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

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;

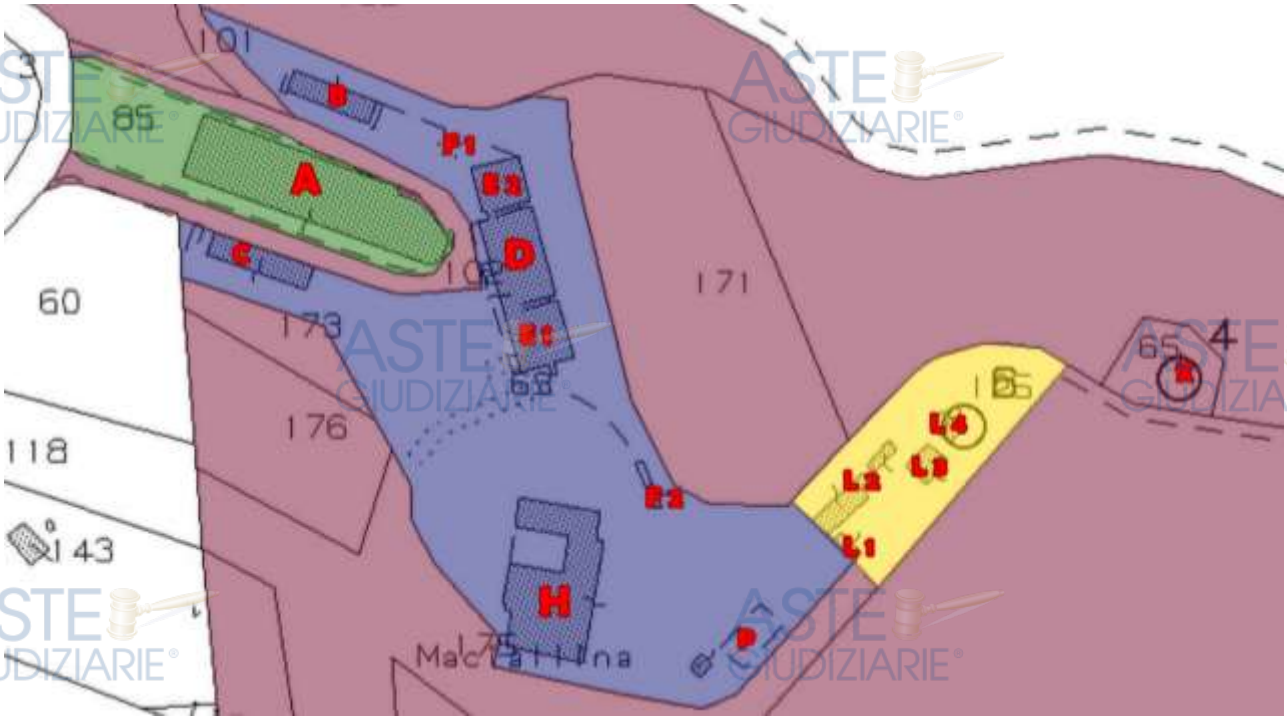
TERRENI IN OGGETTO

VILLA [redacted] E MAGAZZINI Part.63

[redacted] Part.85

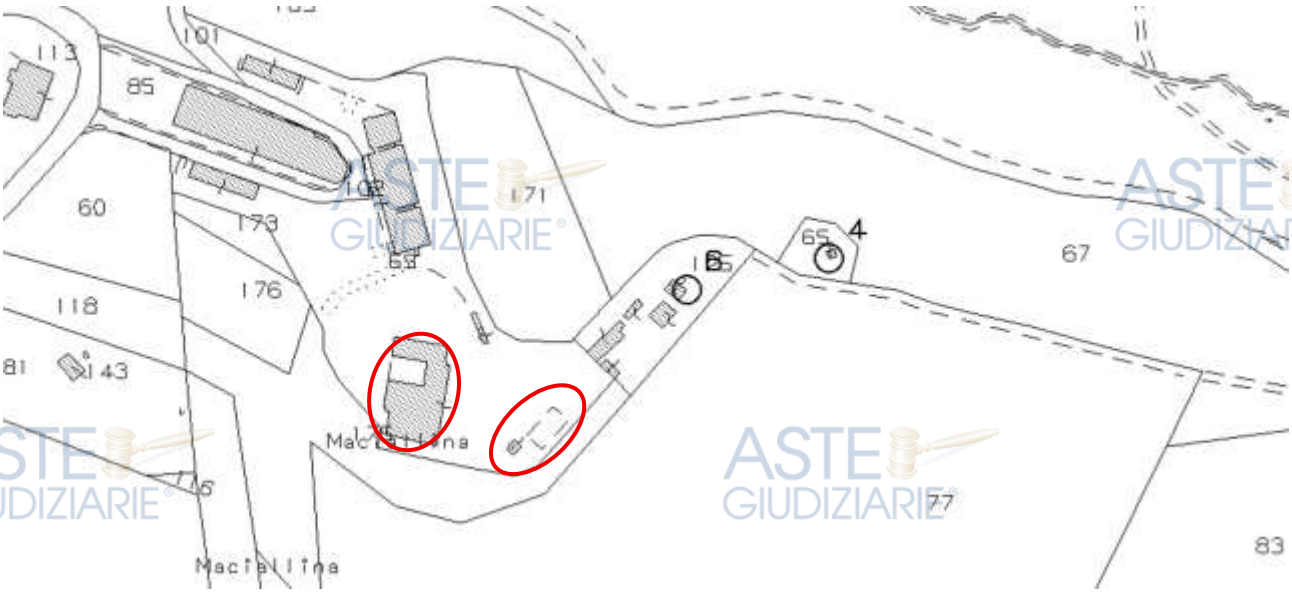
MAGAZZINI Part.125

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 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							

Edificio H "Villa [redacted]" con "Piscina" P.

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.

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

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.

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

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.

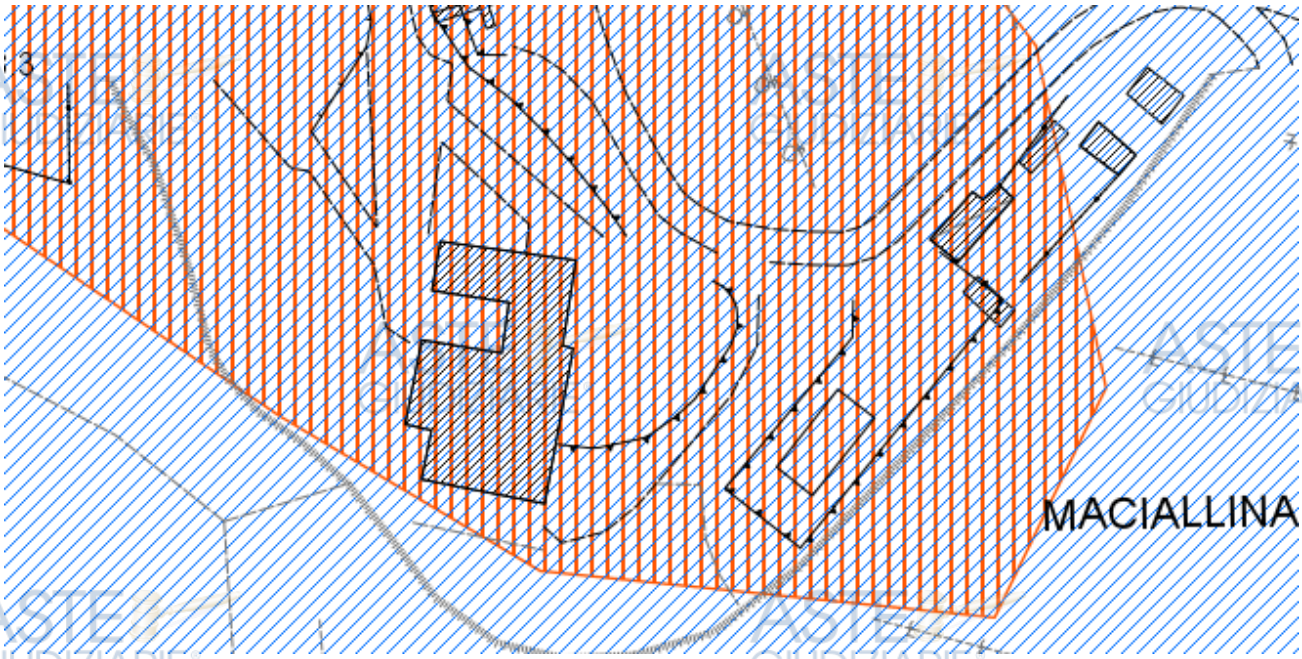
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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



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

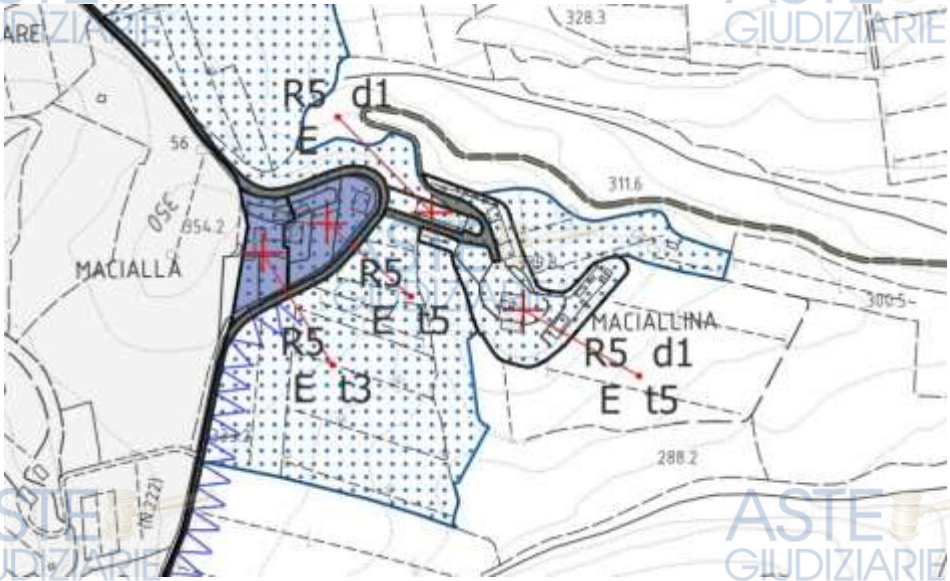
Per l'area in oggetto si considera vigente il Piano Operativo Comunale in quanto approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°47 del 29/07/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025 e pienamente vigente dal 21/11/2025:

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;

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

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]";

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

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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.

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

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 €

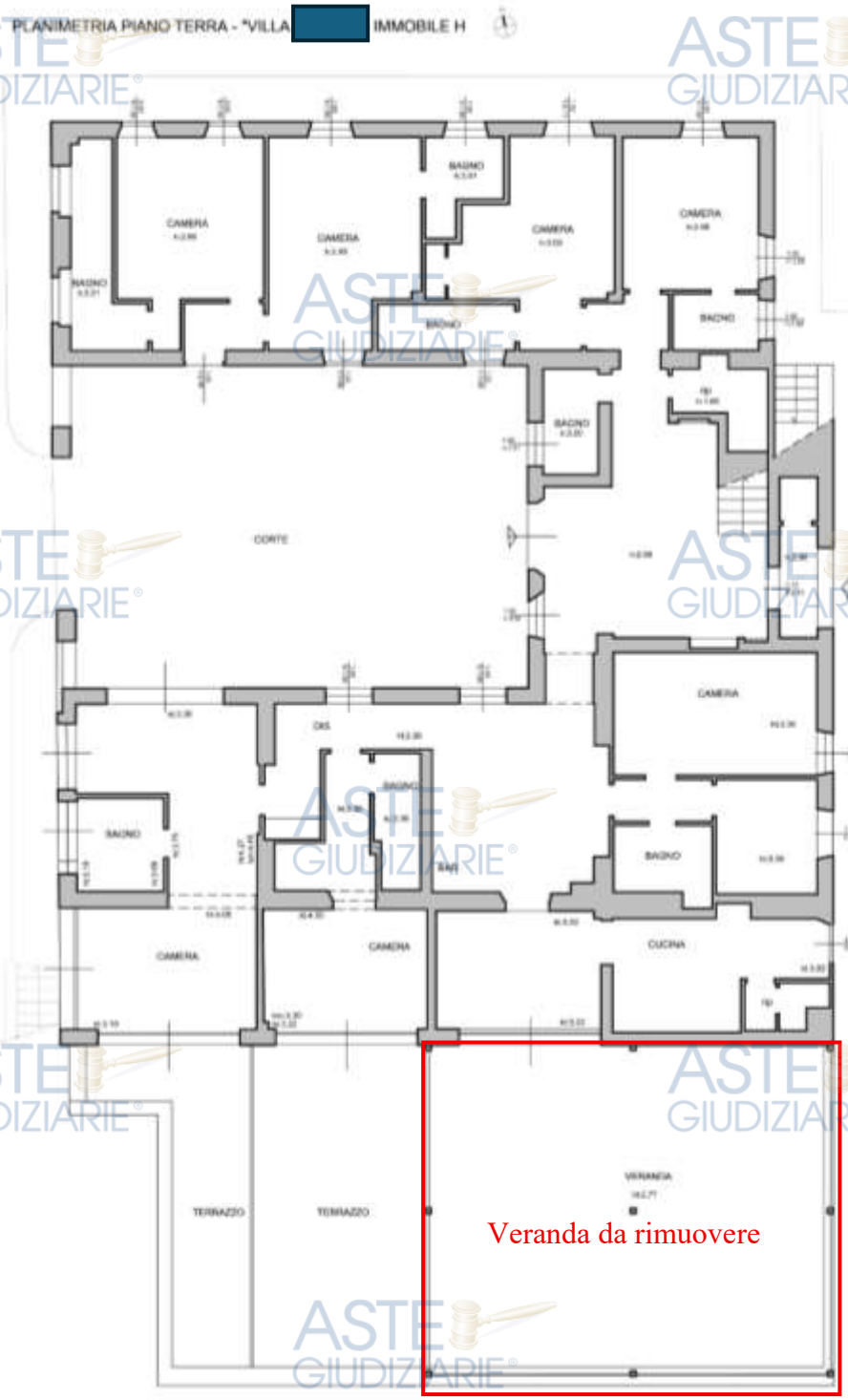
  TOTALE: 9.092,20 €

- *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 €

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

SMONTAGGIO LOCALE IN LEGNO VICINO ALLA PISCINA

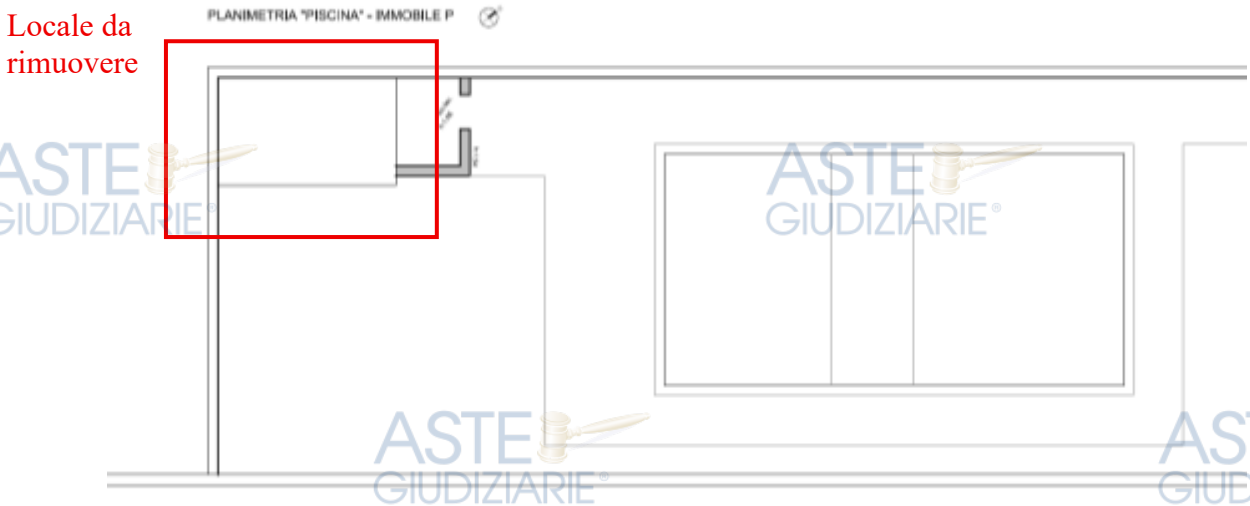
- ***Dimensione capanno di legno: circa (3,30 m x 2,10) x2 = 13,86 mq x 0.10 m = 1.386 mc***
  (5,40 m x 2,10) x2 m = 22,68 mq x 0,1 m = 2,268 mc
  3.30 X 5,40 = 17,82 mq x 0.15 m = 2,673 mc
  Totale mq: 54,36
  Totale mc: 6,327

- *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 €



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

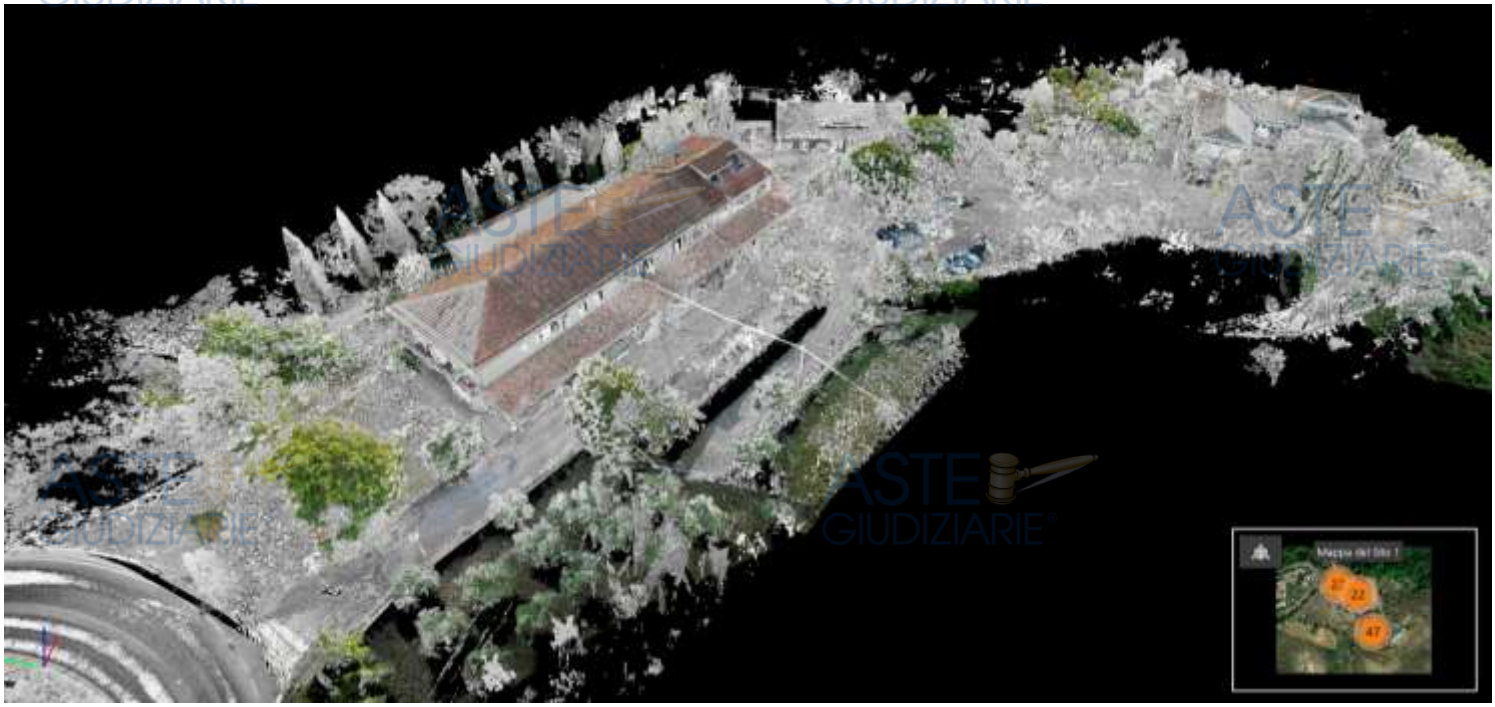
TOTALE OPERE PER DEMOLIZIONI E SMALTIMENTI:

- 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.



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

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

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

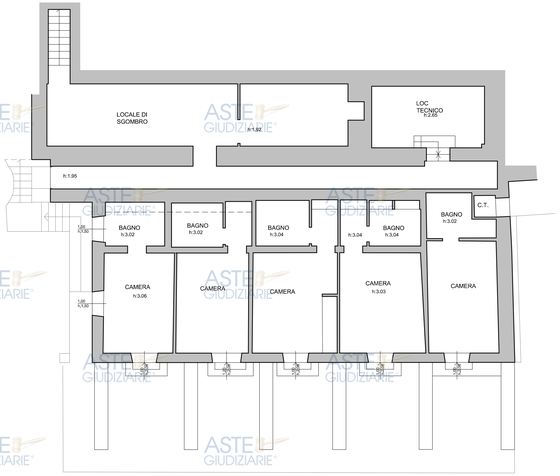
	Destinazione	Superficie Calpestabile (Compresi muri fino a 50 cm e a metà di quelli comuni)	Coeff. Omogeniz.	Superf. Commerciale (mq)
(F. 22, part.63, sub. 16 - graffato 30)	Locali ricettivi/abitativi - PIANO S1	126,07	100%	126,07
	Locali tecnici (h. minima 1,50) - PIANO S1	109,85	15%	16,48
	Locali ricettivi/abitativi - 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	910,36
TOTALE S.COM. PISCINA E RESEDE CIRCOSTANTE	13,80
TOTALE S.COM. GIARDINI E RESEDI VILLA	924,15

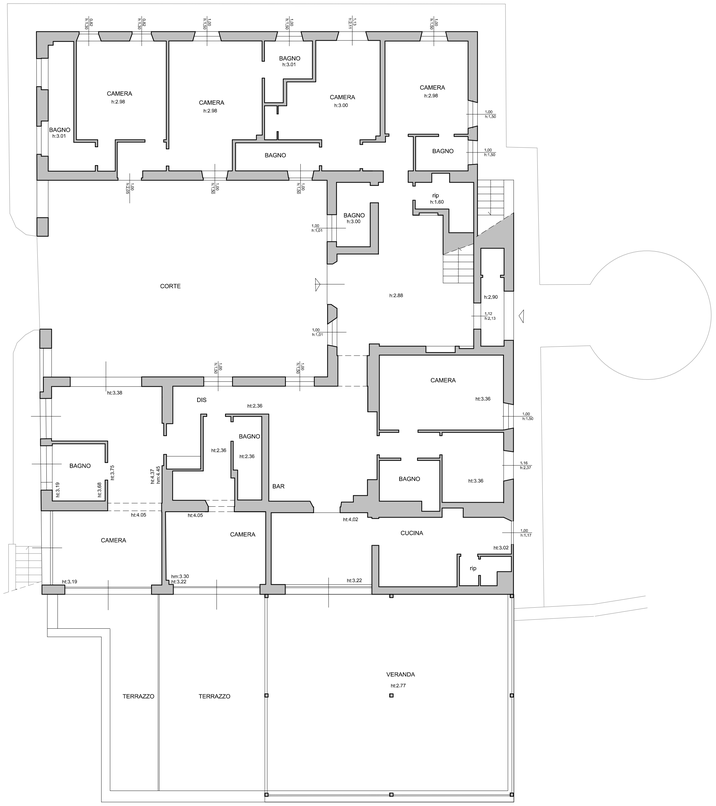
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0 10m

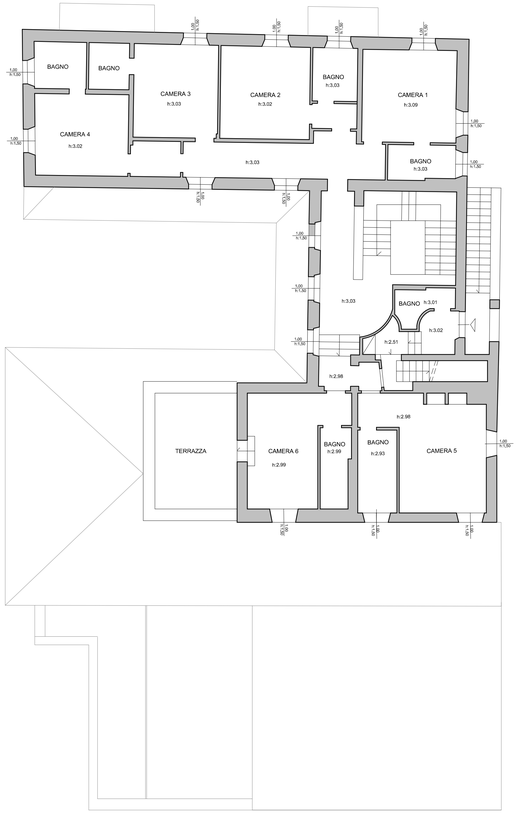
PLANIMETRIA PIANO S1 - "VILLA - IMMOBILE H



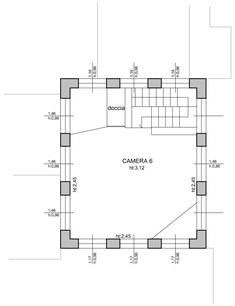
PLANIMETRIA PIANO TERRA - "VILLA - IMMOBILE H



PLANIMETRIA PIANO 1 - "VILLA - IMMOBILE H



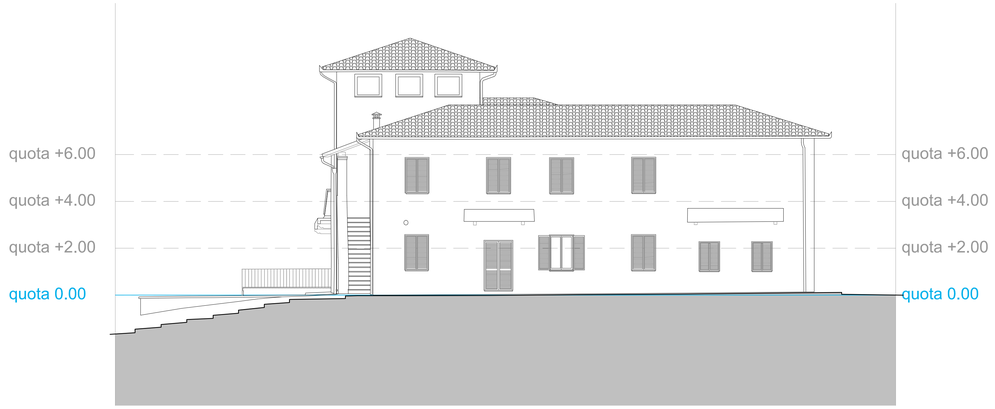
PLANIMETRIA PIANO 2 - "VILLA - IMMOBILE H



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

Villa [redacted] - Prospetto Nord

0 10m



Villa [redacted] - Prospetto Est

0 10m

Villa [redacted] - Prospetto Sud

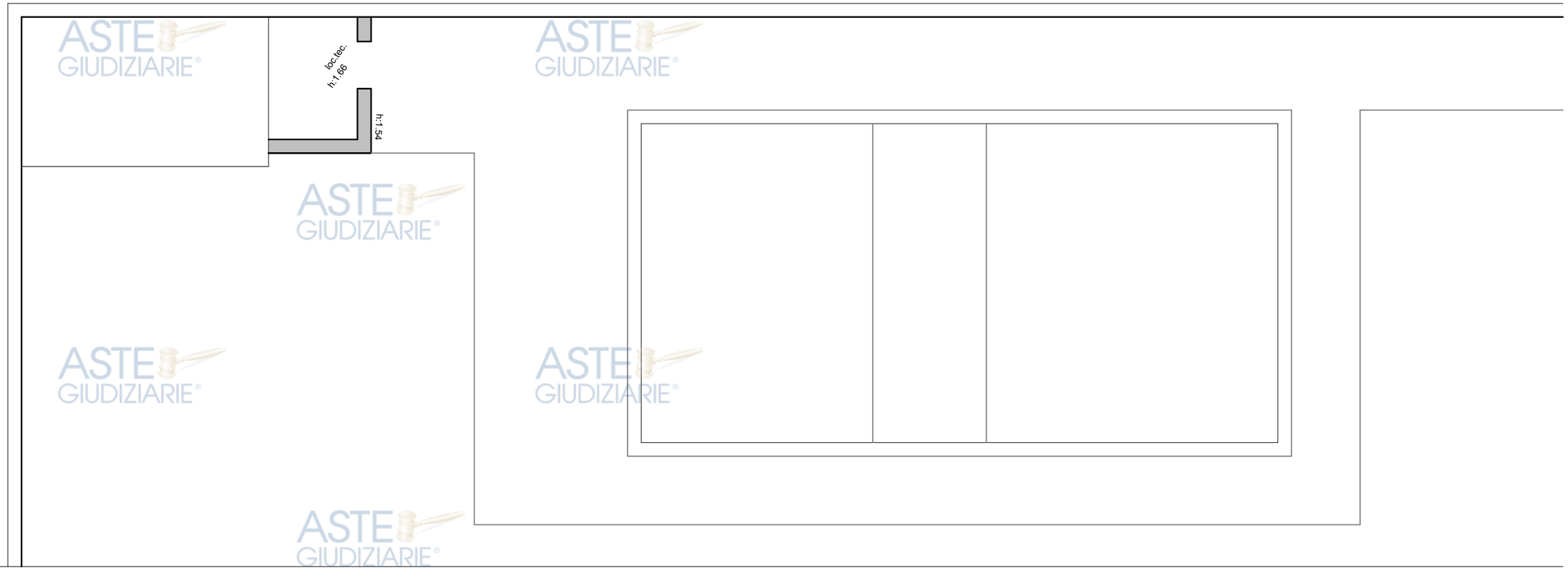
0 10m

Villa [redacted] - Prospetto Ovest

0 10m

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

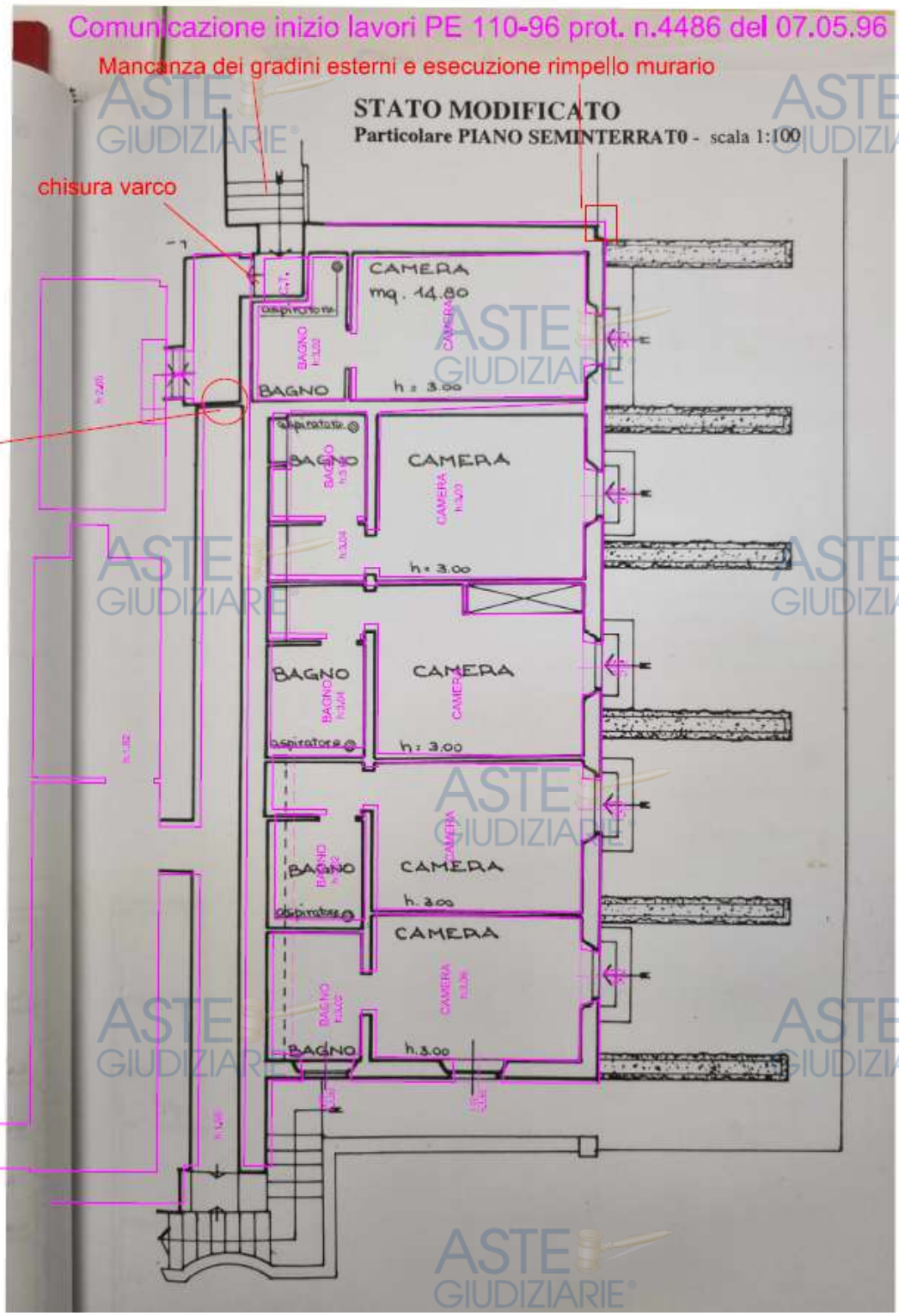
PLANIMETRIA "PISCINA" - IMMOBILE P



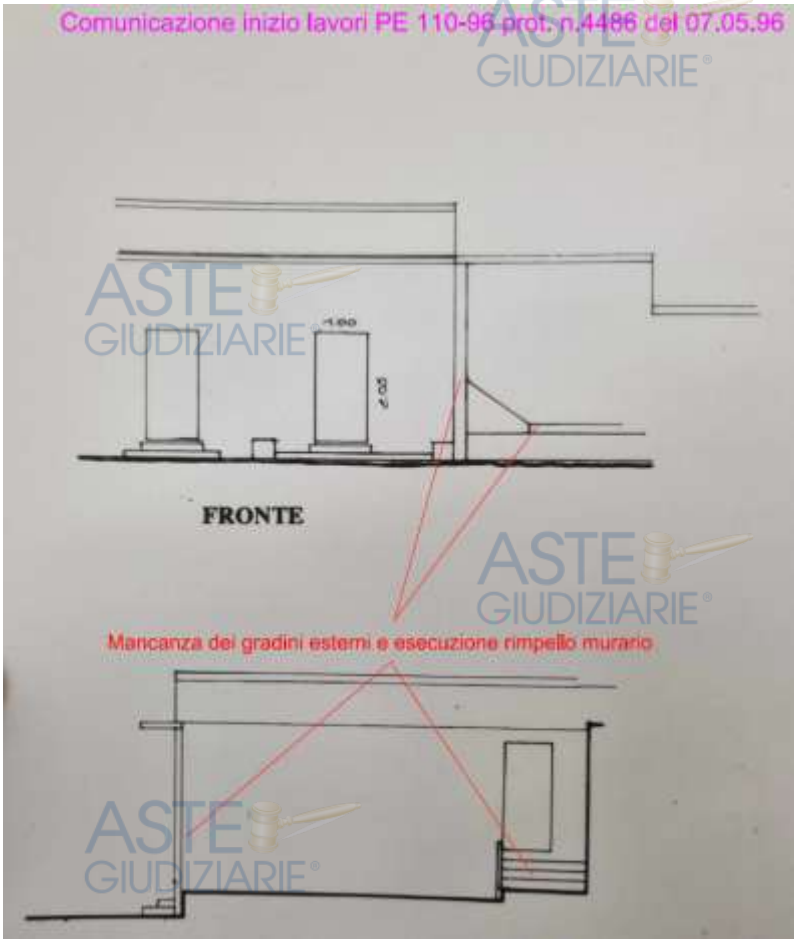
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO H:

PIANO S1 VILLA [redacted]



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



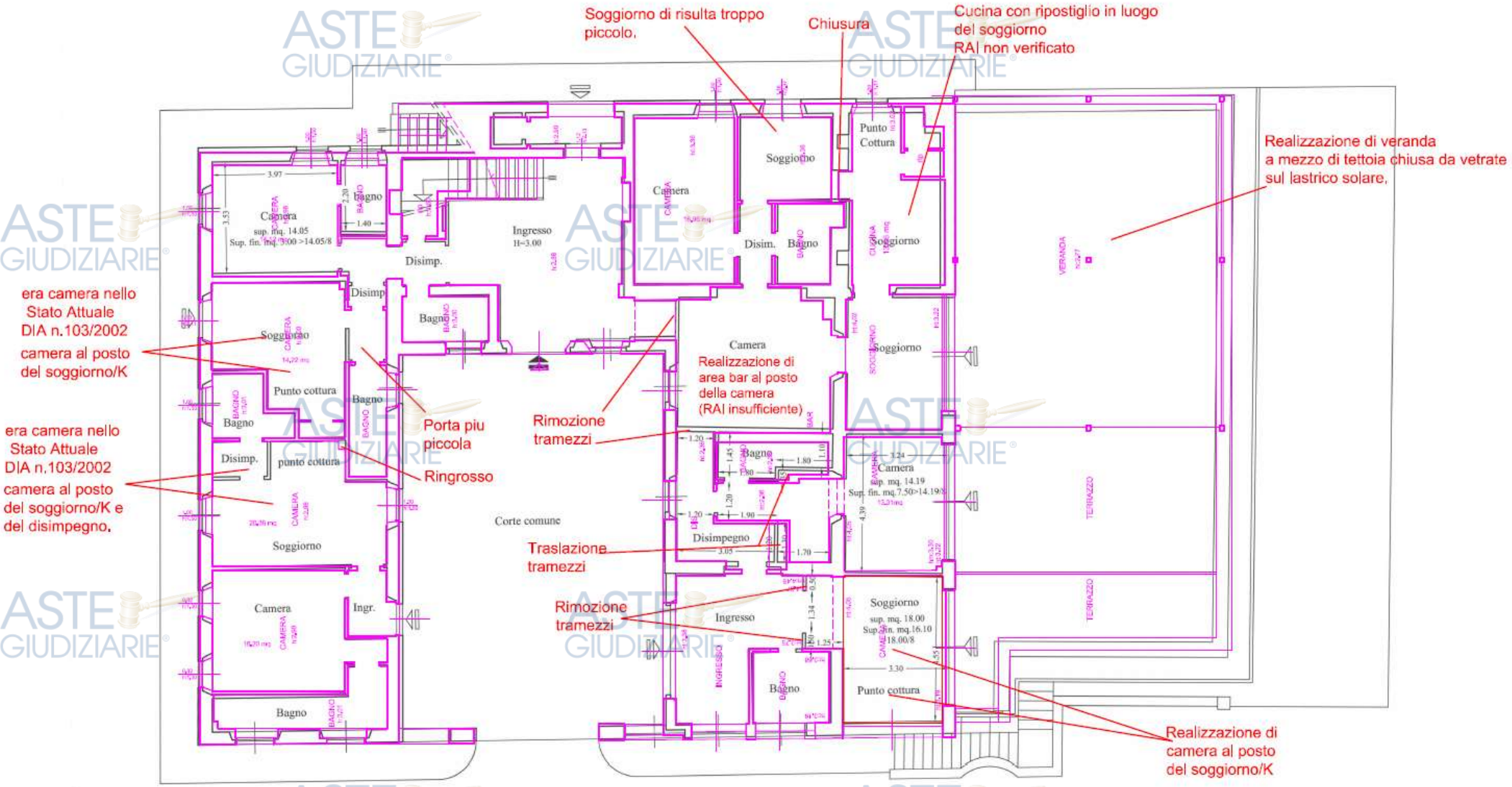
realizzazione tratto di pensilina

regolarizzazione parete con rimpello

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

PIANO TERRA VILLA [redacted]

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

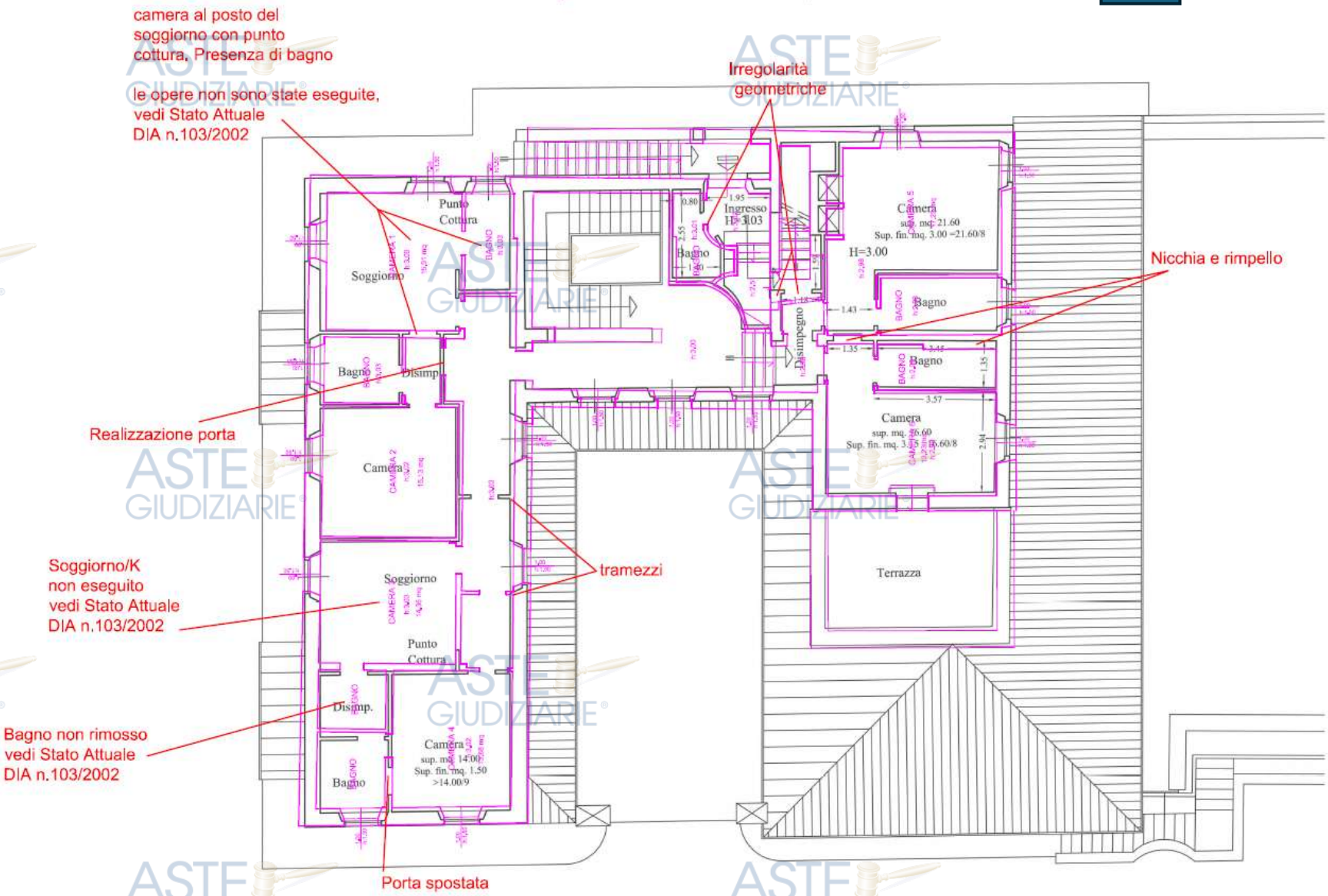


PIANTA PIANO TERRA

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

PIANO 1 VILLA [redacted]

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

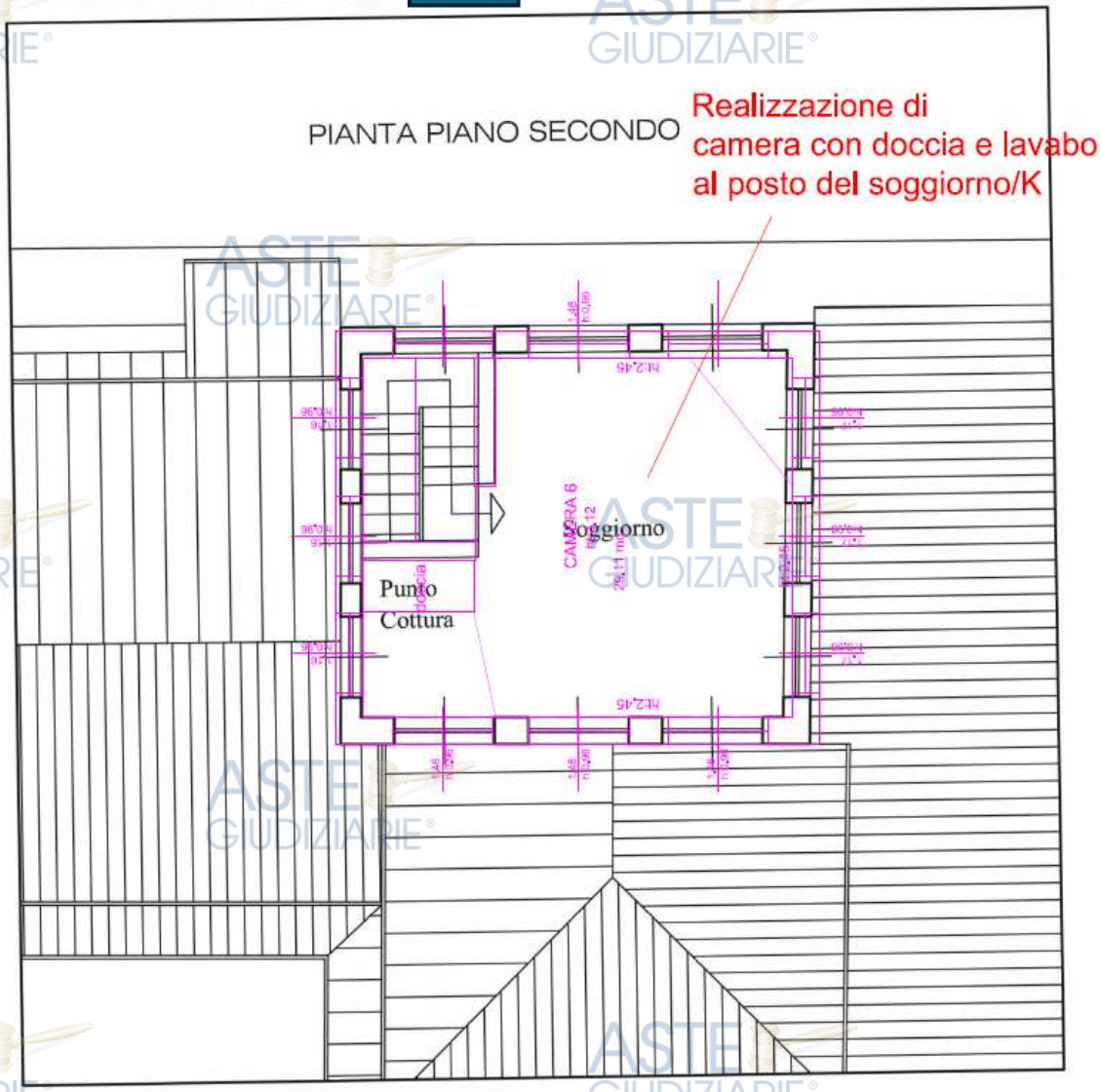


PIANTA PIANO PRIMO

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

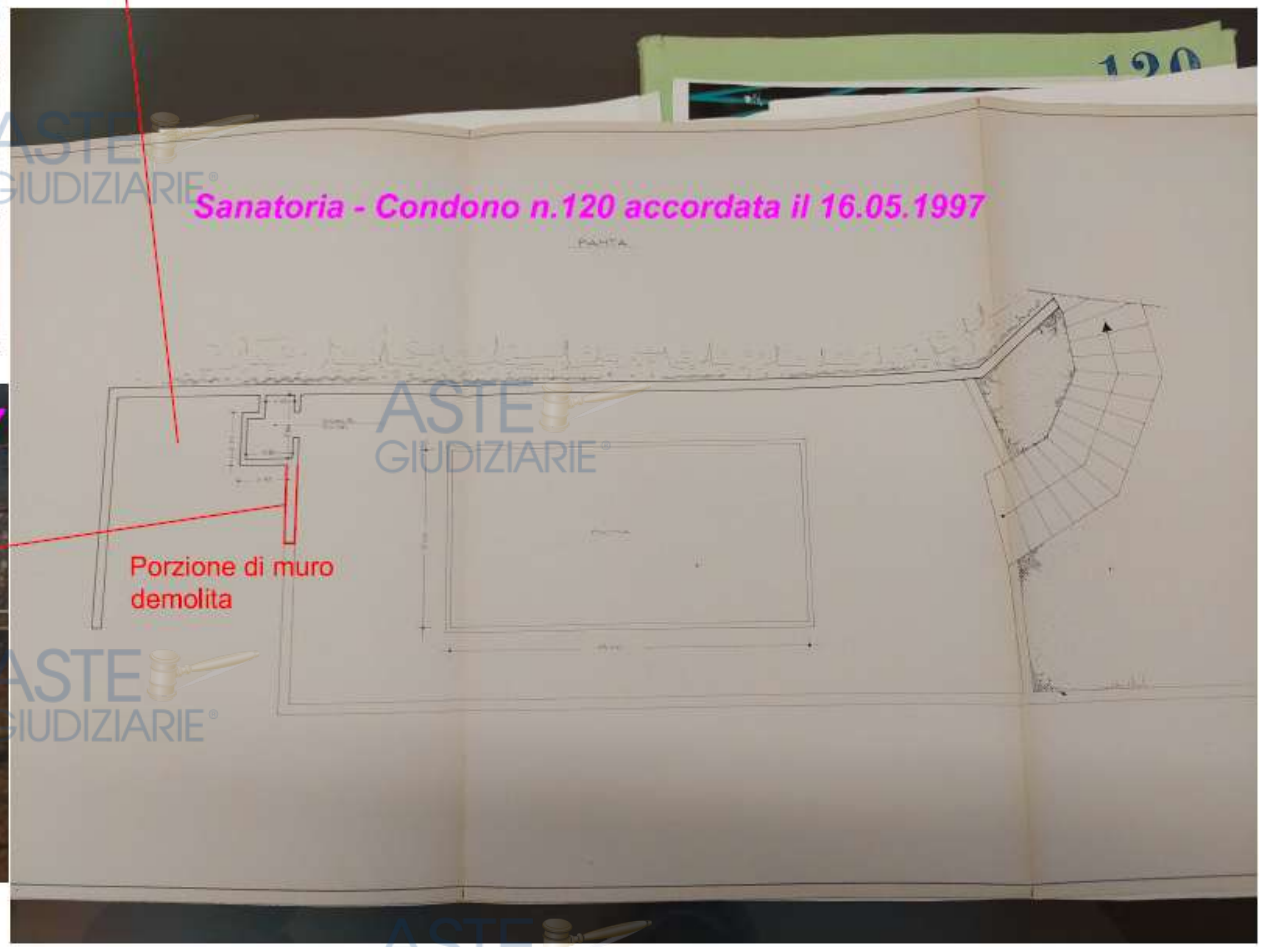
PIANO 2 VILLA [redacted]

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



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

PISCINA



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