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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

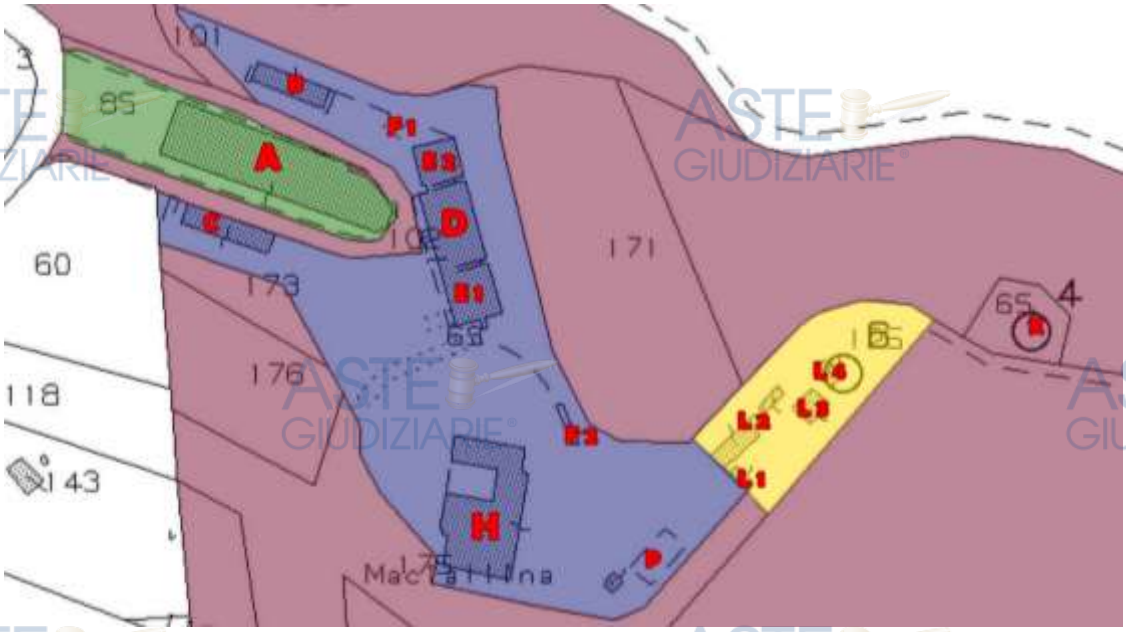
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

[redacted] Part.85

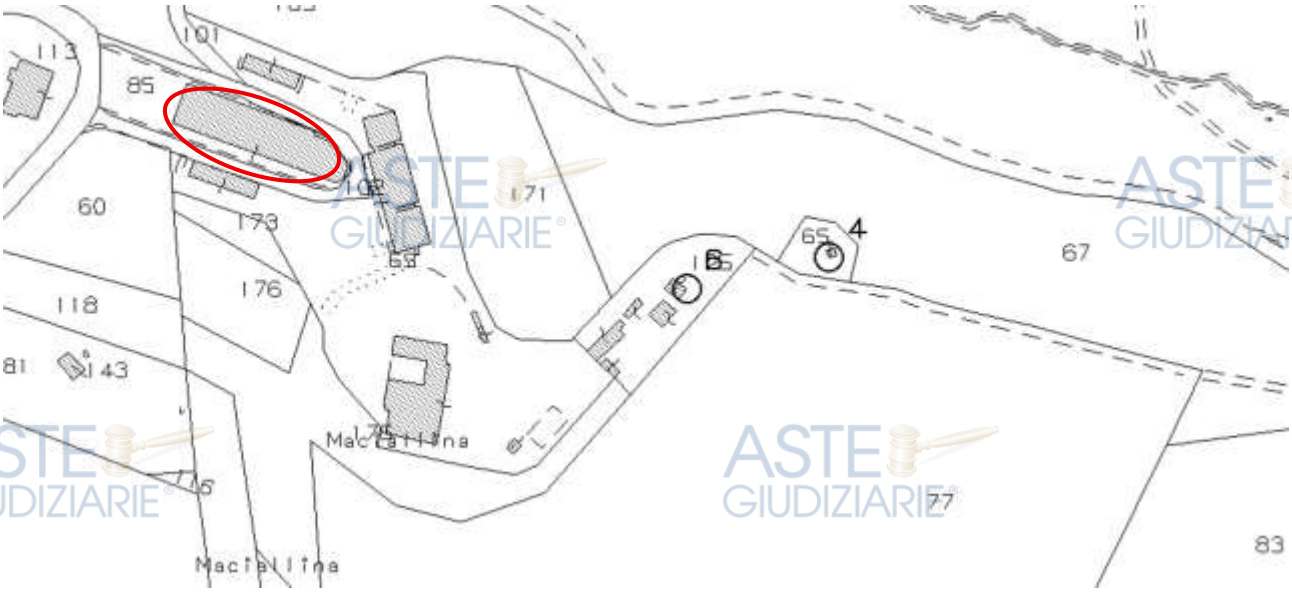
MAGAZZINI Part.125

PARTICOLARE DEGLI EDIFICI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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]".

Fabbricato A, "[redacted]", magazzini piano S1.

- **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;

Fabbricato A, "[redacted]", residence piano terra, primo e secondo.

- **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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

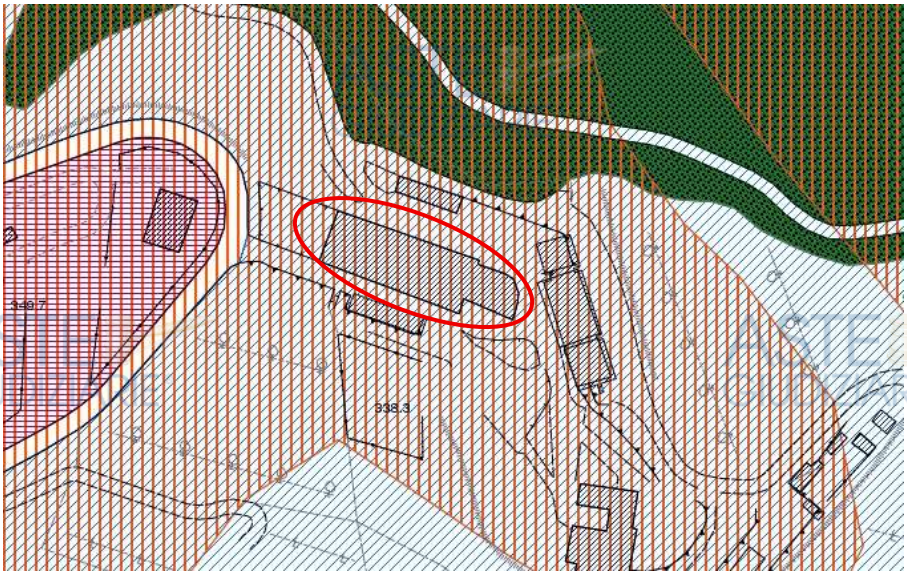
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



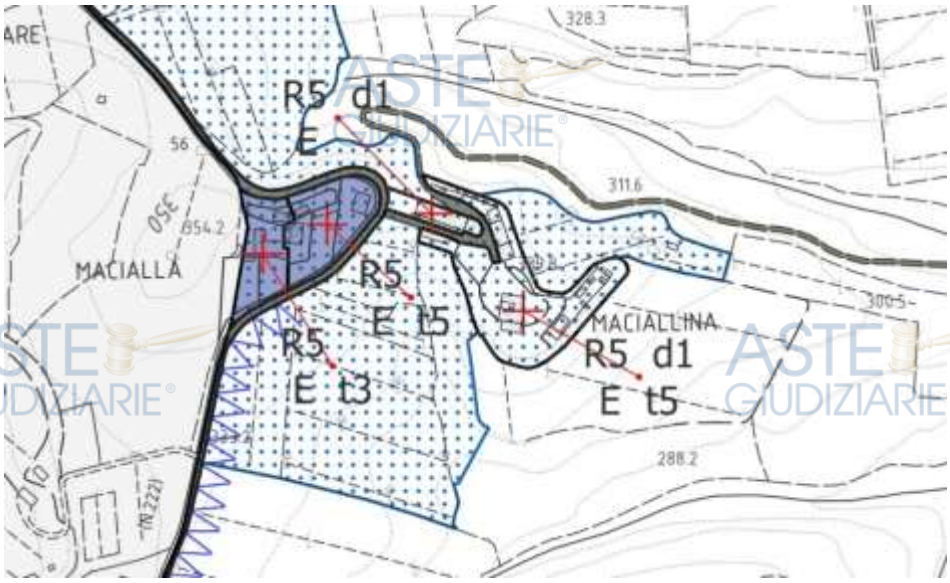
Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

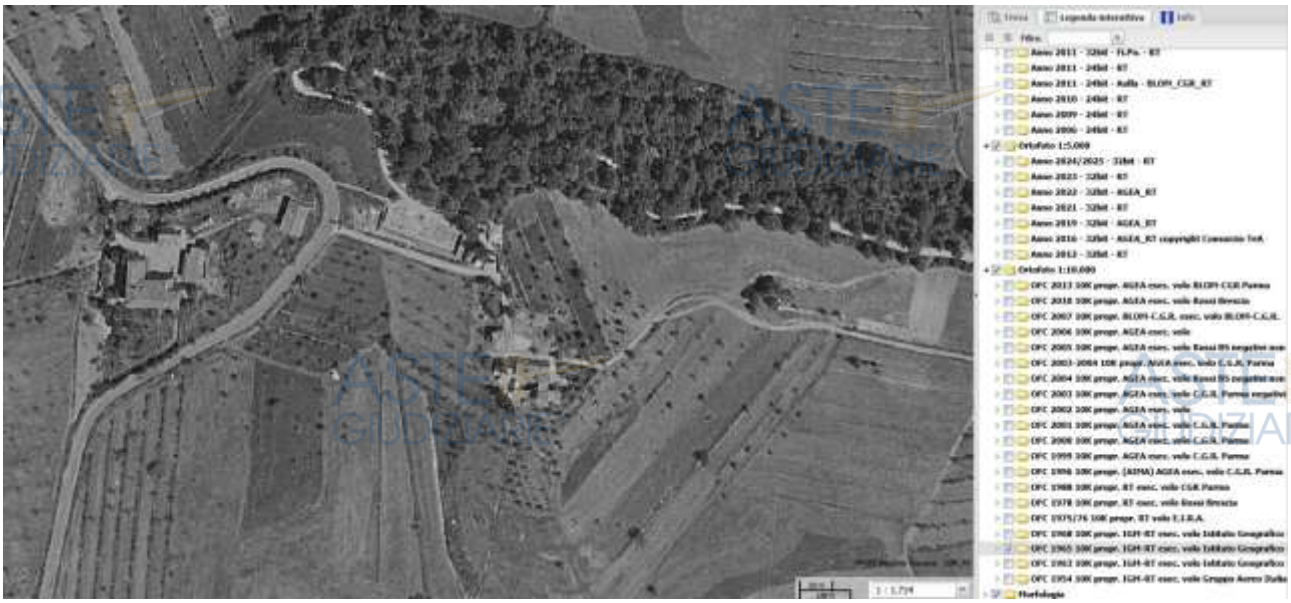
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

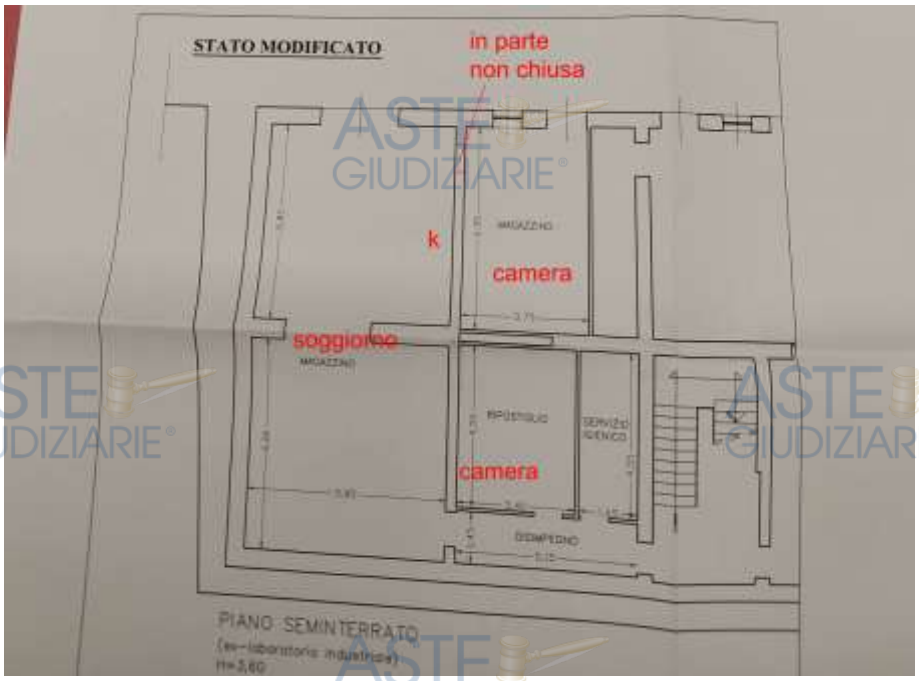
Dal confronto tra lo stato dei luoghi accertato in sede di sopraluogo e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi è emerso che come precedentemente accennato sono presenti alcune incongruità. In particolare, si rileva che:

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

«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.

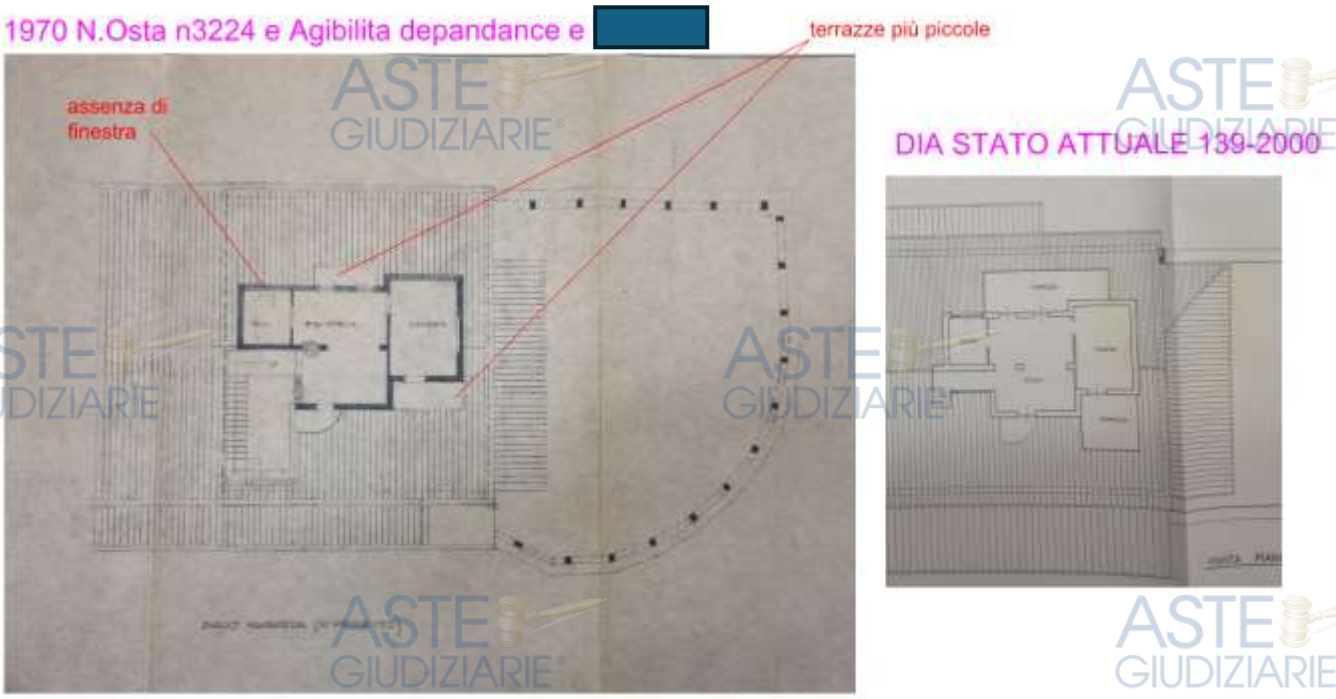
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

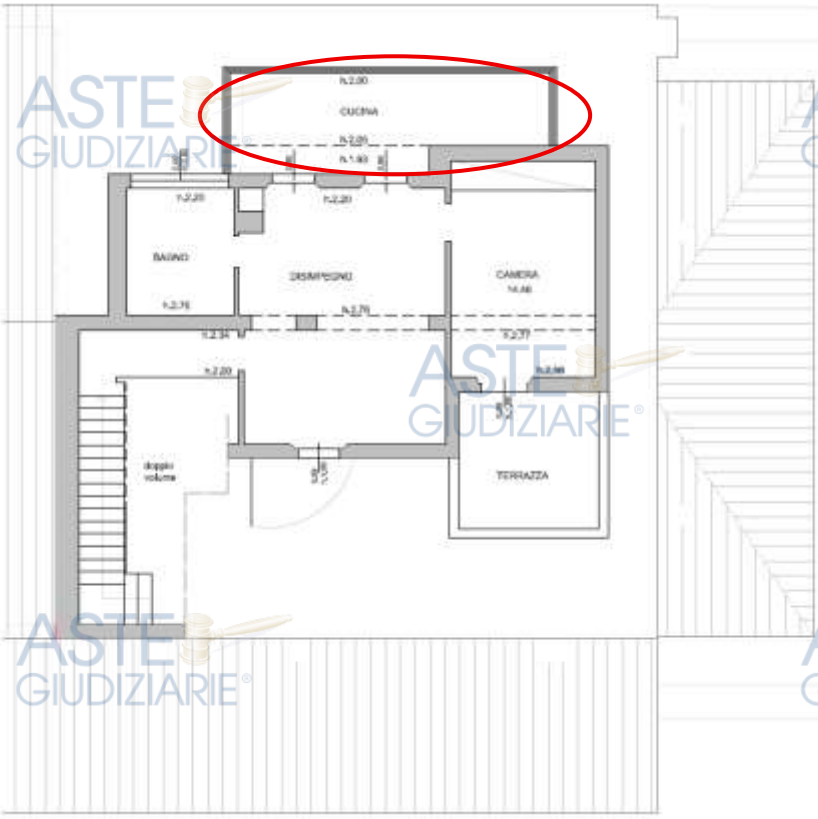
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***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.

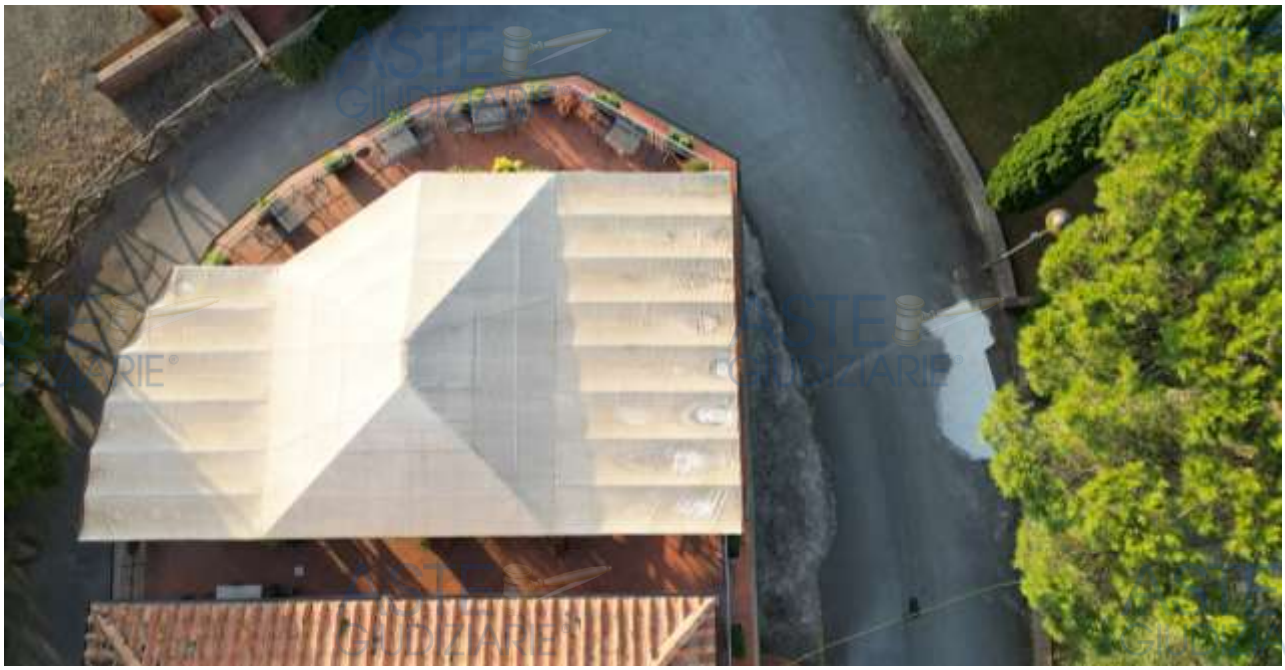
  Prezzo €/mc: 145,00
  3,18 mc x 145 €/mc = 461,10 €

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[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 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI:

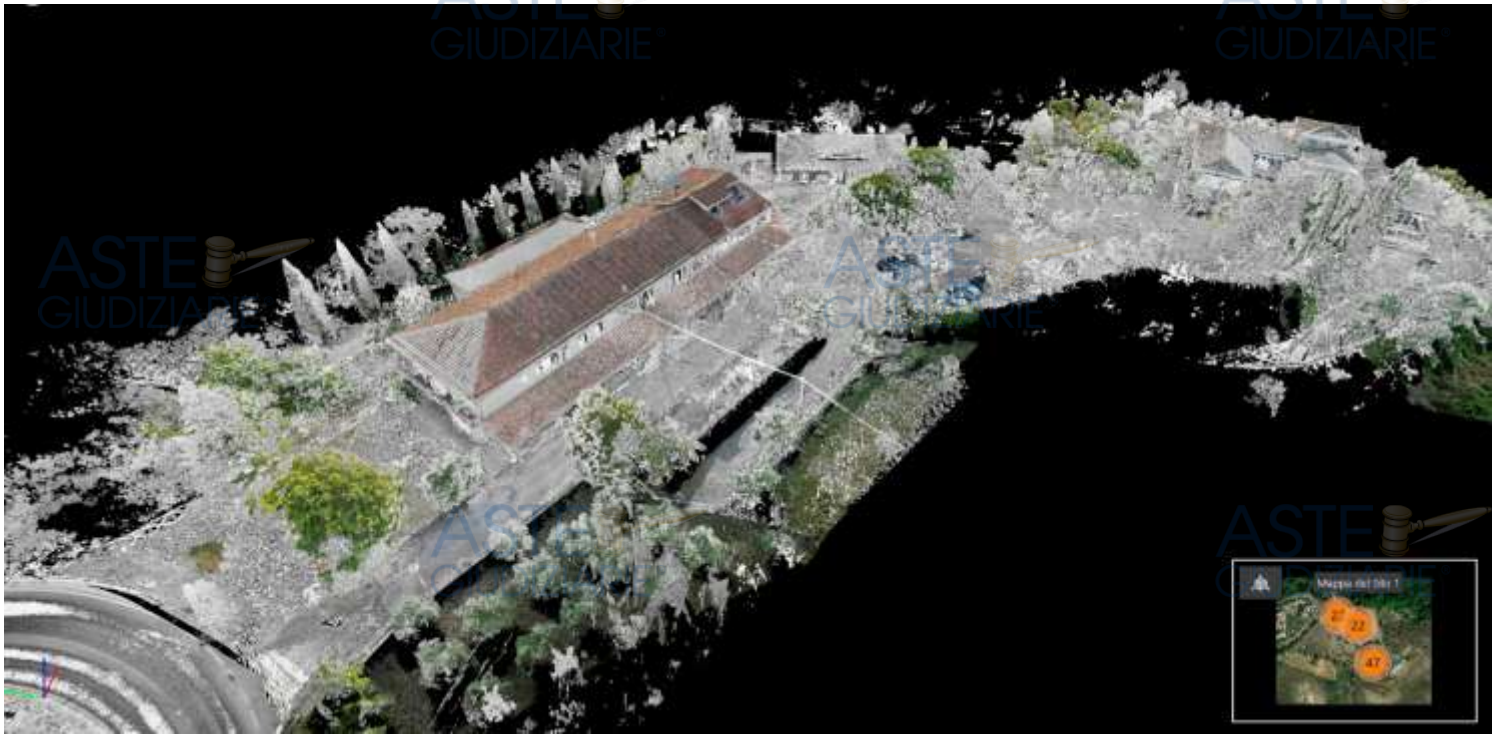
- [redacted] OPERA 1: ***4.951,10 €***
- [redacted] OPERA 2: **1.000,00 €**

TOTALE COMPLESSIVO IMMBOBILE [redacted]: 5.951,10 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

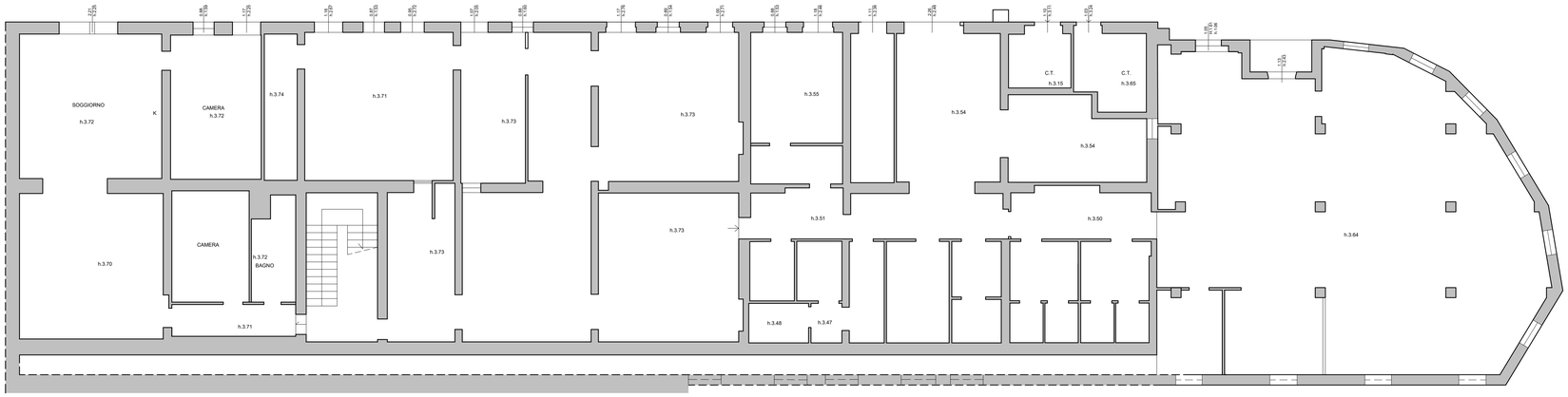
	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.85, sub. 7)	Magazzini (locali accessori collegati ai vani principali) h minima 2,40 - PIANO S1	823,81	35%	288,33
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO 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

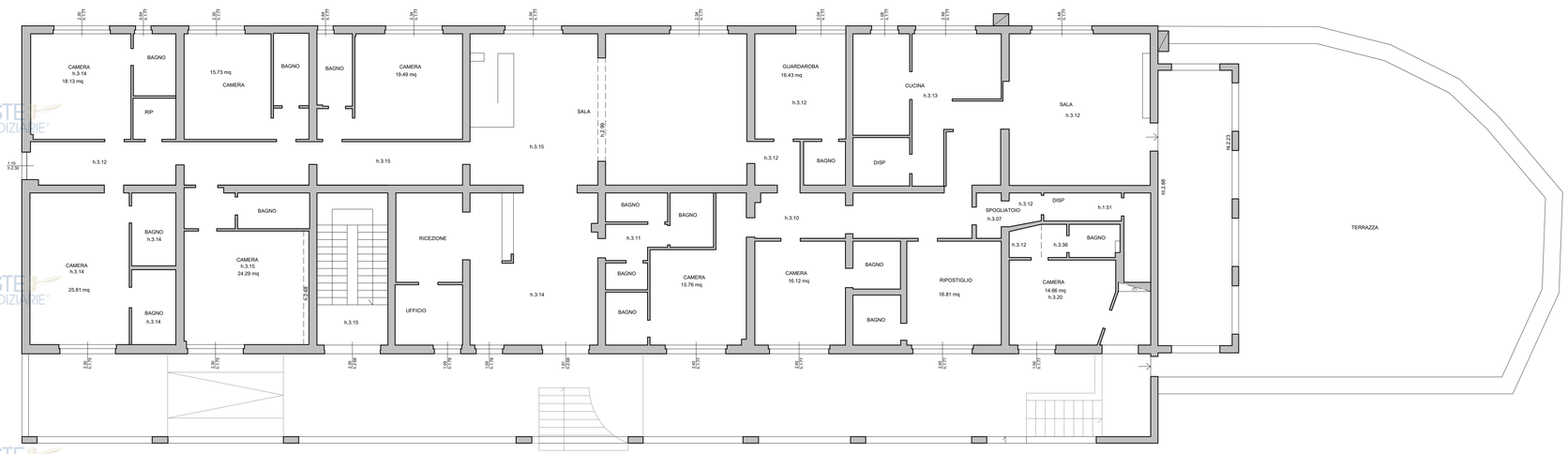
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0 10m

PLANIMETRIA PIANO S1 - " " - IMMOBILE A

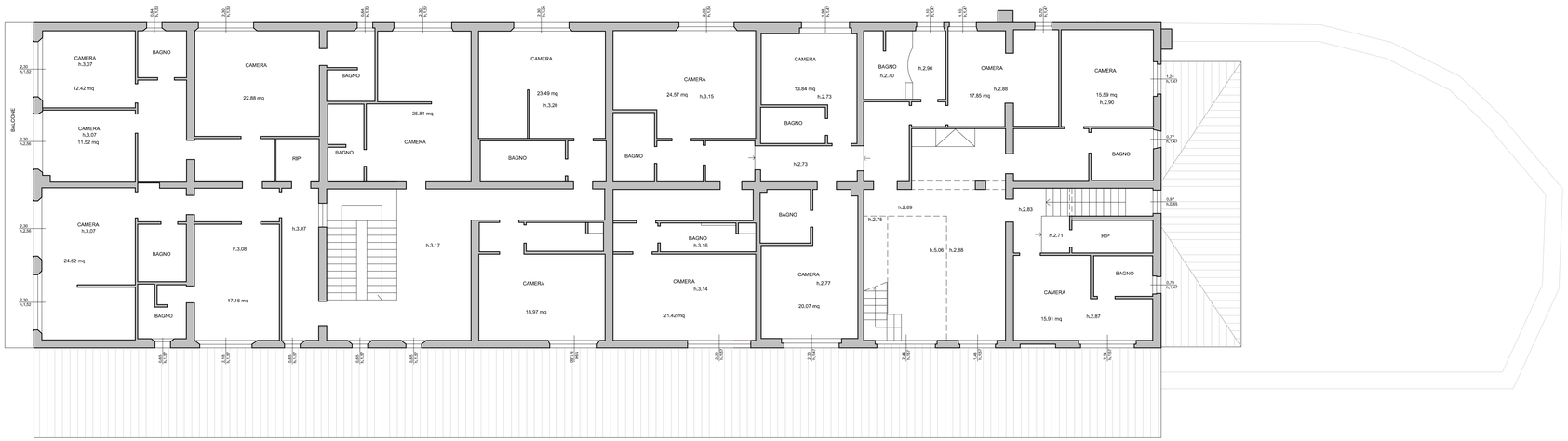


PLANIMETRIA PIANO TERRA - " " - IMMOBILE A

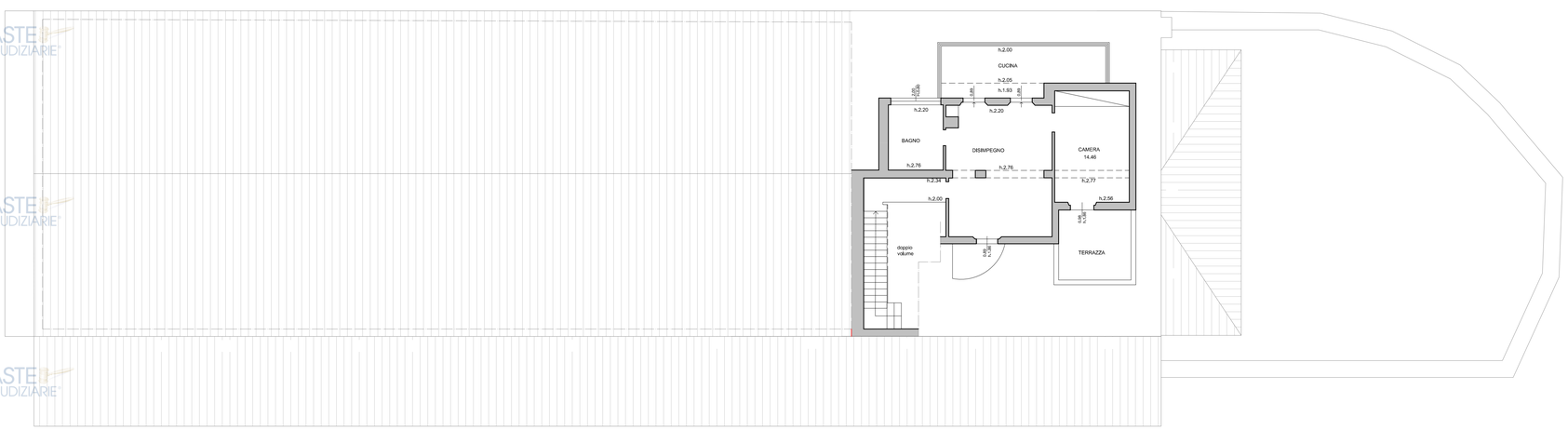


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA PIANO PRIMO - " " - IMMOBILE A



PLANIMETRIA PIANO SECONDO - " " - IMMOBILE A



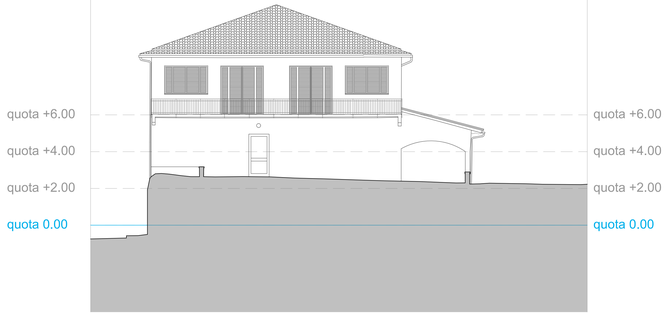
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Prospetto Nord

- Prospetto Est

- Prospetto Sud

- Prospetto Ovest



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009