAP

0) **Autorizzazione Igienico sanitaria n.97/1991 e del Comune di Castelnuovo Berardenga n.14** per lo svolgimento dell'attività di residence extra-alberghiero riferita all'immobile "Villa [redacted]" o "Dependance" non reperita dall'amministrazione;

1) **Pratica SUAP 85/08 prot. n.10221 del 27.06.2008** per variazione attività in case e appartamenti per le vacanze, riferita all'immobile "Villa [redacted]" o "Dependance" non reperita dall'amministrazione;

2) ***PRATICA: FRRMRN54R04G224X-14082018-1856 del 14.08.2018*** per subingresso, Codice 55.446R - Case e appartamenti per vacanze Subingresso – Generico - RIC-10 Comunicazione delle caratteristiche, delle attrezzature e dei servizi della struttura – CAV categoria D/2 immobile "Villa [redacted]";

3) ***ORDINANZA CC-FSI43569-0001211-15/06/2023 - CSP:4.1.11 prot. Arma: 105/9/2022***: Segnalazione di acque scure nel corso d'acqua identificato con codice TS2410. Con tale ordinanza, e precedente sopralluogo ambientale della Forestale unitamente al personale ARPAT del 26.10.2022 si richiedevano provvedimenti di adeguamento del processo depurativo e della verifica della validità dell'atto autorizzativo allo scarico.

FABBRICATO H – VILLA [redacted]:

Dall'analisi dello stato dei luoghi in confronto alle pratiche sopra elencate che hanno interessato l'immobile, si riscontrano diverse discrasie. Dato il numeroso quantitativo di pratiche riscontrate, per facilità di comprensione, si ricostruisce l'iter in ordine cronologico.

Come anticipato, con la **Licenza di Costruzione n.245** del 14.01.1975 vennero eseguiti lavori per la ristrutturazione di una casa colonica, apportando numerose modifiche interne ed esterne all'antico edificio esistente. Insieme alle opere previste, sono state poi portate avanti numerose altre modifiche sulle quali fu richiesta **domanda n.152/1986 di condono** nel 1986, ma accordata solamente nel 28.02.1994. Tra le opere esterne e interne in sanatoria vi era la creazione dell'ampia protrusione contenente gli ambienti al piano S1, il cambio d'uso da abitativo a ricettivo (denominato "residence") e la conseguente deruralizzazione del manufatto.

Tra la domanda di condono e il suo accordo, furono portate avanti altre pratiche edilizie:

Con la comunicazione ai sensi dell'**Art.26 l.47/85 n.117** del 30.12.1987 e la Comunicazione ai sensi dell'**Art.26 l.47/85 n.119** del 01.03.1988 furono eseguite modeste opere interne al P1 e con la Comunicazione ai sensi dell'**Art.26 l.47/85 n.392** del 18.01.1993 furono fatte altre modeste opere interne al PT.

(Si fa presente che non sono state reperite dal Comune le pratiche: Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.241 del 02.06.1990 per realizzazione servizi igienici al PS1 e ampliamento cucina al PT, nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance"; la Comunicazione ai sensi ell'Art.26 l.47/85 n.313 del 02.06.1990 SOSTITUTIVA della 241/1990 per opere interne al PS1 e ampliamento cucina al PT, nell'immobile "Villa [redacted]" o nella "Dependance"; la Comunicazione ai sensi dell'Art.26 l.47/85 n.439 di cui non è chiaro l'anno e l'oggetto).

Successivamente furono portate avanti alcune modifiche ai locali situati al PS1 a mezzo di ***Concessione Edilizia n.13 del 18.02.1995*** per la ristrutturazione del piano S1 ricavando delle camere al suo interno. A seguito sono succedute due varianti a tale concessione, sotto forma di Comunicazioni inizio lavori: la Comunicazione variante ***PE 417-95 prot. n.11952*** *del 20.11.1995* per opere interne ed esterne e la Comunicazione s*econda variante* ***PE 110-96 prot. n.4486*** *del 07.05.1996* per opere interne ed esterne. Con la prima si deviava un accesso ai locali di servizio del piano S1 per creare un ulteriore camera, e si estendevano opere anche al piano terra e al piano primo. Con la seconda di andavano a fare modeste opere al piano S1 e al piano primo.

Con la sanatoria di opere edilizie ***Condono n.121,*** accordata il 16.05.1997, si andavano a regolarizzare le modifiche interne ed esterne fatte alla scala e ai vani tra il piano terra ed il piano S1.
Successivamente, con la ***D.I.A. P.E. n.103*** del 10/10/2002 furono previste modifiche interne ai locali e alle unità abitative del Residence. A tal proposito si ripete che sono citate agli atti l'autorizzazione Igienico sanitaria n.97/1991 e l'Autorizzazione n.14 per lo svolgimento dell'attività di residence extra-alberghiero riferita all'immobile "Villa [redacted]" o "Dependance" che non sono state reperite né dal comune né dal SUAP. Nella DIA si faceva presente che i lavori si rendevano necessari per regolarizzare una situazione amministrativa. Infatti, dopo un sopralluogo della AUSL n.7, vennero accertate modifiche di trasformazione di 4 appartamenti in sole camere, (in difformità dall'autorizzazione SUAP ma urbanisticamente in regola) e con ordinanza n.78 del 22/08/2002 si imponeva il ripristino dello stato all'autorizzazione 14/1991. Pertanto, i lavori di questa pratica, rivolti al piano terra e primo, vanno a ristabilire con modifiche, gli alloggi di cui all'autorizzazione n.14 per avere 7 alloggi complessivi.
Esternamente, vi è l'***Attestazione di Conformità in sanatoria n.18*** del 28.06.2011 per la realizzazione di una pavimentazione e sistemazione area esterna.
Infine, con la ***CILA n.238/2017*** *del 21/11/2017* furono effettuate modifiche interne al piano terra e piano primo.

Da tale excursus cronologico sono sorte alcune discrasie rispetto allo stato rilevato che esaminiamo di seguito.

Piano S1:
Rispetto alla pratica Comunicazione inizio lavori PE 110-96 prot. n.4486 del 07.05.96 per opere interne ed esterne (Seconda variante alla Concessione Edilizia n.13 del 18.02.1995), si rileva che è stato chiuso l'accesso interno al vano tecnico presente a nord di tale piano. Nello stesso punto è stato stamponato un piccolo tramezzo e si rilevano alcune opere esterne, come i gradini di accesso al medesimo vano tecnico.
Si riportano nell'allegato H sotto, le sovrapposizioni tra lo stato rilevato (magenta) con le pratiche indicate. Si ritiene che tutte queste discrasie possano essere urbanisticamente risolte a mezzo di CILA "tardiva" art.136 c.6 l.r.65/2014.

Piano Terra:

L'opera preminente che si nota dall'analisi urbanistica è la presenza della grande tettoia a Sud, coprente parte del lastrico solare esterno, posizionata in aderenza all'edificio principale, e chiusa nei tre lati rimanenti da infissi vetrati configurandosi come veranda. Tale ambiente si configura pertanto come veranda, comportante un aumento di volumetria. Dalle foto storiche della Regione Toscana si evince che tale struttura è stata eseguita tra il 2016 e il 2019. Il piano operativo non prevede ampliamenti volumetrici per la categoria ricettiva. Inoltre, un eventuale ampliamento volumetrico in area di pertinenza di BSA come nel caso in oggetto dovrebbe sottostare alla Commissione del Paesaggio, anche in assenza di vincolo paesaggistico (Art.46 NTA). Pertanto, si prevede la necessità dello smontaggio ti tale manufatto, oppure la rimozione delle vetrate perimetrali e la sostituzione della tettoia in essere con una struttura a pergolato, priva di rilevanza edilizia.
Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (OPERE VILLA [redacted] VERANDA) più sotto.

Analizzando poi l'ultima pratica agli atti, ovvero la ***CILA n.238/2017 d***el 21/11/2017, si evince che, oltre ad alcune discrasie interne che sopraggiungono nel lungo iter progettuale intercorso negli anni, si evidenzia che:
Nel braccio Sud, vicino alla tettoia sono presenti alcuni ambienti che hanno destinazione diversa rispetto a quanto agli atti. In particolare, un soggiorno con punto cottura è stato diviso in un vano soggiorno più piccolo (con dimensioni non sufficienti) e dall'altra parte una cucina con ripostiglio, di cui i rapporti aeroilluminanti non sono sufficienti.
Al posto di una camera, è stata realizzata una zona di passaggio con bancone bar. Tale vano, se dovesse essere effettivamente utilizzato come bar, non ha sufficiente rapporto aeroilluminante, pertanto, ai sensi dell'art.78 del vigente R.E., andrebbe richiesta una deroga ASL per la sua regolarizzazione.
Nel medesimo braccio sud, in luogo di un soggiorno con punto cottura, è stata ricavata una camera. Altra medesima situazione avviene nel braccio Nord. Qui vi è infine un ulteriore camera in luogo di un soggiorno/k e del disimpegno a servizio del bagno. Per queste ultime due camere del braccio Nord, si fa presente che erano già con tale destinazione fino allo stato attuale allegato alla ***D.I.A. P.E. n.103*** del 10/10/2002 (pratica con la quale si richiedeva di ripristinare gli alloggi di cui all'ordinanza ASL e all'autorizzazione n.14 1991), pertanto la destinazione "Soggiorno" si configura come opera comunicata ma non realizzata.

Oltre a quanto espresso, si rilevano la mancanza o l'esecuzione di tramezzature interne. Il tutto è riportato sotto, nell'allegato H, ove vi è la sovrapposizione tra lo stato dei luoghi (in magenta) con lo stato dell'ultima CILA.
In sintesi, per regolarizzare le opere attuali da un punto di vista urbanistico si rende necessaria una CILA "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014. Per il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti nei vani "Bar" e "Cucina" si renderà necessaria una richiesta di deroga ASL. Se questa sarà negata dall'amministrazione, si renderà necessario approntare alcune opere per il ridimensionamento dei vani, al fine del raggiungimento dei rapporti come da REI. A fronte di questi cambiamenti sarà poi necessario predisporre una SCA per l'agibilità di questi locali così conformati.

Piano 1 e 2:
Al piano primo vi sono alcune discrasie dovute ancora a non aver eseguito gli alloggi previsti con la *D.I.A. P.E. n.103* del 10/10/2002, di cui, nel braccio nord sono presenti due camere con bagno al posto di due soggiorni con punto cottura, oltre ad alcune opere minori interne (mancanza o esecuzione geometrica diversa di tramezzature). Al piano superiore, interno all'altana, come per i piani sottostanti, si ha una camera con una doccia e lavabo al posto del soggiorno/K. In riferimento a quest'ultimo livello però' non si era mai avuto un cambio di destinazione al vano. Pertanto, tale opera è stata realizzata senza titolo.
In sintesi, per regolarizzare le opere attuali da un punto di vista urbanistico si rende necessaria una CILA "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014. A fronte di questi cambiamenti sarà poi necessario predisporre una SCA per l'agibilità di questi locali così conformati.

FABBRICATO P - PISCINA:

Lo stato dei luoghi, rispetto alla ***Sanatoria - Condono n.120 accordata il 16.05.1997*** per diversa ubicazione e conformazione della piscina e modifiche alla zona circostante, risulta collimare ad eccezione di una porzione di muro adiacente al piccolo vano tecnico, che è stata rimossa. Infine, dietro al piccolo vano tecnico è stato installato un manufatto in legno di dimensioni non trascurabili.
Si ricorda che, se tale manufatto in legno fosse usato alla stregua di locale tecnico per la piscina, esso dovrebbe essere totalmente interrato nei disposti dell'art. 72 c.8 delle NTA.
Sarebbe stato possibile eseguirlo se rientrante nei disposti dell'art. 30 delle NTA.

Venendo a mancare questi presupposti si ritiene necessario lo smontaggio, poiché il P.O. permette ampliamenti o volumetrie pertinenziali solamente per edifici residenziali (art.26 e art.27). Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (OPERE VILLA [redacted] PISCINA) più sotto. Si allega nell'allegato H sotto l'esplicazione visiva di quanto scritto.

Autorizzazioni allo scarico:

Si fa presente che l'Autorizzazione allo scarico del 2011 è scaduta. Inoltre, essa non era sufficiente per la tipologia di attività svolta all'interno degli immobili. Pertanto, non essendo rinnovabile, si renderà necessaria A.U.A. regionale, con probabile adeguamento delle opere, già contestate con l'ordinanza CC-FSI43569-0001211-15/06/2023 - CSP:4.1.11 prot. Arma: 105/9/2022

Legittimità catastale:

Da quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta che:

Edificio H – Villa [redacted]:

Il fabbricato ricettivo con piscina, censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga al foglio di mappa 22, particella 63, subalterno 16 (graffato) (sub 30 edificio H, sub 31 resede, sub 16 piscina, necessita di aggiornamento, a seguito della regolarizzazione urbanistica del bene.

CONCLUSIONI

Oltre ai ripristini elencati, per le discrasie descritte si renderà necessaria CILA "tardiva" ai sensi dell'art.136 c.6 della l.r.65/2014 eventualmente corredata da richiesta di deroga ASL. A fronte di questi cambiamenti sarà poi necessario predisporre una SCA per l'agibilità di questi locali così conformati. Date le altre procedure di sanatoria necessarie negli altri edifici dell'intero complesso si ritiene opportuno la predisposizione di un unico permesso a costruire in sanatoria per tutti gli immobili del compendio. A seguito di regolarizzazione urbanistica si renderà necessario l'aggiornamento catastale.

Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (OPERE VILLA [redacted] VERANDA) più sotto.

Per la quantificazione dell'importo delle opere, vedere la voce (OPERE VILLA [redacted] PISCINA) più sotto.

CALCOLI OPERE E SMALTIMENTI

Si riporta computo metrico estimativo per la valutazione di quanto precedentemente scritto:

OPERE VILLA [redacted] – VERANDA:

RIMOZIONE TETTOIA E INFISSI CONFIGURANTI LA VERANDA

- ***Dimensione area copertura: circa 100,14 mq su 9 pilastri di legno di circa 0.15x0.15x2,80 m***
  Pilastri = 0.063 mc x 9 = 0,567 mc
  100,14 mq x 0.25 m = 25,035 mc
  Totale mc = 25,602 mc

- ***Dimensione area chiusure laterali infissi: 15,60 mq + 7,14 mq + 7,02 mq = 29,76 mq***
- ***Dimensione area chiusa in Pannelli: 22,30 mq***
  TOTALE paramenti laterali: 52,06 mq x 0.05 m = 2,603 mc

  Totale mc= 28,205 mc

  COMPUTO METRICO

- *Rimozione del piano di copertura orizzontale (pianellato, tavolato, perline) in legno, fissato alla struttura sottostante, inclusa la rimozione di tutti i mezzi di fissaggio (chiodi, viti) e della guaina di impermeabilizzazione soprastante. Smontaggio e Calo in Quota di Travi e Travetti: Demolizione e smontaggio controllato della struttura orizzontale e verticale (travi primarie, secondarie e travetti) in legno massello o lamellare, di qualsiasi sezione. L'intervento comprende: il disarmo progressivo, lo smontaggio delle piastre metalliche di connessione (e successivo conferimento a rifiuto metallico), smontaggio canali di gronda, il calo in quota degli elementi con mezzi idonei e l'accatastamento del materiale a piè d'opera. La lavorazione comprende il taglio in sezioni maneggevoli, eventuale nolo, montaggio e smontaggio di ponteggi e/o trabattelli, compreso tiro in alto e in basso.*

  Prezzo €/mq 70,00 X 100,14 mq = 7.009,80 €

- *Smontaggio e Rimozione di Infisso Esterno in alluminio, pannelli in PVC o legno, completo di telaio fisso (controtelaio se presente), ante apribili/parti fisse e vetrocamera. La lavorazione include: disancoraggio dal vano murario, taglio dei sigillanti, rimozione del telaio, pulizia sommaria del vano e rimozione di eventuali davanzali o soglie non strutturali in pietra/marmo di spessore non superiore a 3 cm. La lavorazione comprende il taglio in sezioni maneggevoli, eventuale nolo, montaggio e smontaggio di ponteggi e/o trabattelli, compreso tiro in alto e in basso.*

  Prezzo €/mq 40,00 X 52,06 mq = 2.082,4 €

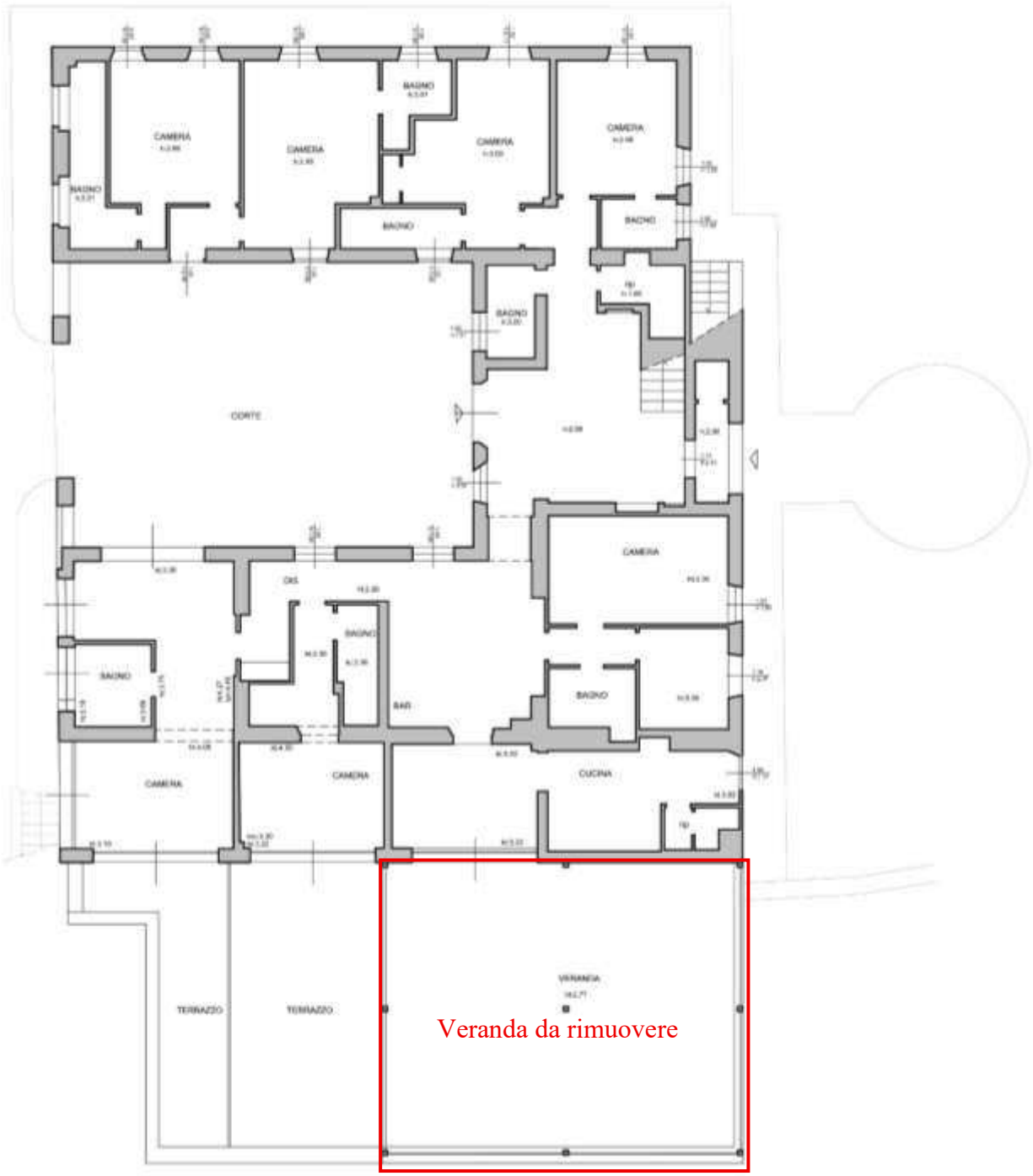
  TOTALE: 9.092,20 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  28,205 mc x 145 €/mc = 4.089,725 €

  TOTALE: 9.092,20 € + 4.089,725 € = 13.181,925 €

PLANIMETRIA PIANO TERRA - *VILLA [redacted] IMMOBILE H



SMONTAGGIO LOCALE IN LEGNO VICINO ALLA PISCINA

- ***Dimensione capanno di legno: circa (3,30 m x 2,10) x2 = 13,86 mq x 0.10 m = 1.386 mc***
  (5,40 m x 2,10) x2 m = 22,68 mq x 0,1 m = 2,268 mc
  3.30 X 5,40 = 17,82 mq x 0.15 m = 2,673 mc
  Totale mq: 54,36
  Totale mc: 6,327

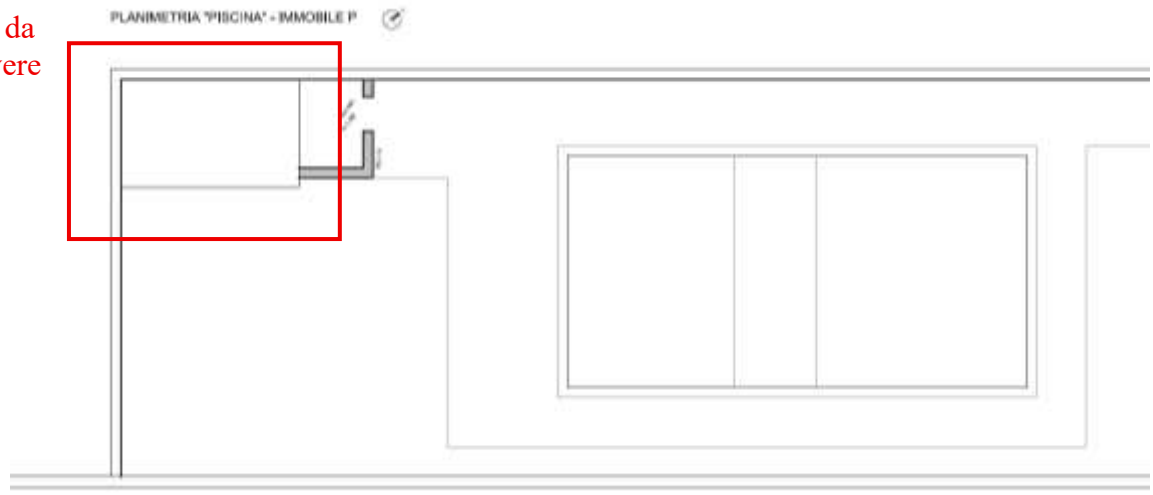
- *Smontaggio e Rimozione di Pareti e Rivestimenti in Legno non portanti: Demolizione e smontaggio controllato di pannelli di chiusura perimetrali (es. perline, pannelli OSB, pannelli in compensato o tamponamenti in legno) e di eventuali contro-pareti interne. La lavorazione include la rimozione dei fissaggi, lo smontaggio a pezzi maneggevoli.*
  Prezzo €/mq 70,00 X 54,36 mq = 3.805,2 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  6,327 mc x 145 €/mc = 917,415 €

  TOTALE: 4.722,615 €

Locale da rimuovere



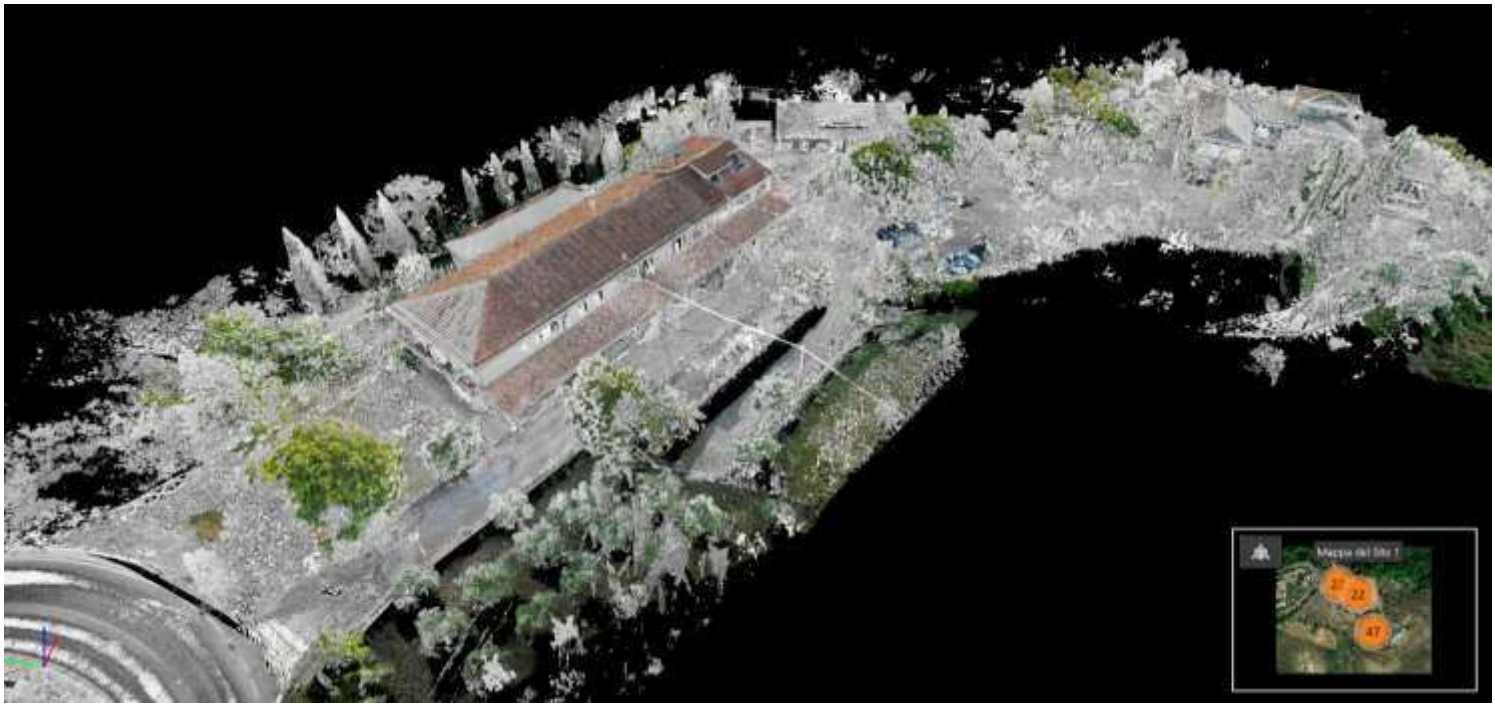
TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI:

- OPERE VILLA [redacted] – VERANDA: 13.181,925 €
- OPERE VILLA [redacted] – PISCINA: 4.722,615 €

TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI VILLA [redacted] E PISCINA: 17.904,54 €

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.



SINTESI CONSISTENZA IMMOBILE VILLA [redacted]:

Piano S1: Locali tecnici = c.a. 72.15 mq

Piano S1: Camere e bagni = c.a. 102 mq

Giardinetti e spazi esterni piano S1 = c.a. 85 mq

Piano terra: Ricettivo = c.a. 294 mq

Corte ingresso = c.a. 102 mq

Terrazze al piano terra = c.a. 66 mq + Veranda = 87 mq

Piano primo: Ricettivo = c.a. 187 mq

Terrazza e scale esterne = c.a. 25 mq

Piano secondo: Ricettivo = c.a. 33 mq

SINTESI CONSISTENZA PISCINA:

Piscina = c.a. 99 mq

Locale tecnico = c.a. 5.30 mq

Altri spazi:

Resedi e giardini Villa [redacted]: c.a. 1992 mq

Viabilità interna Villa [redacted]: c.a. 703 mq

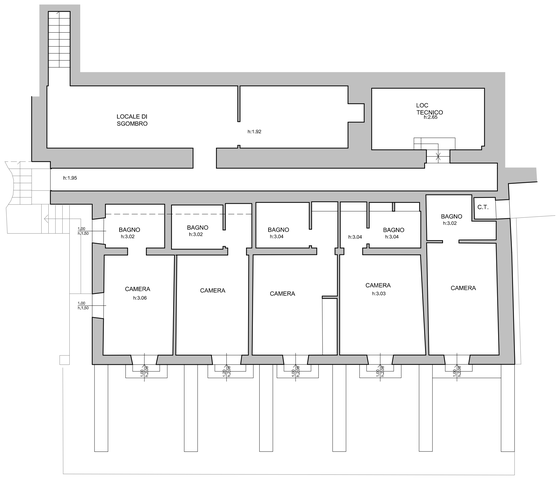
Spazi circostanti alla Piscina: c.a. 631 mq

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 16 - graffato 30)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO S1	126,07	100%	126,07
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	109,85	15%	16,48
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO TERRA	386,81	100%	386,81
	Lastrico solare (legittimo senza veranda) fino a 25 mq - PIANO TERRA	25,00	25%	6,25
	Lastrico solare (legittimo senza veranda) oltre a 25 mq - PIANO TERRA	120,81	10%	12,08
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO PRIMO	241,35	100%	241,35
	Terrazze (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	17,37	35%	6,08
	Scale esterne	5,20	15%	0,78
	Loggetta (fino a 25 mq) - PIANO PRIMO	3,45	35%	1,21
	Locali ricettivi/abitativi - PIANO SECONDO	45,00	100%	45,00
	RESEDE PISCINA E VASCA (fino a 25 mq)	25,00	10%	2,50
	RESEDE PISCINA E VASCA (oltre a 25 mq)	525,00	2%	10,50
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PISCINA	5,30	15%	0,80
(F. 22, part.63, sub. 31- graffato 30)	Corte (fino a 25 mq)- PIANO TERRA	25,00	10%	2,50
	Corte (oltre a 25 mq)- PIANO TERRA	76,48	2%	1,53
	Resede, giardini villa (fino a 25 mq)- PIANO TERRA	25,00	10%	2,50
	Resede, giardini villa (oltre a 25 mq)- PIANO TERRA	3086,00	2%	61,72

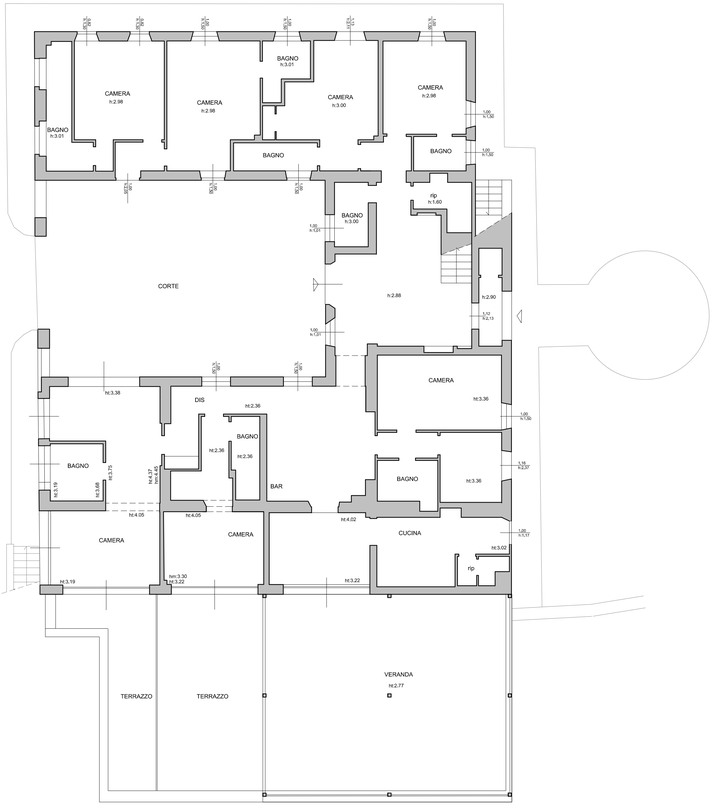
TOTALE S.COM. VILLA [redacted]	910,36
TOTALE S.COM. PISCINA E RESEDE CIRCOSTANTE	13,80
TOTALE S.COM. GIARDINI E RESEDI VILLA [redacted]	924,15

0 10m

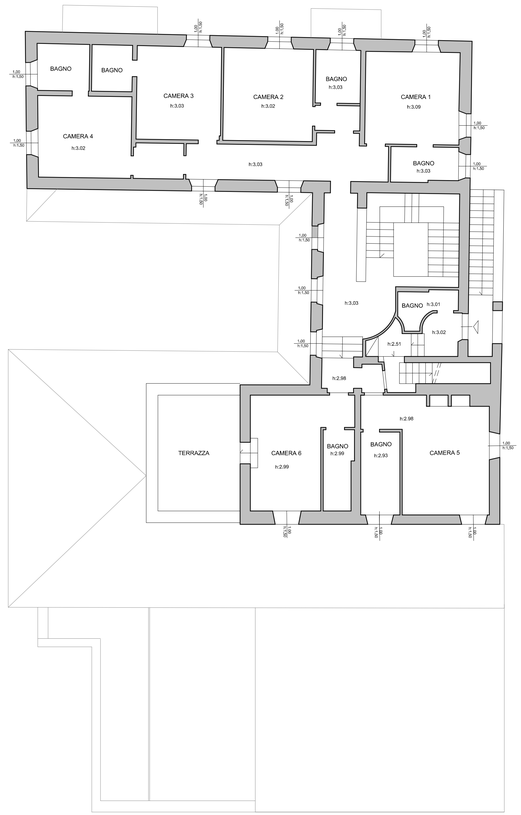
PLANIMETRIA PIANO S1 - "VILLA [redacted] - IMMOBILE H



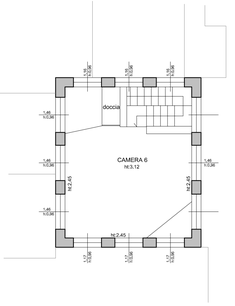
PLANIMETRIA PIANO TERRA - "VILLA [redacted] - IMMOBILE H



PLANIMETRIA PIANO 1 - "VILLA [redacted] - IMMOBILE H

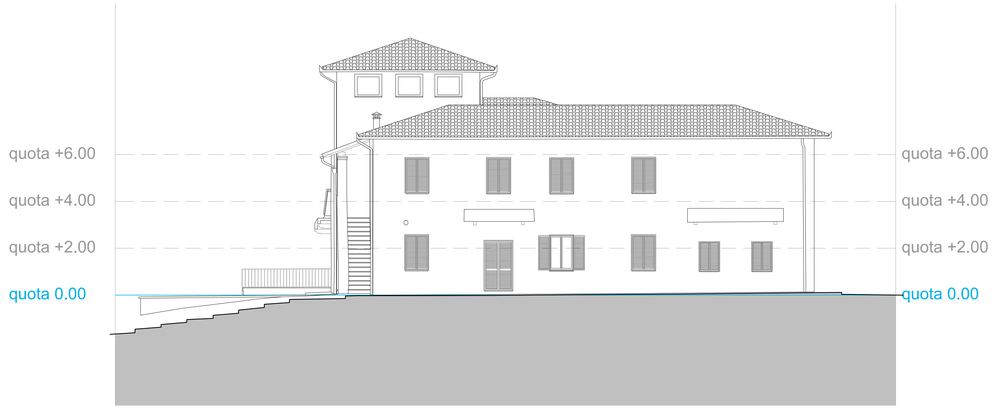


PLANIMETRIA PIANO 2 - "VILLA [redacted] - IMMOBILE H



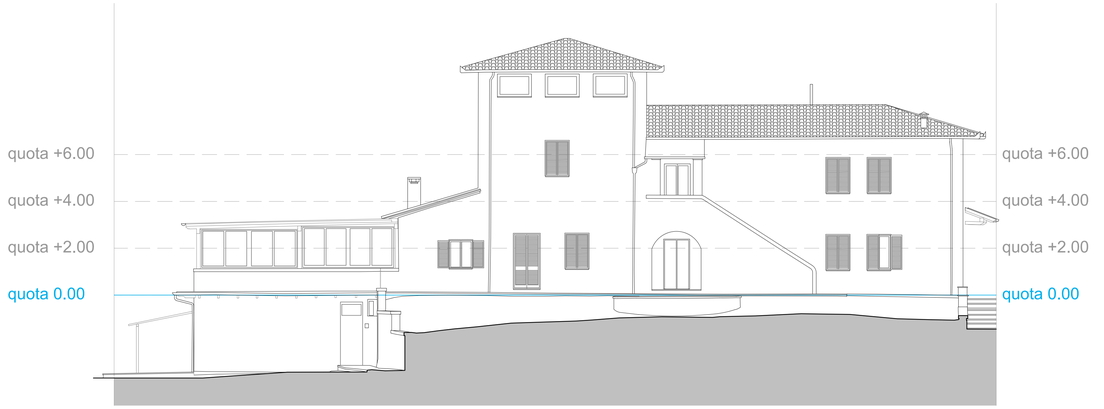
Villa [redacted] - Prospetto Nord

0 10m



Villa [redacted] - Prospetto Est

0 10m



Villa [redacted] - Prospetto Sud

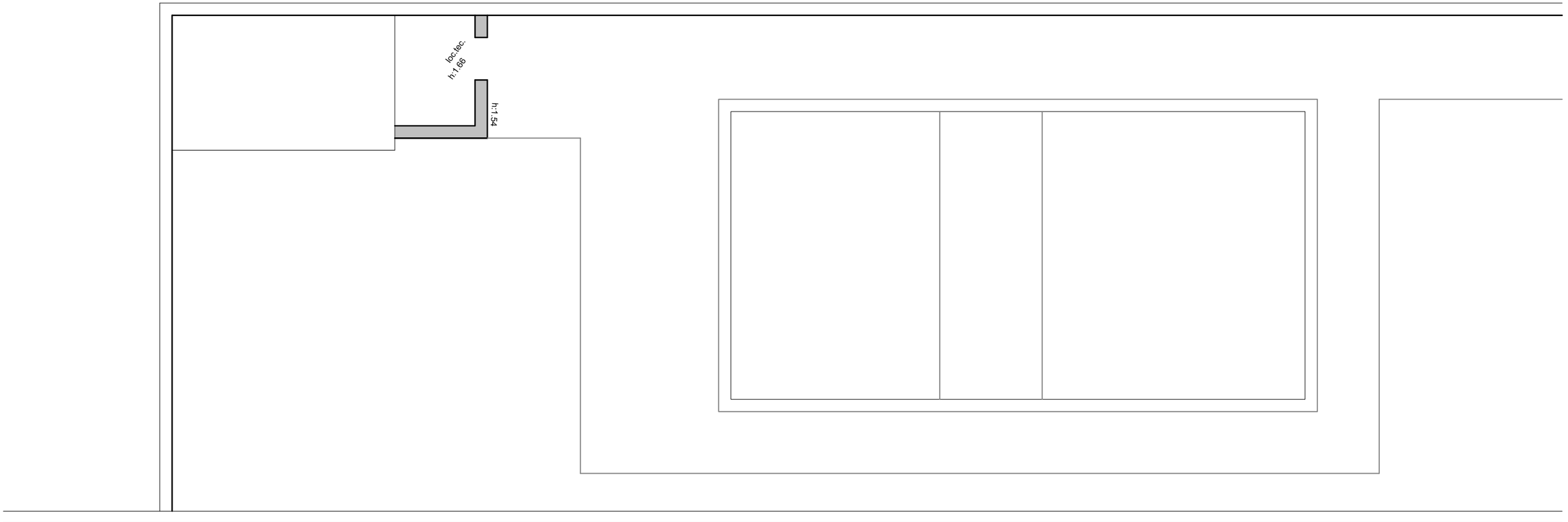
0 10m

Villa [redacted] - Prospetto Ovest

0 10m

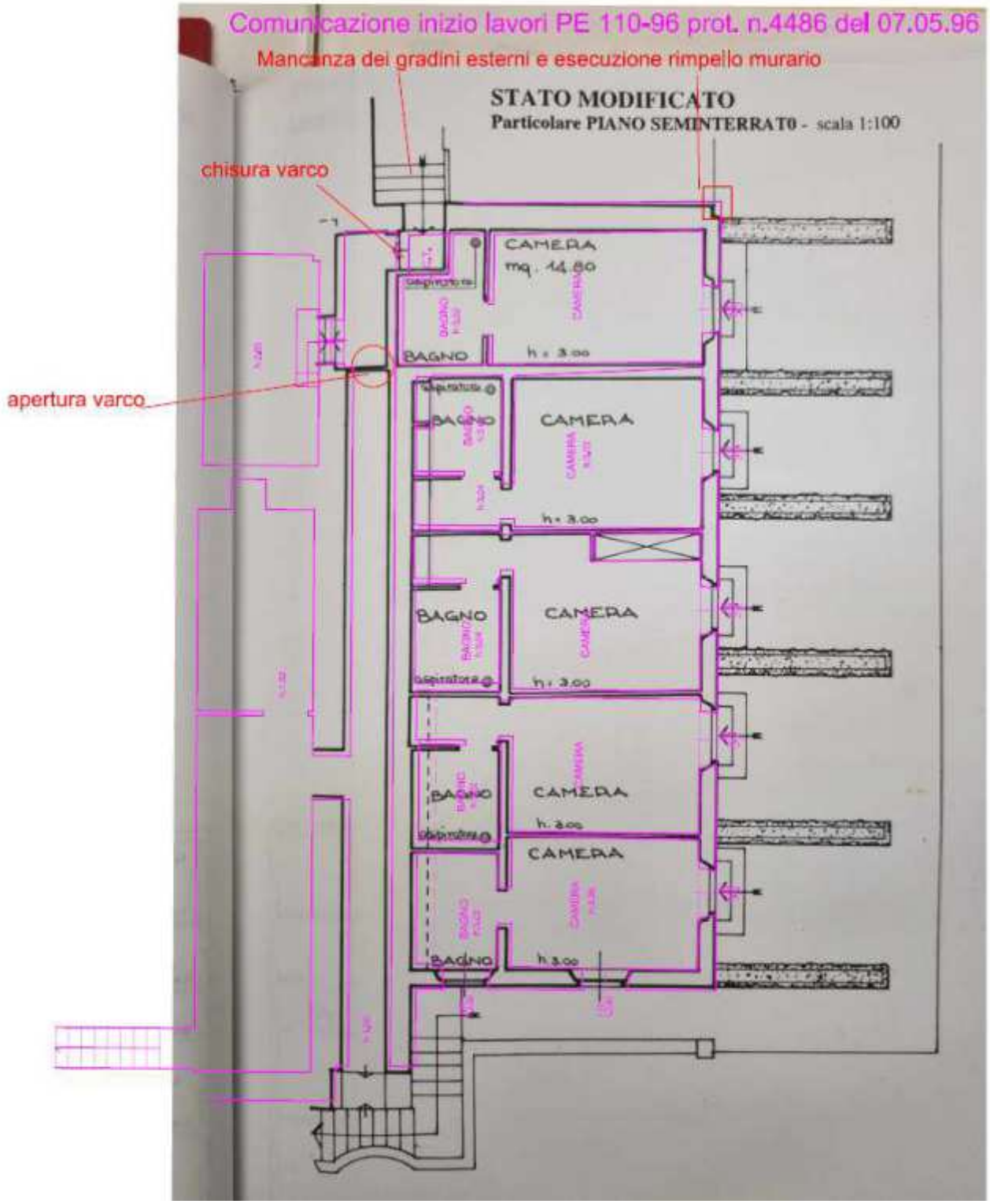
0 10m

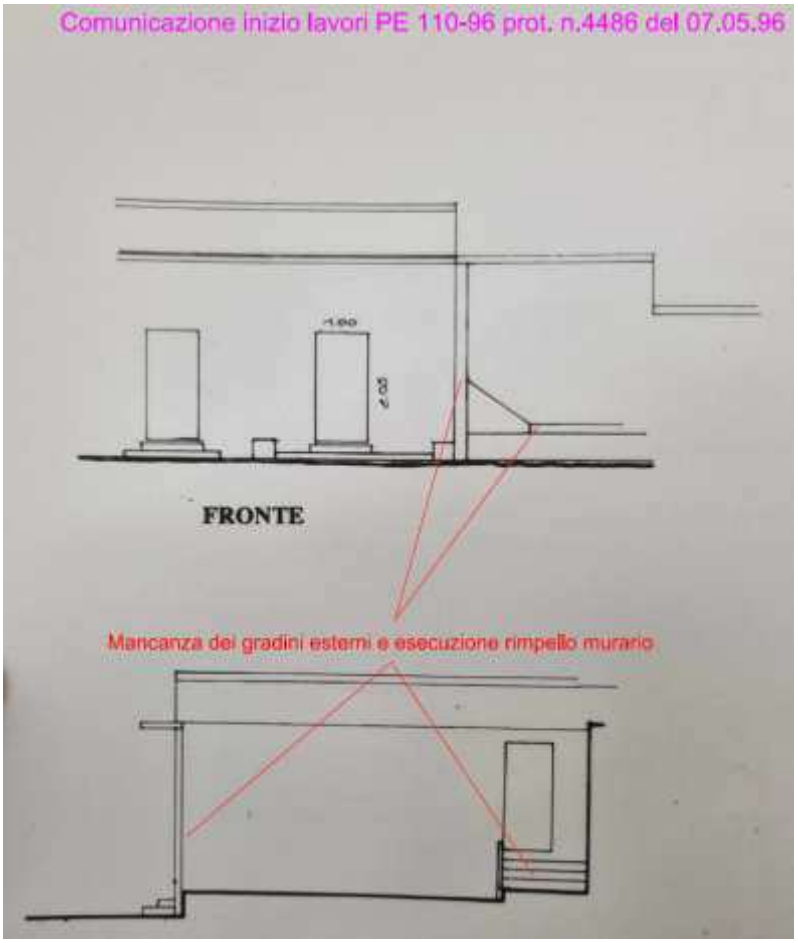
PLANIMETRIA "PISCINA" - IMMOBILE P



ALLEGATO H:

PIANO S1 VILLA [redacted]



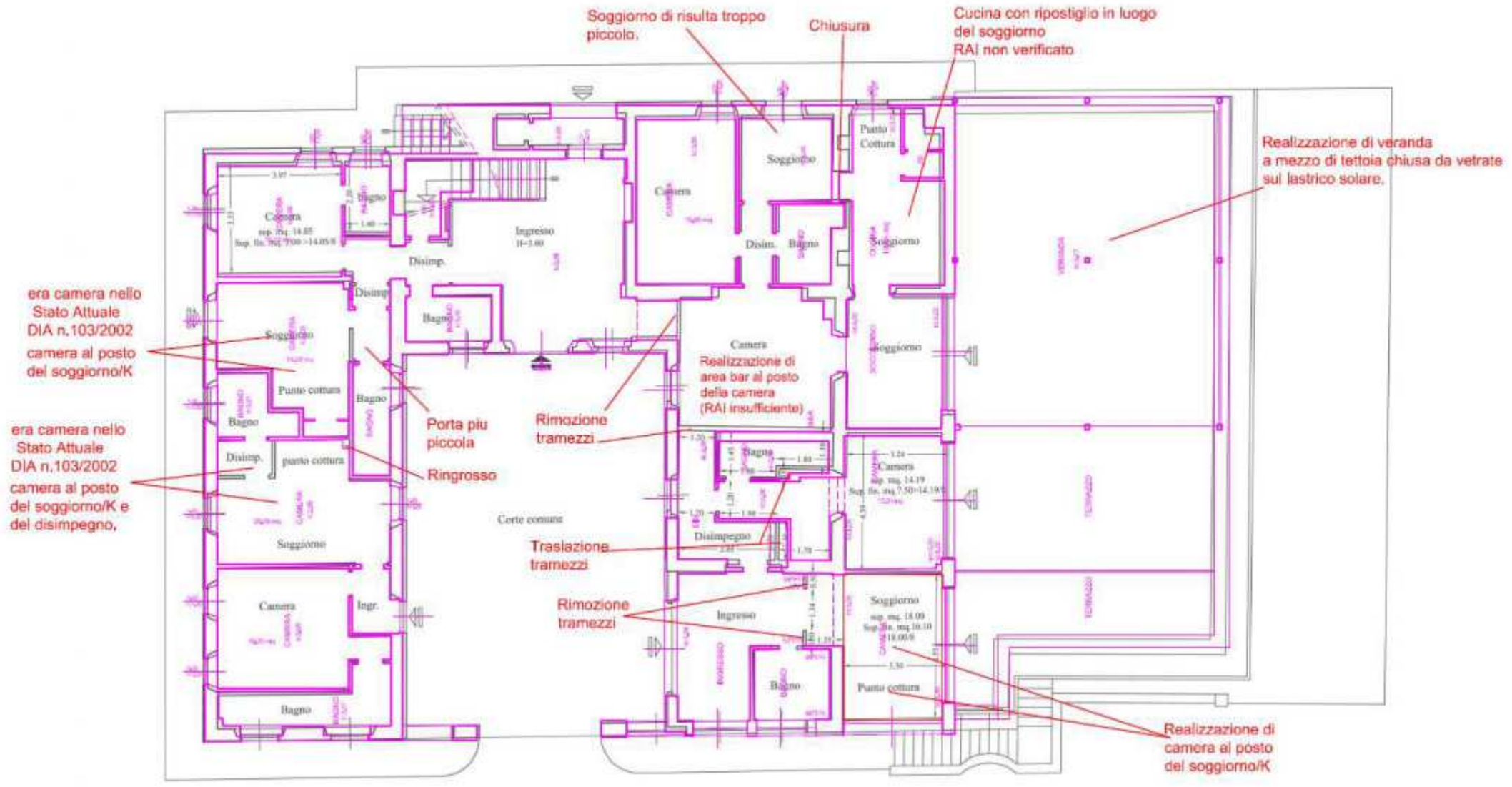


realizzazione tratto di pensilina

regolarizzazione parete con rimpello

PIANO TERRA VILLA [redacted]

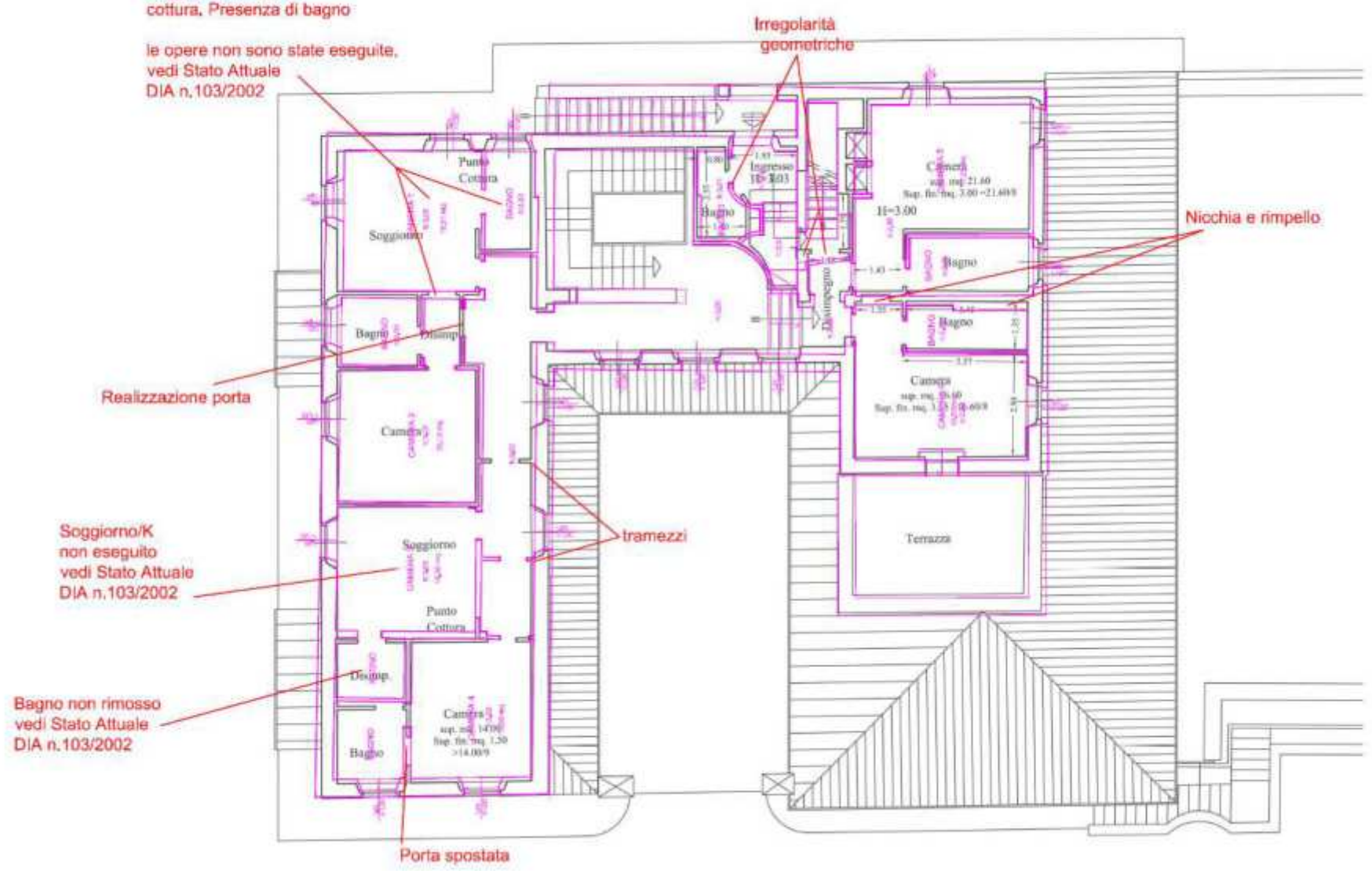
CILA n.238/2017 del 21/11/2017 per modifiche interne al PT, P1 del fabbricato ricettivo "Villa [redacted]



PIANTA PIANO TERRA

PIANO 1 VILLA [redacted]

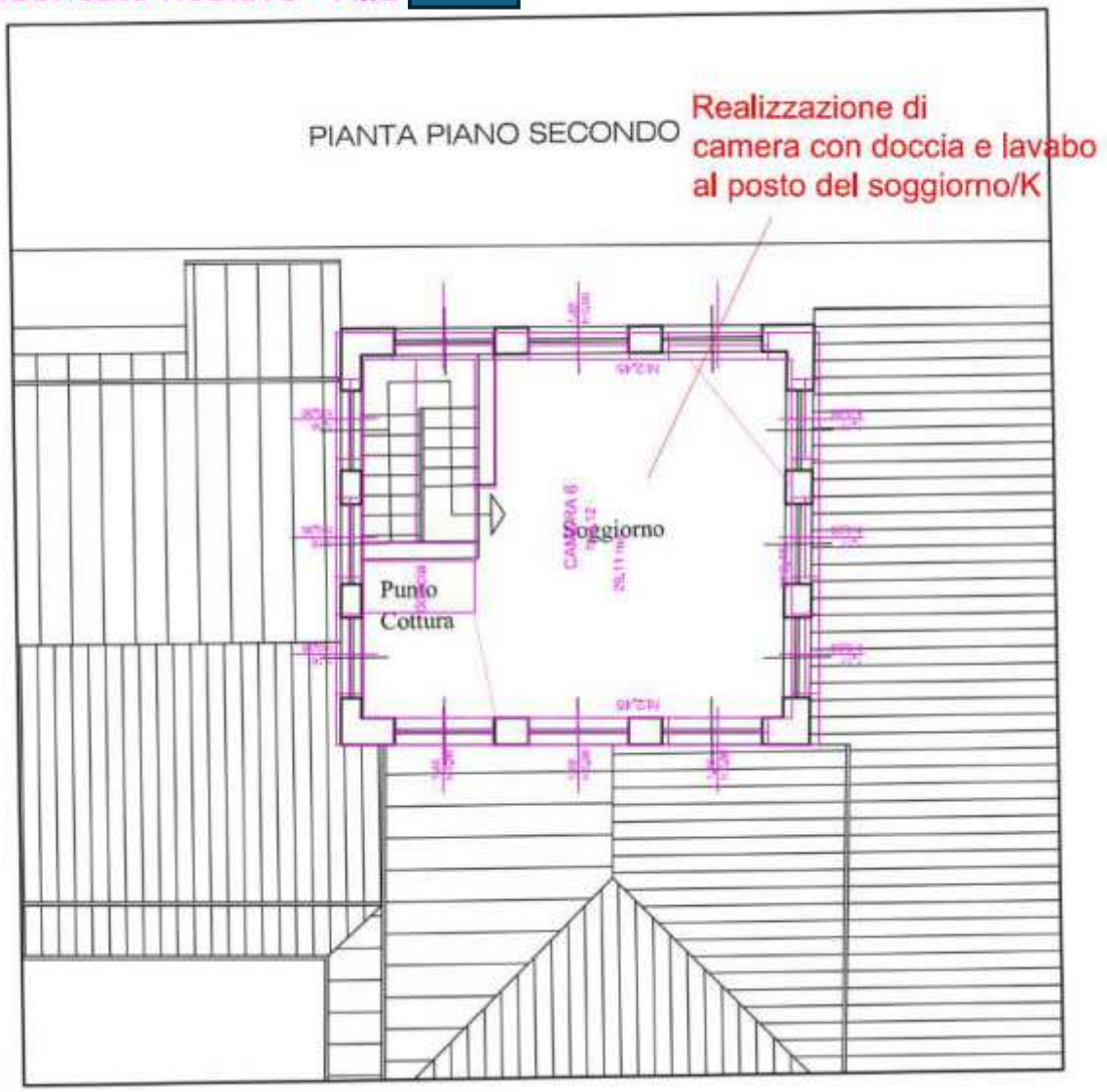
CILA n.238/2017 del 21/11/2017 per modifiche interne al PT, P1 del fabbricato ricettivo "Villa [redacted]



PIANTA PIANO PRIMO

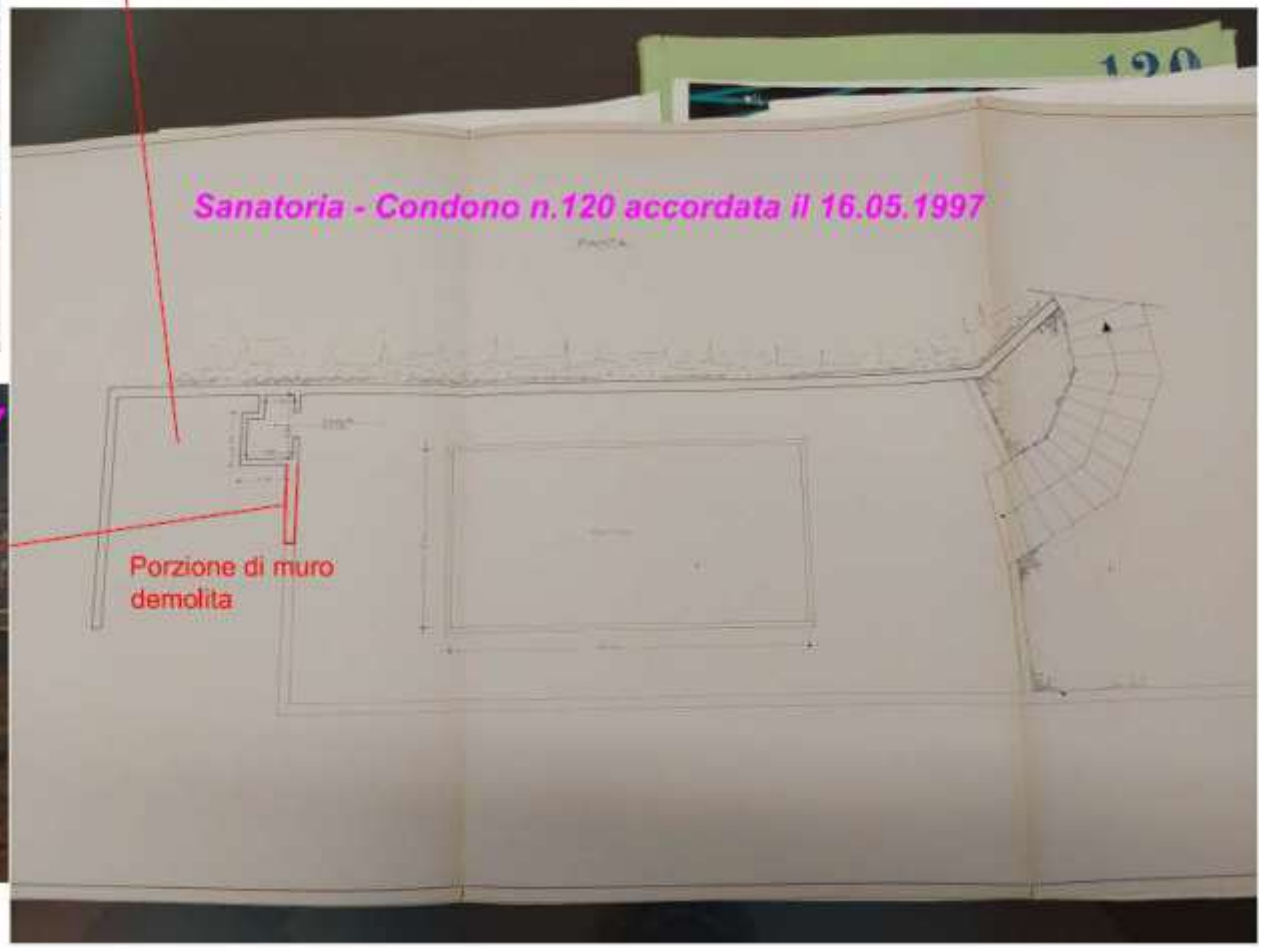
PIANO 2 VILLA [redacted]

CILA n.238/2017 del 21/11/2017 per modifiche interne al PT, P1 del fabbricato ricettivo "Villa [redacted]"



PISCINA

costruzione casottino di legno



Allegato L

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA EDIFICI DENOMINATI

"MAGAZZINI LETTERA L"

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

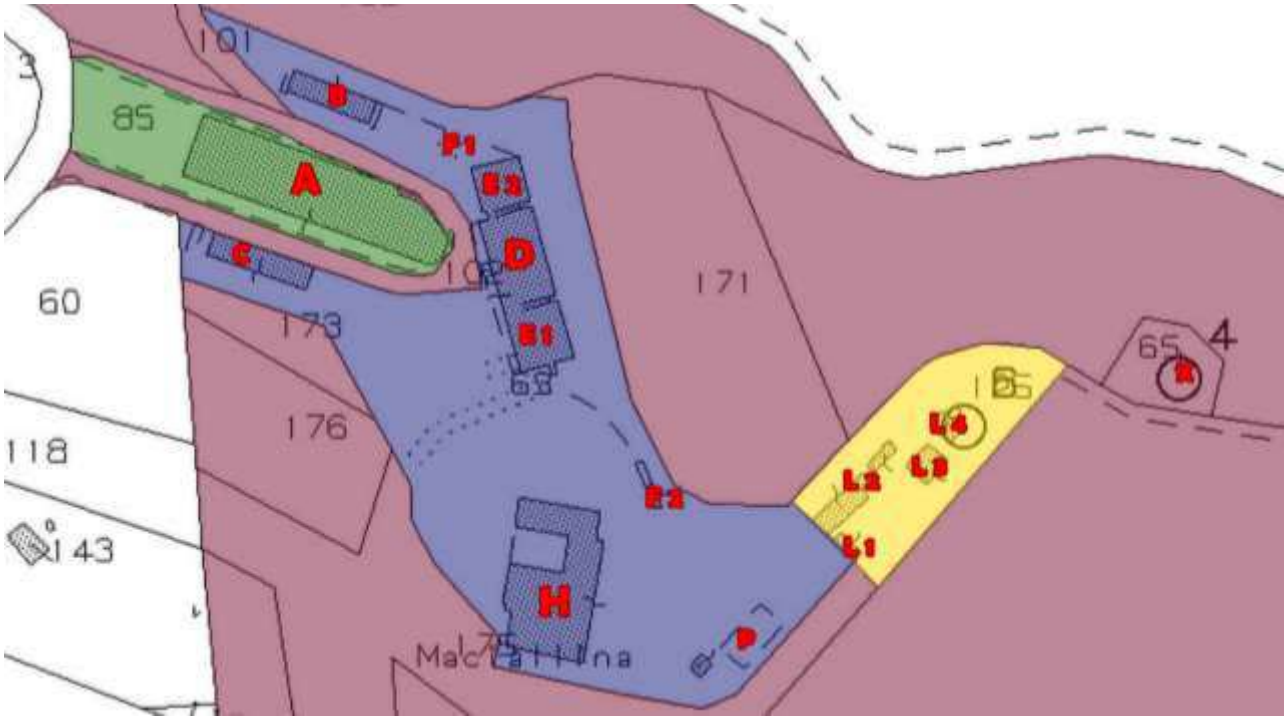
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

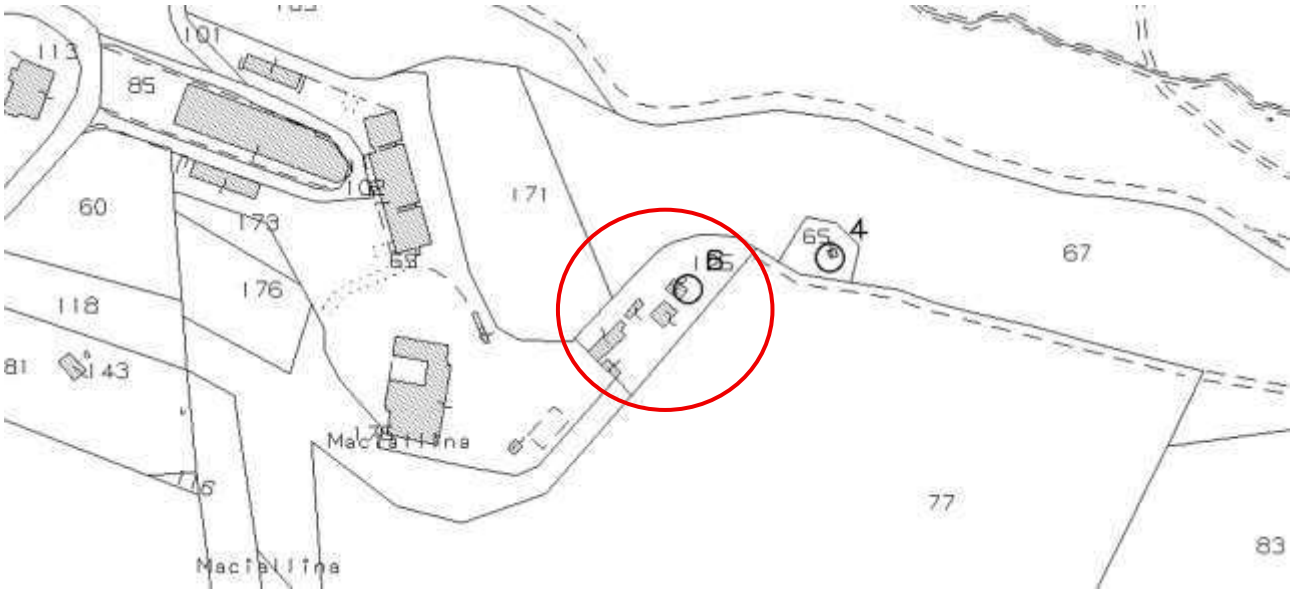
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
Foglio 22, particella 125, subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8



○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	2	Cat C/2	03	9 m²	Euro: 11,62		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	3	Cat C/2	03	17 m²	Euro: 21,95		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	4	Cat C/2	03	16 m²	Euro: 20,66		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	5	Cat C/2	05	9 m²	Euro: 16,73		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	6	Cat C/2	05	8 m²	Euro: 14,87		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	7	Cat C/2	05	24 m²	Euro: 44,62		
○	F	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI) STRADA DI MACIALLINA n. 1 Piano T	22	125	8	Cat C/2	05	27 m²	Euro: 50,20		

Fabbricati denominati L1, L2, L3 e L4 quali magazzini a nord della piscina di "Villa [redacted]".

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 9 mq, rendita catastale €. 11,62;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 17 mq, rendita catastale €. 21,95;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 4;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 03, Consistenza 16 mq, rendita catastale €. 20,66;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5;**

Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 9 mq, rendita catastale €. 16,73;

- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 6;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 8 mq, rendita catastale €. 14,87;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 7;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 24 mq, rendita catastale €. 44,62;
- **Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8;**
  Piano T, categoria C/2, Classe 05, Consistenza 27 mq, rendita catastale €. 50,20;

BCNC - il resede rappresentato dal subalterno 1 della particella 125 (bene comune non censibile a tutti i subalterni della particella 125).

La particella 125 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 63, 67, 77, 171, 175

Descrizione di beni:

Dall'immobile denominato Villa [redacted], passata la piscina del complesso, si prosegue in direzione dei terreni agricoli di proprietà per arrivare ad uno spiazzo, in posizione defilata e ribassata rispetto al viottolo di arrivo, dove sono presenti alcuni magazzini, in stato di semi abbandono.

Con riferimento alla planimetria riportata sopra con indicazione letterale si elencano e si descrivono tali immobili.

Edificio L1:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2.

Si compone da pareti in blocchi tufacei, copertura in travetti di cemento e manto in coppi e tegole. Sulla parte retrostante si appoggia ad un muro a retta. Il bene risulta in stato di semi abbandono.

Edificio L2:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3 e 4. Attualmente tali magazzini, che costeggiano la viabilità dalla quale si arriva al fondo, sono quasi completamente crollati, lasciando intravedere solo alcune murature.

Edificio L3:

Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5, 6 e 7. Tale magazzino è quello di dimensione maggiore ed è composto da una parte di muratura in blocchi, una parte ad intonaco, copertura in coppi e tegole a struttura lignea.

Sul fronte si aprono le due aperture dei magazzini sub 5 e sub 6.

Un tempo vi era anche una porzione retrostante (sub. 7) ma che alla data odierna risulta completamente crollata. Come si presentavano tali beni si evince da una foto allegata al Condono n.486/1985.

Foto allegata al Condono P.E. n.486/1985
del 27.06.1987 rilasciato il 23.06.2009

Edificio L4:

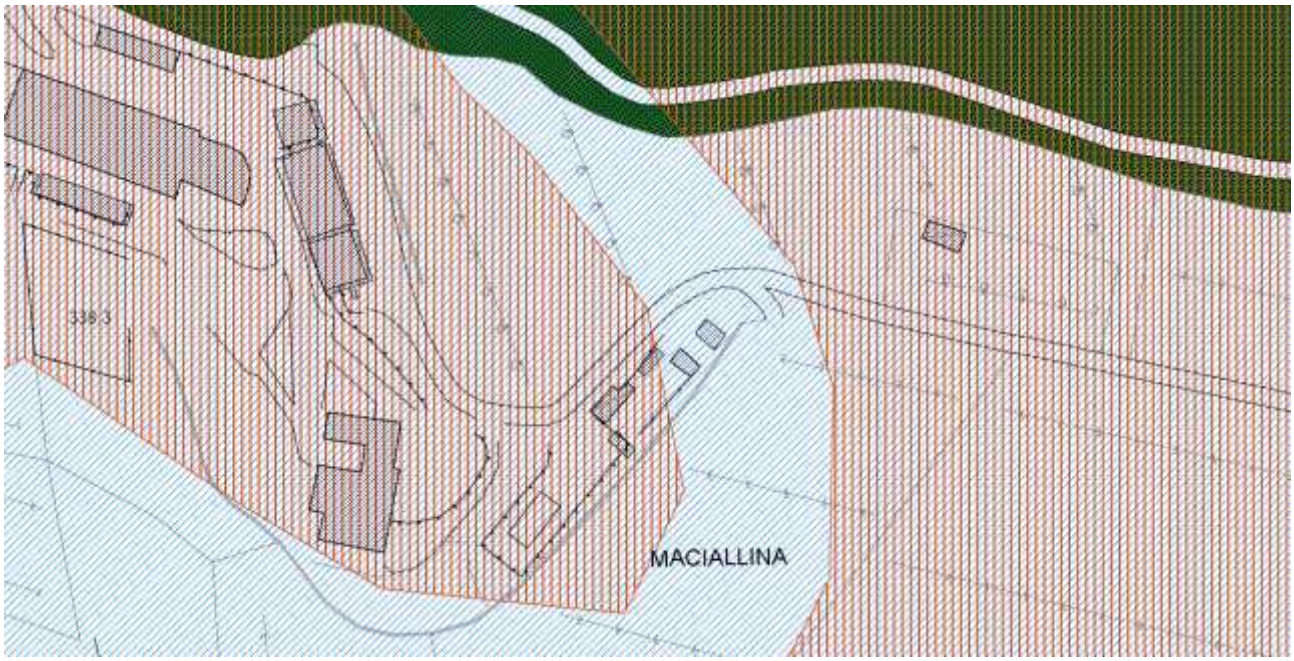
Tale bene è individuato dal N.C.E.U. al foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8.

L'edificio risulta completamente crollato. Come si presentava tale bene si evince da una foto allegata al Condono n.486/1985.

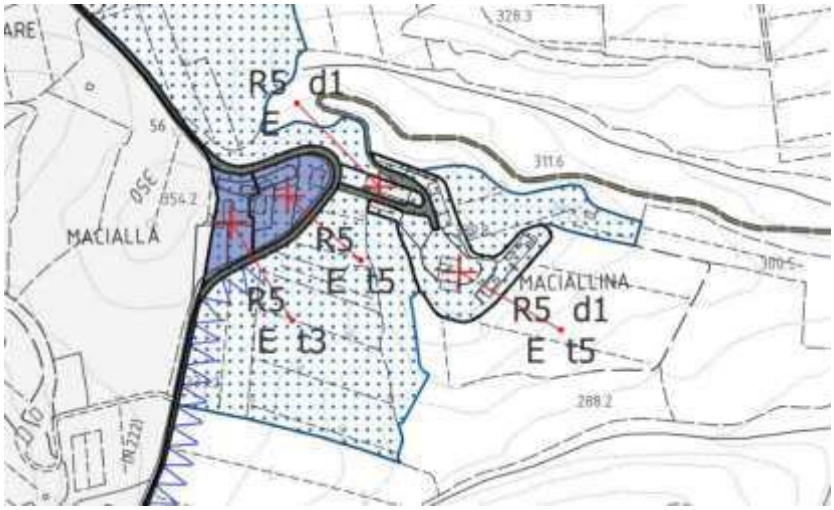
Legittimità urbanistica:

I beni individuati ai subalterni 2,3 e 4 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

I beni individuati ai subalterni 5,6,7 e 8 ricadono all'interno dei seguenti vincoli:
Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923 e L.R: 39/2000



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.
Art. 27 Disciplina di intervento di tipo 5 (t5).
Art. 46 Aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici



Per completezza si fa presente che con la *Licenza di Costruzione n.161 del 16.09.1972* con la quale si costruiva un magazzino retrostante "[redacted]" (indicato sopra con la lettera B) si è costituito un vincolo di inedificabilità con atto del Notaio Fedele Dr. Andrea n.15942 del 06/09/1972.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Berardenga, le pratiche di interesse per tali beni risultano essere le seguenti:

1. ***Sanatoria di opere edilizie Condono n.486 concessione accordata il 23.06.2009 (domanda del 27.26.1987)*** per realizzazione di quattro magazzini;

Analizzando ciò che era presente nel Condono n.486 con lo stato dei luoghi si evince che i beni furono correttamente descritti e fotografati e appaiono allora come oggi, senonché alcuni di essi sono crollati nel tempo come descritto sopra.

Legittimità catastale:
Da quanto riportato nelle planimetrie catastali, depositate in data 16.05.1989, rispetto allo stato rilevato risulta che:

- L'edificio magazzino denominato L1 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 2, risulta leggermente più lungo rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

- L'edificio magazzino denominato L2 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 3 e 4 risulta crollato.

- L'edificio magazzino denominato L3 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 5, 6 risultano coerenti a quanto riportato nella planimetria catastale, mentre la parte retrostante, subalterno 7, risulta crollata.

- L'edificio magazzino denominato L4 censito al N.C.E.U. del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 125, subalterno 8, risulta crollato.

CONCLUSIONI

Dette opere, da un punto di vista urbanistico risultano coerenti con quanto riportato nel Condono n.486/1985. Da un punto di vista catastale si rende necessario un loro aggiornamento, tenendo in considerazione che alcune di esse sono crollate. Nell'allegato L di seguito si riporta la sovrapposizione dello stato dei luoghi in magenta con le planimetrie catastali agli atti.

RILIEVI E CONSISTENZA DELLO STATO DEI LUOGHI

I rilievi dello stato dei luoghi sono stati effettuati mediante sopralluoghi diretti e indiretti, con strumentazione laser ad alta precisione. In particolare, sono stati rilevati tutti i vani manualmente mediante strumentazione laser mentre per gli esterni sono state eseguite campagne di rilievo mediante scanner laser 3d e voli con drone. I dati così ricavati hanno permesso di eseguire misurazioni mediante software CAD, oltre che alla generazione di nuvole di punti 3D, con la possibilità di interrogazione e navigazione in tempo reale.

SINTESI CONSISTENZA IMMOBILI MAGAZZINI L:

Magazzino L1 = c.a. 12.33 mq

Magazzino L3 = c.a. 16.35 mq

Altri spazi:

Resede e viabilità particella: c.a. 1557 mq

	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.125, sub. 2)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - S2 - PIANO TERRA	17,40	20%	3,48
(F. 22, part.125, sub. 5 e 6)	Magazzini (locali accessori non collegati ai vani principali) h minima 1,50 - PIANO TERRA	20,00	20%	4,00

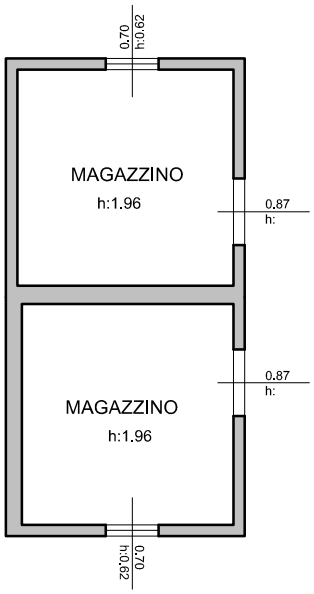
(F. 22, part.125)	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	25,00	15%	3,75
	Resedi particella 125 (non giardini villa) fino a 25 mq	1532 circa	5%	76,60

TOTALE S.COM. MAGAZZINI F	**7,48**

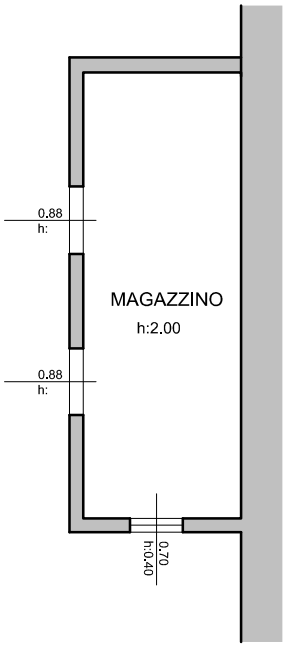
RESEDI	80,35

0 10m

PLANIMETRIA "MAGAZZINI" IMMOBILE L3



PLANIMETRIA "MAGAZZINI" IMMOBILE L1



ALLEGATO L:
SOVRAPPOSIZIONE TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO DEI LUOGHI

MAGAZZINO L1: foglio 22, particella 125, subalterno 2,

MAGAZZINO L3: foglio 22, particella 125, subalterno 5

MAGAZZINO L3: foglio 22, particella 125, subalterno 6

Allegato X

TRIBUNALE DI SIENA

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 145/2023 R.G.E. promossa dalla [redacted] nei confronti di [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Filippo Casini

Prossima udienza: 12 febbraio 2026

SCHEDA TERRENO CON CAPANNO

(LETTERA X)

Siena, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Filippo Casini

La proprietà comprende il complesso immobiliare a destinazione ricettiva (albergo) in Comune di Castelnuovo Berardenga, località Maciallina, composto di un fabbricato denominato "[redacted]" collocato al piano terra con ampia terrazza e ristorante, avente l'insegna "Albergo [redacted]", e al piano primo dello stesso immobile. Vi è poi un piano seminterrato ospitante dei magazzini e un piano terzo di dimensioni più ridotte a destinazione residenziale. A completamento vi sono ad alcune aree di rispetto destinate a strade ed aree di sosta.
Oltre a questo, vi è il complesso immobiliare nel medesimo comune, località Macialla, composto da un fabbricato principale denominato "Villa [redacted]", posto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, destinato ad attività ricettiva condotta come C.A.V. (Case Appartamenti Vacanze), con piccolo parco e piscina, oltre ad alcuni locali uso magazzino, appartamenti per civile abitazione ubicati interno all'immobile che denominiamo "Dependance", vari appezzamenti di terreno a destinazione agricola circostanti il complesso immobiliare suddetto. In posizione Est rispetto a Villa [redacted] e a nord della piscina vi sono altri piccoli magazzini;

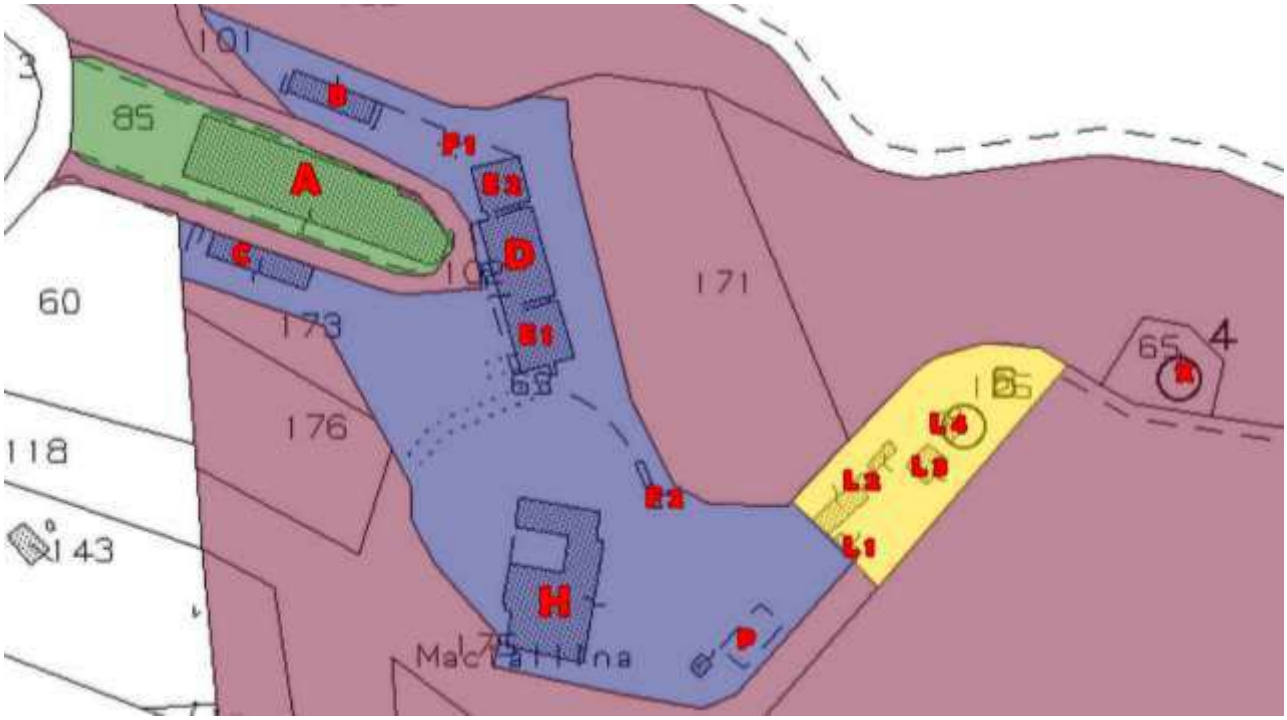
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

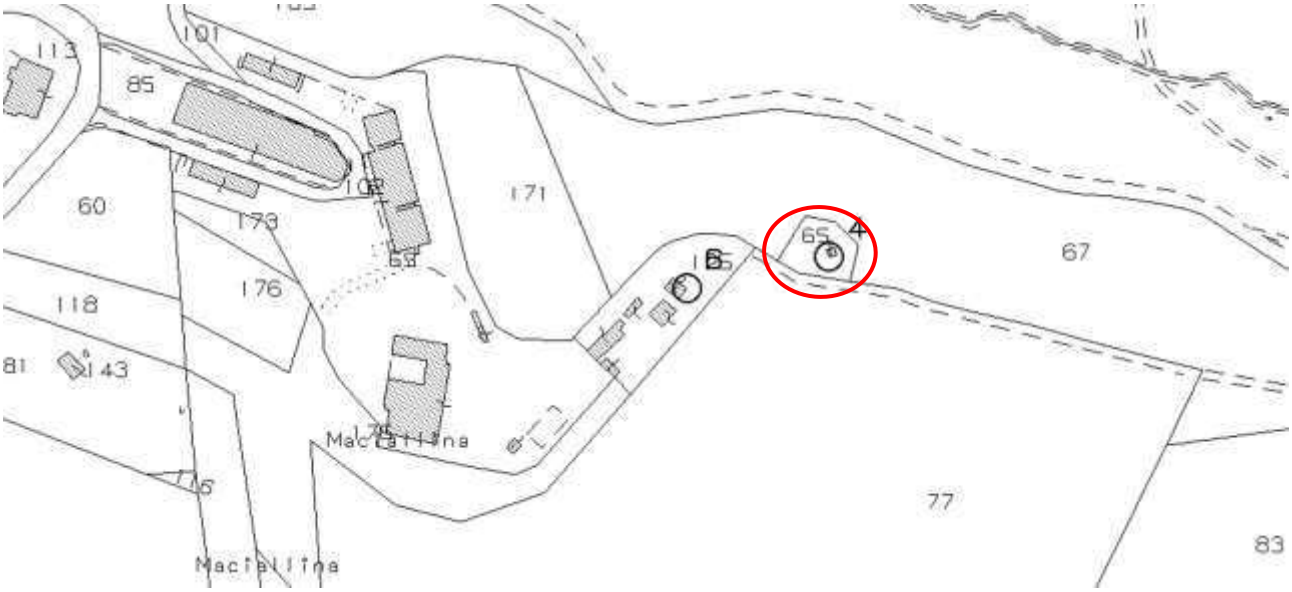
[redacted] Part.85

MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Inquadramento catastale:
TERRENO: Foglio 22, particella 65



○	T	Proprieta' per 1/1	CASTELNUOVO BERARDENGA(SI)	22	65		PASCOLO ARB	01	430	0.33 R.A. Euro: 0.11	1542	

Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga, foglio di mappa 22, particella 65;

PASCOLO ARB, Classe 01, Consistenza 430 mq, R.D. €. 0,33; R.A. €. 0,11, Partita 1542;
La particella 65 è confinante con particelle di proprietà quali: part. 67, 77.

Descrizione dei beni:

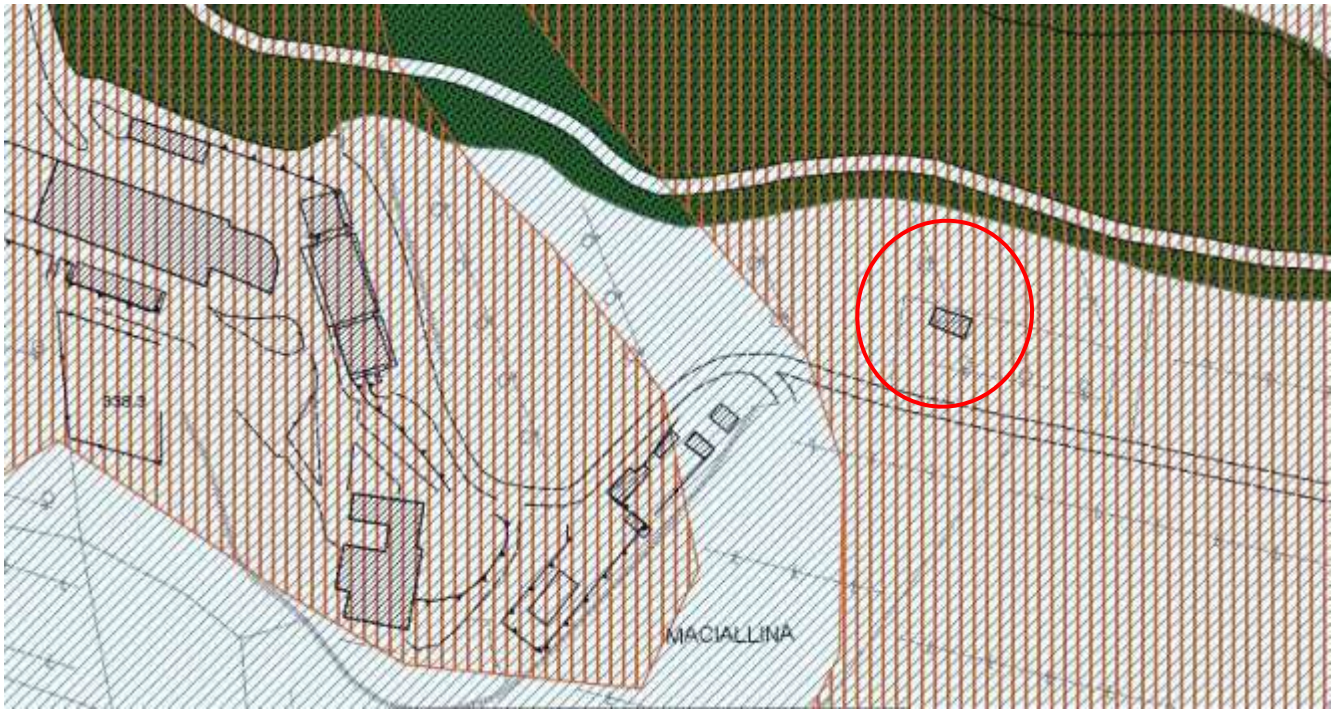
Poco ad Est del complesso immobiliare, proseguendo per un viottolo erboso in discesa che conduce ai campi della proprietà, si arriva ad un insieme alberato molto fitto. Qui vi è un capanno parzialmente invaso dalla vegetazione e realizzato con lamiere metalliche e strutture lignee.

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

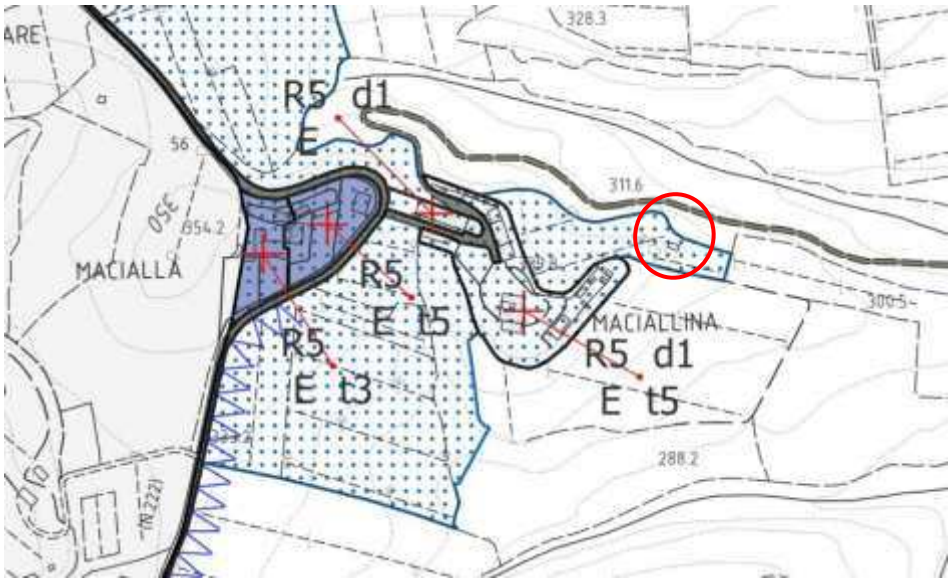


Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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.

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



Si fa presente che per tale capanno (tettoia chiusa su tre lati,) non esistono pratiche edilizie; pertanto, si rende necessaria la regolarizzazione. A tal proposito, in base alle norme vigenti è improbabile la possibilità di regolarizzazione in particolare:

Tale struttura, per caratteristiche e dimensioni non si può far rientrare in un manufatto privo di rilevanza edilizia/urbanistica.
• La realizzazione di **volumi pertinenziali** in aree di pertinenza dei BSA è consentita **soltanto laddove consentita dalle discipline di intervento** (in questo caso si fa riferimento all'immobile principale del complesso (art.46, c.3): Villa [redacted], classificato come disciplina t5 (art.27), (si fa presente che tali interventi sono obbligatoriamente **sottoposti ad esame da parte della Commissione per il Paesaggio**).

La possibilità di regolarizzare o costruire un volume accessorio ad altro immobile t5 è limitata dalle norme se l'uso principale dell'edificio è **direzionale (d1)**, in quanto la disposizione specifica per i volumi accessori in t5 sembra riguardare solo l'incremento di **Superficie Accessoria (SA) alla residenza**.

Tale disposizione si applica anche se tale capanno fosse considerato in disciplina t6, ai sensi dell'art.66.

Si evidenzia infatti che le nuove N.T.A. del P.O. vigente, vi sono alcuni interventi comportanti volumetrie aggiuntive di varia natura ma in particolare l'art.26 (disciplina t4), l'art.27 (disciplina t5) e l'art 28 (disciplina t6) parlano solo di edilizia/edifici residenziali.

CALCOLI OPERE E SMALTIMENTI

Si riporta computo metrico estimativo per la valutazione di quanto precedentemente scritto:

RIMOZIONE CAPANNO ABUSIVO

5,55 m x 2,60 m = 14,43 mq

5,15 m x 2,60 m x 2 = 26,78 mq

5,55 m x 5,15 m = 28,5825 mq

Totale mq: 69,7925

Totale mc = 69,7925 mq x 0,08 m = 5,5834 mc

- *Smontaggio e rimozione di lamiere grecate o ondulate in metallo (ferro o alluminio) di copertura, inclusi i fissaggi (viti, bulloni). Smontaggio struttura lignea di sostegno. Il lavoro include il taglio in pezzi maneggevoli e la separazione dei materiali. Smontaggio controllato e demolizione delle pareti di chiusura laterali, realizzate con materiali eterogenei (es. rete metallica, tamponamenti in pannelli di legno o pannelli in PVC). Il prezzo comprende la separazione grossolana dei materiali a piè d'opera (legno, metallo, inerti) e il conferimento differenziato agli impianti autorizzati.*

  69,7925 mq
  Prezzo a corpo = 1.800,00 €

- *Tiro in alto e in basso, movimentazioni, carico, trasporto e scarico con mezzi meccanici su autocarro e scarico a discarica controllata, dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, previa caratterizzazione di base da computarsi a parte, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico. Comprensivo di compensi alle discariche e oneri.*
  COMPENSI ALLE DISCARICHE Avvertenze: per una corretta valutazione delle procedure da seguire nella gestione dei materiali di risulta e dei rifiuti si rimanda alle Avvertenze pubblicate ad inizio volume. Si segnala inoltre che, viste le numerose variabili che possono intervenire nella valutazione, i prezzi relativi al conferimento in discarica devono essere considerati indicativi. Compenso alle discariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in discarica per rifiuti inerti.

  Prezzo €/mc: 145,00
  5,5834 mc x 145 €/mc = 809,593 €

TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI CAPANNO: *2.609,593 €*

0 10m

PLANIMETRIA "CAPANNO" - IMMOBILE X