
TRIBUNALE DI PISTOIA

Perizia del C.T.U. Geom. Marini Andrea, nella procedura 45/2024

SOMMARIO

Incarico.....	7
Premessa	7
Descrizione	7
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	7
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	9
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Arno.....	9
Lotto 1.....	10
Completezza documentazione ex art. 567.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	10
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	10
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	12
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	12
Confini.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	12
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	13
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	13
Consistenza.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	13
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	14

Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	15
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	17
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	17
Dati Catastali	18
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	18
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	19
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	19
Precisazioni.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	20
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	20
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	20
Patti	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	21
Stato conservativo	21
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	21
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	21
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	21
Parti Comuni.....	21

Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	21
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	22
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	22
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	23
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	23
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	23
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	23
Stato di occupazione	23
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	23
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	24
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	24
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	24
Provenienze Ventennali	25
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	25
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	25
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	26
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	26
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	27
Formalità pregiudizievoli	27
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	27
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	28

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	29
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	30
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	31
Normativa urbanistica	31
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	31
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	51
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	52
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	52
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	52
Regolarità edilizia	52
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	52
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	54
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	54
Vincoli od oneri condominiali.....	54
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	54
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	55
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino.....	55
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	55
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	55
Lotto 2	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	56
Titolarità	56
Confini	56
Consistenza.....	56
Cronistoria Dati Catastali.....	56
Dati Catastali	57
Precisazioni.....	58
Patti	59
Stato conservativo	59
Parti Comuni.....	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Stato di occupazione	61
Provenienze Ventennali	61

Formalità pregiudizievoli	62
Normativa urbanistica	63
Regolarità edilizia	73
Vincoli od oneri condominiali.....	73
Stima / Formazione lotti.....	74
Lotto 1	74
Lotto 2	77
Riserve e particolarità da segnalare	78
Riepilogo bando d'asta.....	82
Lotto 1	82
Lotto 2	97
Schema riassuntivo Procedura 45/2024	105
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 374.630,00	105
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.400,00	107
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	109
Bene N° 1 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	109
Bene N° 2 - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	109
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino	110
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	111
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688.....	111
Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Arno	112



In data 05/09/2024, il sottoscritto Geom. Marini Andrea, con studio in Via San Donato, 459 - 51100 - Pistoia (PT), email andreamarinigeometra@gmail.com, PEC andrea.marini1@geopec.it, Tel. 0573 769829, veniva nominato C.T.U. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Arno

ASTE
GIUDIZIARIE®
DESCRIZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688**

Trattasi di fabbricato unifamiliare di origini rurali con ampia area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su due piani, corredato da rimessa (bene 2), vari locali accessori in parte su un solo piano fuori terra ed in parte su due piani, oltre a resede esclusivo ed ampia area agricola circostante. La zona di ubicazione dell'immobile è da considerarsi periferica rispetto al centro cittadino di Monsummano Terme, tuttavia trattasi di zona di pregio dal punto di vista residenziale trovandosi di fatto sul colle che salendo verso nord raggiunge la frazione di Monte Vettolini. La zona non risulta particolarmente servita da servizi pubblici tuttavia è molto vicina alla frazione di Pozzarello dotata dei principali servizi e comunque prossima al centro di Monsummano Terme dal quale dista circa 4 chilometri.

L'abitazione si compone di:

- al piano terra, ampio ingresso, soggiorno, studio (di fatto utilizzato come tale anche se trattasi della rimessa di cui al successivo bene n. 2), sala da pranzo, cucina, disimpegno, un locale adibito a camera con servizio privato ricavato nel sottoscala, altro servizio igienico. Esternamente dall'abitazione, seppur in continuità con la stessa sul lato est, si trovano i locali accessori, principalmente adibiti a locali di deposito, un portico, un manufatto adibito a depandance e costituito da un primo locale utilizzato come salottino, disimpegno, servizio igienico e locale utilizzato come camera. Correda la proprietà un'ampia area esterna, principalmente agricola (costituita da tre particelle in parte a qualità uliveto ed in parte vigneto descritte quali successivi beni n. 3 - 4 - 5) ed in minor parte censita quale pertinenza diretta del fabbricato ed identificante la zona circostante lo stesso. Sull'ampia area agricola insistono numerosi manufatti in struttura precaria e/o comunque prefabbricata ed un'area adibita a campo da basket con pavimentazione in autobloccante, il tutto, come meglio specificato al successivo paragrafo della regolarità edilizia, privo di titoli e quindi da considerarsi abusivo.

- al piano primo, accessibile da scala interna posta nel locale ingresso, disimpegni, quattro camere con relativi servizi ed accessori privati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Trattasi di porzione del fabbricato descritto quale bene 1. Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA ARNO

Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque).

Nello specifico l'area in questione ricade, secondo il detto piano, in area PIP (Piani di Insediamento Produttivi) disciplinati dalle relative Norme Tecniche di Attuazione dall'art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71). Si rimanda al paragrafo relativo alla situazione urbanistica.

Si rileva che sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n. 46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22).

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

In relazione alla questione se, l'immobile sia in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e/o agevolata, si rimanda al paragrafo relativo alla situazione urbanistica e si fa espresso riferimento a quanto contenuto nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non è stata prodotta documentazione ex art. 567.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non è stata prodotta documentazione ex art. 567.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Non è stata prodotta documentazione ex art. 567.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non è stata prodotta documentazione ex art. 567.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non è stata prodotta documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

La titolarità sull'immobile è pervenuta a seguito dell'atto ai rogiti del notaio Giulio Cesare Cappellini del 03/07/2002 repertorio n. 71066 raccolta n. 27796 registrato a Pistoia in data 19/07/2002 al n. 2204 serie V e trascritto a Pescia in data 09/07/2002 al n. 2250 di registro particolare (Allegato n. 1), nell'atto la signora **** Omissis **** risultava di stato civile libero.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Nel suo complesso il compendio immobiliare confina con:

- a nord e ad est, proprietà **[REDACTED]** S.N.C.
 - a sud, fosso delle p **[REDACTED]**
 - ad ovest, proprietà **[REDACTED]**
- salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Nel suo complesso il compendio immobiliare confina con:

- a nord e ad est, proprietà [REDACTED]
 - a sud, fosso delle piagge e [REDACTED]
 - ad ovest, proprietà [REDACTED]
- salvo se altri e/o più recenti confini.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione rurale	123,00 mq	161,50 mq	1	161,50 mq	3,30 m	Terra
Abitazione rurale	149,00 mq	190,00 mq	1	190,00 mq	3,65 m	Primo
Locale di deposito rurale	22,00 mq	30,00 mq	0,35	10,50 mq	0,00 m	Terra - Primo
Balco	12,50 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	3,65 m	Terra
Locale di deposito rurale	11,60 mq	14,50 mq	0,50	7,25 mq	3,25 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				373,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				373,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa quanto segue:

- le altezze indicate, se relative a locali con doppia altezza, sono riferite alle relative altezze medie;
- nel calcolo delle superfici non è stato indicato il locale accessorio edificato abusivamente in ampliamento in quanto dovrà essere oggetto di demolizione;
- le superfici dei locali accessori esterni sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali in quanto non è stato possibile accedervi.
- nel calcolo delle superfici non sono state considerate tutte le costruzioni accessorie in struttura lignea e comunque precaria a servizio del terreno di pertinenza in quanto dovranno essere oggetto di demolizione;

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione rurale	22,00 mq	28,50 mq	1	28,50 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				28,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che il presente bene, seppur catastalmente individuato quale rimessa, è di fatto abitazione a tutti gli effetti e pertanto viene trattato in tal senso ai fini della valutazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1820,00 mq	1820,00 mq	1	1820,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1820,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1820,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3350,00 mq	3350,00 mq	1	3350,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				3350,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3350,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9100,00 mq	9100,00 mq	1	9100,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9100,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2001 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 11,5 Rendita € 415,75 Piano T-1
Dal 19/04/2002 al 23/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 11,5 Rendita € 415,75 Piano T-1
Dal 23/04/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 510,78

		Piano T-1
Dal 03/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Rendita € 510,78 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 3 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 Superficie catastale 262 mq Rendita € 510,78 Piano T-1

Si allega:

- Visura catastale storica abitazione (Allegato n. 2)
- Visura catastale storica rimessa (Allegato n. 3)
- Visura catastale storica terreni (Allegati n. 4 - 5 - 6)

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/2001 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 60,74 Piano T
Dal 19/04/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 60,74 Piano T
Dal 03/07/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Rendita € 60,74 Piano T
Dal 09/11/2015 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 24, Part. 20, Sub. 2 Categoria C6 Cl.3, Cons. 24 Superficie catastale 26 mq Rendita € 60,74 Piano T

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 21 Qualità Vigneto

		Cl.2 Superficie (ha are ca) 1820 Reddito dominicale € 11,75 Reddito agrario € 11,28
Dal 19/04/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1820 Reddito dominicale € 11,75 Reddito agrario € 11,28
Dal 03/07/2002 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 21 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1820 Reddito dominicale € 11,75 Reddito agrario € 11,28

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 5 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10310 Reddito dominicale € 42,60 Reddito agrario € 39,94
Dal 19/04/2002 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 5 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 10310 Reddito dominicale € 42,60 Reddito agrario € 39,94
Dal 17/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 527 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3350 Reddito dominicale € 13,84 Reddito agrario € 12,98
Dal 03/07/2002 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 527 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3350 Reddito dominicale € 13,84 Reddito agrario € 12,98

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 19/04/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 19 Qualità Oliveto Cl.1

		Superficie (ha are ca) 9420 Reddito dominicale € 38,92 Reddito agrario € 36,49
Dal 19/04/2002 al 17/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 19 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 9420 Reddito dominicale € 38,92 Reddito agrario € 36,49
Dal 17/06/2002 al 03/07/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 528 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 9100 Reddito dominicale € 37,60 Reddito agrario € 35,25
Dal 03/07/2002 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 24, Part. 528 Qualità Oliveto Cl.1 Superficie (ha are ca) 9100 Reddito dominicale € 37,60 Reddito agrario € 35,25

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	20	3		A4	2	11,5	262 mq	510,78 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si evidenzia che, in relazione al DL n. 78 del 31/05/2010, gli immobili descritti nella presente relazione tecnica non risultano conformi dal punto di vista catastale per difformità grafiche e distributive. Per la detta regolarizzazione sarà necessario procedere mediante la presentazione di una pratica di correzione della mappa del catasto terreni mediante la procedura PREGEO e successivamente con un aggiornamento catastale mediante la procedura docfa, il cui costo complessivo viene stimato in €. 1.750,00 compresi oneri fiscali e diritti erariali ed onorario tecnico che saranno detratte dalla valutazione finale.

Si allega:

- planimetria catastale abitazione (Allegato n. 7)

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	20	2		C6	3	24	26 mq	60,74 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	21				Vigneto	2	1820 mq	11,75 €	11,28 €	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
24	527				Oliveto	1	3350 mq	13,84 €	12,98 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

24	528				Oliveto	1	ha are ca 9100 mq	le 37,6 €	35,25 €
----	-----	--	--	--	---------	---	----------------------	--------------	---------

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rileva che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio G.C. Cappellini repertorio n. 71066 raccolta n. 27796 (Allegato n. 1) viene indicato quanto segue:

"i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e con pieno richiamo e riferimento all'atto Mantellassi del 19/04/2002 sopracitato (repertorio n. 16745 registrato a Pescia il 07/05/2002 al n. 798 e trascritto a Pescia il 10/05/2002 al n. 1521 di registro particolare) e al precedente atto autenticato dallo stesso notaio nelle date 14 e 18 marzo 2002 e conservato nella sua raccolta come atto n. 2840 dal quale risulta che i proprietari dei beni rappresentati al catasto terreni di Monsummano Terme sul foglio n. 24 dalle particelle n. 2, 25, 366, 367, 401, 420 e 485 contigue o confinanti, hanno rinunciato, anche a nome dei loro aventi causa, a ogni diritto o servitù di passo, apparente o reale, già esercitata o esercitabile mediante la percorrenza a piedi o con mezzi dello stradello che si diparte della strada vicinale delle Piagge e raggiunge la strada vicinale della Paoliera. La società venditrice rinuncia inoltre a ogni diritto di passo alla pedona o con mezzi meccanici esercitabile sullo stradello privato che insiste sulle particelle n. 528, 20, e 527 e raggiunge i terreni rimasti in sua proprietà identificati in catasto sul foglio n. 24 dalle particelle n. 501, 6 e 7. Garantisce inoltre la società venditrice che gli immobili rappresentati sempre in foglio n. 24 dalle particelle n. 26,8, 521, 28, 29, 31 e 32 non hanno alcun diritto di passo alla pedona o con mezzi sullo stesso stradello di cui sopra, e ciò a seguito dei patti contenuti in altro atto del notaio Elena Mantellassi del 29/10/2001 trascritto a Pescia il 16/11/2001 al n. 5116. Garantisce infine che nessuna servitù di attingimento o di derivazione grava sul pozzo che insiste all'interno della particella n. 19 del foglio n. 24 e che non esistono soggetti terzi che possano avanzare pretese sulla proprietà per preesistenti rapporti di natura reale o personale, né confinanti aventi diritto di prelazione nell'acquisto."

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione generale, come riferito dalla proprietà nel corso del sopralluogo, è stato oggetto di una ristrutturazione eseguita a seguito dell'acquisto nell'anno 2002, che ha interessato sia le finiture che la parte impiantistica, oltre ad opere anche di carattere strutturale ed il rifacimento della copertura che, tuttavia, non è stato possibile ispezionare per la carenza di accesso alla stessa. Le pavimentazioni sono principalmente in cotto, sia di nuova produzione che di reimpiego, gli infissi risultano probabilmente quelli originari restaurati, i radiatori presenti risultano in acciaio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile rilevarne la relativa conformità ed il regolare funzionamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Trattandosi di fabbricato unifamiliare non si rilevano parti comuni a terzi.

Tuttavia si precisa che tra il presente bene n. 1 ed il successivo bene n. 2 risulta quale bene comune non censibile l'area esterna pertinenza del mappale n. 20 distinta dal subalterno n. 1 (Allegato n. 9).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rileva che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio G.C. Cappellini repertorio n. 71066 raccolta n. 27796 (Allegato n. 1) viene indicato quanto segue:

"i beni vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, e con pieno richiamo e riferimento all'atto Mantellassi del 19/04/2002 sopracitato (repertorio n. 16745 registrato a Pescia il 07/05/2002 al n. 798 e trascritto a Pescia il 10/05/2002 al n. 1521 di registro particolare) e al precedente atto autenticato dallo stesso notaio nelle date 14 e 18 marzo 2002 e conservato nella sua raccolta come atto n. 2840 dal quale risulta che i proprietari dei beni rappresentati al catasto terreni di Monsummano Terme sul foglio n. 24 dalle particelle n. 2, 25, 366, 367, 401, 420 e 485 contigue o confinanti, hanno rinunciato, anche a nome dei loro aventi causa, a ogni diritto o servitù di passo, apparente o reale, già esercitata o esercitabile mediante la percorrenza a piedi o con mezzi dello stradello che si diparte dalla strada vicinale delle Piagge e raggiunge la strada vicinale della Paoliera. La società venditrice rinuncia inoltre a ogni diritto di passo alla pedona o con mezzi meccanici esercitabile sullo stradello privato che insiste sulle particelle n. 528, 20, e 527 e raggiunge i terreni rimasti in sua proprietà identificati in catasto sul foglio n. 24 dalle particelle n. 501, 6 e 7. Garantisce inoltre la società venditrice che gli immobili rappresentati sempre in foglio n. 24 dalle particelle n. 26,8 , 521, 28, 29, 31 e 32 non hanno alcun diritto di passo alla pedona o con mezzi sullo stesso stradello di cui sopra, e ciò a seguito dei patti contenuti in altro atto del notaio Elena Mantellassi del 29/10/2001 trascritto a Pescia il 16/11/2001 al n. 5116. Garantisce infine che nessuna servitù di attingimento o di derivazione grava sul pozzo che insiste all'interno della particella n. 19 del foglio n. 24 e che non esistono soggetti terzi che possano avanzare pretese sulla proprietà per preesistenti rapporti di natura reale o personale, né confinanti aventi diritto di prelazione nell'acquisto."

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Trattasi di fabbricato di origini rurali di vecchia epoca di costruzione realizzato in pietra, con solai in parte a longarine metalliche e voltine in laterizio ed in parte con struttura lignea e mezzane in cotto. La copertura risulta interamente realizzata con struttura primaria e secondaria in struttura lignea e sovrastante scempiato in cotto, non è stato possibile rilevare la presenza di coibentazione, di isolamento e di eventuale soletta in cls armato. Il manto di copertura è in tegoli e coppi in cotto.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si precisa che in data 09/02/2006 è stato sottoscritto tra le proprietarie e i genitori contratto di comodato gratuito parziale, registrato a Pescia in data 08/01/2007 al n. 45 serie III ed in particolare:

".....CONCEDONO ai sigg.ri **** Omissis **** per un periodo di tempo indeterminato o comunque fino a disdetta mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'uso gratuito del fabbricato con ingresso indipendente contrassegnato dalla lettera B al numero civico n. 409 di via Franchino, Montevettolini, composto

dai seguenti locali:

- 1) Camera da letto matrimoniale contenente un letto matrimoniale, due tavolini, due abat-jour, due sedie, una panca, un armadio a due ante e due cassetti, un cestone;
- 2) Ingresso bagno contenente un attaccapanni ed un cestone;
- 3) Bagno con servizi;
- 4) Stanza soggiorno o pranzo contenente un comò con specchio, un tavolo rettangolare e due sedie.

Concedono inoltre l'uso saltuario dei beni che arredano e corredano l'esterno della casa di loro proprietà."

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. C. Cappellini	03/07/2002	71066	27796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	09/07/2002	3613	2250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Pistoia	19/07/2002	2204/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. C. Cappellini	03/07/2002	71066	27796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	09/07/2002	3613	2250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Pistoia	19/07/2002	2204/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. C. Cappellini	03/07/2002	71066	27796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	09/07/2002	3613	2250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Pistoia	19/07/2002	2204/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. C. Cappellini	03/07/2002	71066	27796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

	Conservatoria di Pescia	09/07/2002	3613	2250
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	U.R. Pistoia	19/07/2002	2204/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/07/2002 al 18/11/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. C. Cappellini	03/07/2002	71066	27796
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	09/07/2002	3613	2250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		U.R. Pistoia	19/07/2002	2204/V	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di servizi pubblicità immobiliare di Pescia aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602
Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si allega

- Elenco formalità **** Omissis **** (Allegato n. 10)
- Elenco formalità **** Omissis **** - comproprietaria (Allegato n. 11)
- Nota Iscrizione r.p. 1071/2007 - ipoteca volontaria (Allegato n. 12)
- Nota trascrizione sentenza L.G. (Allegato n. 13)

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di servizi pubblicità immobiliare di Pescia aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602
Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di servizi pubblicità immobiliare di Pescia aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602
Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di servizi pubblicità immobiliare di Pescia aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602
Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024

Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di servizi pubblicità immobiliare di Pescia aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 12/06/2007

Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071

Quota: 1/1

Importo: € 1.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 5,734 %

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 07/06/2007

N° repertorio: 4392

N° raccolta: 1602

Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito

Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024

Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688**

Si precisa che attualmente il Comune di Monsummano Terme è in regime di salvaguardia in quanto il vigente Piano Operativo Comunale è stato adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 e successivamente riadottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2024, in attesa di approvazione definitiva. Tuttavia di seguito le indicazioni relative al P.O.C.

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Monsummano Terme POC, il fabbricato e la relativa area di pertinenza ricade in zona urbanistica "territorio rurale" e nello specifico in "area E2 sistema della collina arborata" che risultano complessivamente regolamentate dal relativo "Titolo V: il territorio rurale".

In particolare si evidenzia che il fabbricato in questione risulta classificato secondo il "Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente STORICO" dalla scheda n. 157 con toponimo: Podere Sant'Andrea con la conseguente CLASSIFICAZIONE EDIFICIO: Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) - art. 27.3 delle NTA (Allegato n. 16).

Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative.

Interventi ammessi

2. Su tali immobili o complessi edilizi E.E.V. sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2

E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio.

E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali.

3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia o degli atti di assenso comunemente denominati e dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica.

4. Per i fabbricati E.E.V. ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE

CAPO 1 : Caratteri generali

Art.40. Disposizioni generali

1. Il territorio rurale del Comune di Monsummano Terme è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pistoia.

3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1,

sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

5. Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007- 2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Art.40.1 - Agriturismo e agricampeggio

1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assenti.

2. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4.

3. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agricampeggio nella misura massima di 45 mq di SE.

4. Negli agriturismi e negli agricampeggi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- garantiscono un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine);
- garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto

pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana;

- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

- la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml.

- per le dimensioni massime di tali strutture si applicano le limitazioni imposte alle strutture ricettive (art. 29 c.2)

- i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;

- la realizzazione di nuovi annessi agricoli;

- interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola;

- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti;

- interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100;

- interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo;

- mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;

- alberature segnaletiche di confine o di arredo;

- individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente;

- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;

- corsi d'acqua naturali o artificiali;

- rete scolante artificiale principale;

- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;

- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali;

- viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

6. Il PAPMAA, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione della Giunta Municipale.

Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

4. Le recinzioni dovranno comunque essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone.

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità.

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

9. La realizzazione delle recinzioni dovrà seguire le seguenti indicazioni progettuali al fine di mitigare la riduzione della permeabilità ecologica:

- al fine di consentire il passaggio della fauna di piccole dimensioni la recinzione dovrà essere collocata ad un'altezza di almeno 20 cm da terra;

- nei tratti dove la recinzione è limitrofa alla vegetazione forestale, la recinzione dovrà essere sarà posizionata ad una distanza pari almeno alla proiezione delle chiome sul terreno, e comunque non inferiore a 2 metri dalle piante arboree.

Art.40.4 - Strade private in zona agricola

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.

2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

Art.41. Articolazione del territorio rurale

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sistemi Territoriali in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.:

Il territorio rurale di Monsummano Terme si articola in:

- E1 - Sistema collinare a prevalenza di bosco
- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole
- E5 - Sistema del padule di Fucecchio

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi

Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.43.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.43.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiari minime individuate dal PTC della Provincia di Pistoia, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016

2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).

3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).

5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti:

a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150;

b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40

c) Altezza massima in gronda: ml.6.50

d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione

e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000

f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

6. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati:

a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolopaesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.29.1

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o oinvecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio

e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali.

f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente,

qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari;

h) Non è consentita:

-la realizzazione di terrazze a tasca

-la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura

-l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate:

a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti;

b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del resede, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.);

c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

- Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi

- le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2 - Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiarie minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Pistoia e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A.

e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la

fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E1 - Sistema collinare a prevalenza di bosco
- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali

non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 43.2.1 e 43.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- volumi tecnici ed altri impianti;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto delle distanze minime non inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- metri 5 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014)

1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

Dimensioni:

- Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali.

Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00

2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da tutte le abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.)

1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 (art. 6 DPGR 63/R) è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.

2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Monsummano Terme.

3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola.

4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità:

- 4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r:

La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiarie massime:

- a) sotto gli 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) sotto i 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufighe coltivate come definite dalla normativa regionale;
- f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria MASSIMA si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate.

- 4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R:

La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed

iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.

Dimensioni:

La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000;

La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili:

- a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200;
- b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100;
- c) per le attività di acquacoltura SE 200
- d) per le attività di fauna selvatica SE 100
- e) per le attività di cinotecnica SE 50
- f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ;
- g) Per allevamento di equidi SE 200.

• 4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2:

- I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti.

- la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

- i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

- la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello

- la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane

-gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato;

-la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;

-la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo

esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone.

-altezza massima mt. 2.40

-distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

-metri 10 da abitazioni;

-metri 10 dal confine;

le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta;

b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Monsummano Terme; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni;

c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua
- E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti:

a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.

3. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 2.500 mq. a mq. 5.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 12 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.

2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 5.000 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto - oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE.

3. Per proprietà fondiaria, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 30 mq di SE.

4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.

5. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile.

6. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.

7. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante;
- siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo.
- gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali;
- la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti;
- la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza del fronte massima mt. 2.40
- non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 .

9. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

10. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali:

- E2 - Sistema della collina arborata
- E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua

Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali domestici)

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013 Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

- per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni.

2. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo

Art.44.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi.

2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente.

3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di tre box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto.

4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 40 mq
- la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta.

5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.44.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie

1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona. Il manufatto non può superare mq. 120 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia, in zone vicine ai tracciati esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della SE realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente.

2. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall "A.T.C. Provinciale".

3. Le stesse disposizioni si applicano ai roccoli o stabulatoi debitamente autorizzati nei limiti di mq 40 ovvero agli appostamenti fissi nei limiti di mq 10, o per strutture a servizio delle aree addestramento cani nei limiti di mq 20 nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 3/1994.

4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche.

5. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività.

6. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente.

7. Il progetto deve contenere:

- elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare;

- le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati;

- la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni;

- le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria.

8. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con

l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura;

l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso.

9. La realizzazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia sono ammesse esclusivamente all'interno dei Sistemi sotto elencate:

• E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

• E5 - Sistema del padule di Fucecchio

All'interno dei Sistemi E4 ed E5 non sono ammessi all'interno delle seguenti aree:

- aree interessate da vegetazione ripariale;

- fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua;

- linee di arretramento e fasce di rispetto stradale;

- fasce di rispetto dagli elettrodotti;

- aree boscate.

10. Le strutture di cui al presente articolo possono, al cessare dell'autorizzazione o dell'attività venatoria, devono essere rimosse.

Art.44. Aree boscate

1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa

1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale e come tali andranno protette e mantenute.

2. In tali aree sono ammesse:

- a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti
- b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale
- c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica
- d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica
- e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica
- f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica.

3. In tali aree non è ammesso:

- a) la realizzazione di nuove costruzioni
- b) la formazione di depositi e discariche di materiali
- c) gli annessi precari e le serre
- d) le coltivazioni specialistiche

4. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione del Territorio Rurale

1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi:

- aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati;
- installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale.

2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA.

3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale.

4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.

5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.

6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.

7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.

8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.

9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.

10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale.

Norme Tecniche di Attuazione 97

PIANO OPERATIVO [Comune di Monsummano Terme]

CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola

Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici

1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarità e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014.

3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti.

5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate

6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra

loro coordinate.

7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i..

Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola

1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati E.E.V., di cui agli articoli seguenti, sono ammessi purchè compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art. 27 e 28 delle presenti NTA.

Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola

1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati E.E.V., E.S.V. ed E.P.V., ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente.

2. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una-tantum" del 10% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità abitative.

3. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme

4. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;

- metri 5 dal confine;

- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

5. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi:

a) gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente;

b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista

c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

6. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq adiacente ed accorpata al manufatto.

7. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche;

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,4 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq.. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purchè all'interno della sua area di pertinenza.

Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 80 mq.

3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza.

4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SU derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 80.

5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq.. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 3.

6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. Non è consentita la realizzazione di locali interrati.

7. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione.

8. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 2 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione, richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico.

9. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza.

10. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni:
-presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turisticoricettiva o commerciale sarà approvato dalla Giunta Comunale.

11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di

Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014.

12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti:
Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti.

Tipi edilizi e modelli aggregativi

12.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di crescita degli edifici.

12.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi.

12.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico.

Materiali e tecniche costruttive

12.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni:

a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate

Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici.

b) Coperture e strutture di gronda

Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, aggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale.

c) Intonaci, tinteggiature di facciata

L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello.

d) Aperture, infissi

Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico

dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali;

e) Scale esterne

Negli interventi in oggetto non é consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale.

Elementi dimensionali

12.5. Altezza massima dei fronti mt. 6.0;

12.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 15 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

Sistemazioni esterne

12.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale;

12.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire:

- il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale;
- il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie;
- un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
- gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane;
- il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti;
- ripristino ed il mantenimento della viabilità minore;

12.9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi:

- Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

13. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 21)

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Vedi il relativo paragrafo del bene n. 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in epoca remota e quindi antecedentemente al 01 settembre 1967. Dalle verifiche eseguite presso l'archivio del comune di Monsummano terme non sono state rintracciate pratiche edilizie relative all'immobile o alle sue pertinenze.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Trattasi di fabbricato di remota epoca di costruzione di chiare origini rurali che è stato accampionato al catasto fabbricati a seguito di COSTITUZIONE del 12/12/2001 Pratica n. 188109, pertanto non avendo riscontrato nell'archivio del comune di Monsummano terme pratiche edilizie relative all'immobile, le relative verifiche sono state condotte sulla base del primo accatastamento così come previsto dalla vigente normativa, ovvero dal D.P.R. 380/2001 al cui articolo 9 comma 1 bis stabilisce che:

Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-

ter,36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis.

Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

Sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate servizi catastali (Allegato n. 14), in ossequio a quanto sopra esposto, emergono alcune difformità per lo più di carattere grafico e distributivo. In particolare si precisa che sono state riscontrate difformità, sia riconducibili a lievi spostamenti delle aperture, lievi traslazioni delle murature interne ed esterne e lievi differenze negli spessori delle murature, sia ad opere interne interne relative a diversa distribuzione degli spazi interni ed esterne eseguite in totale assenza di autorizzazioni. Inoltre si rileva sia la mancata deruralizzazione dell'intero compendio immobiliare, sia l'accorpamento del locale rimessa all'abitazione principale con conseguente trasformazione della destinazione. Si precisa che non avendo rinvenuto precedenti edilizi e quindi tavole relative ai prospetti ed alle sezioni preesistenti non ci si può esprimere su eventuali ed ulteriori difformità. Infine, relativamente al fabbricato principale, si evidenzia la realizzazione di opere strutturali eseguite anch'esse senza le prescritte autorizzazioni. Per quanto attiene gli annessi, anch'essi da deruralizzare, si rileva principalmente la variazione di destinazione del locale definito nella planimetria catastale "ex stalla" in residenziale con la realizzazione sia di opere interne ed esterne volte ad un miglior utilizzo dello stesso (creazione di un servizio igienico) sia di un ampliamento volumetrico eseguito in struttura muraria e reso anch'esso porzione della nuova porzione abitativa (eseguita abusivamente). Inoltre si rileva la presenza di costruzioni accessorie realizzate in struttura lignea e comunque aventi carattere precario realizzate all'interno dei terreni di pertinenza, eseguite in totale assenza di autorizzazioni edilizie ed eccedenti le normali superfici ammesse per la conduzione del fondo a carattere non imprenditoriale (amatoriale), oltre a movimenti di terra volti ad un migliore utilizzo delle aree agricole. Infine si evidenzia la realizzazione di un'ampia area pavimentata con pavimentazione autobloccante (non è stato possibile verificare lo starato sottostante) adibita a "campetto da basket", il tutto privo di autorizzazioni.

Per la eventuale regolarizzazione di detti aspetti, ribadendo quanto riportato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare", a seguito di svariati confronti con l'Amministrazione Pubblica, si ritiene necessaria la presentazione di una pratica di "Permesso di Costruire in sanatoria" ai sensi della L.R. 64/2015, anche se alcuni aspetti rendono difficoltosa una precisa valutazione della sanatoria:

- 1) recente modifica della normativa nazionale D.P.R. 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, con conseguente attesa dell'aggiornamento della normativa regionale di riferimento
- 2) regime di salvaguardia del Comune di Monsummano Terme per la vigenza del precedente strumento urbanistico e l'adozione del Piano Operativo Comunale

In via orientativa e presuntiva il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal comune stesso che, non potendo oggi essere quantificata per quanto specificato nel paragrafo relativo "Riserve e particolarità da segnalare", si ritiene di dover cautelativamente considerare l'importo pari al doppio degli oneri di urbanizzazione dovuti originariamente a titolo di deruralizzazione e ristrutturazione che sono quantificati in €/mc. 13,62, pertanto in complessivi €. 44.540 (2 X €. 22.270) oltre ai relativi diritti comunali, onorari tecnici che complessivamente vengono quantificati in €. 7.500. In detta somma sono da considerarsi, sempre a titolo orientativo e presuntivo, gli oneri necessari per l'ottenimento dell'autorizzazione in sanatoria del vincolo idrogeologico per il quale, oggi, non è

ASTE GIUDIZIARIE®

possibile stimare se possano essere richiesti ripristini delle movimentazioni terra eseguite in assenza di permesso o quant'altro. Per quanto attiene le opere strutturali rilevate da esame visivo e senza indagini di carattere invasivo (quindi da intendersi presuntive) sarà necessaria sia la presentazione di una pratica di sanatoria presso l'ufficio ex Genio Civile competente, i cui onorari tecnici vengono quantificati in €. 5.000, sia opere di ripristino e/o adeguamento che sono state quantificate e determinate sulla base di valori di mercato nell'allegato computo metrico in €. 54.343,75 oltre iva. Per quanto attiene le superfici delle costruzioni accessorie da demolire al fine del ripristino si precisa di aver operato su superfici rilevate graficamente e quindi senza aver effettuato un preciso rilievo delle stesse in quanto non richiesto. Le somme sopra indicate verranno detratte, per la quota di competenza del 50%, dalla valutazione finale (Allegato n. 15).

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

ASTE GIUDIZIARIE®

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Arno

Non è stata prodotta documentazione ex art. 567.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che il presente bene è stato acquistato dalla signora **** Omissis ****. La titolarità sul presente bene è stata acquistata con atto ai rogiti del notaio Muschio del 20/11/2018 repertorio n.2598 raccolta n.1916 registrato a Pistoia in data 26/11/2018 al n. 8150 serie 1T e trascritto a Pescia in data 26/11/2018 al n. 3923 di registro particolare (Allegato n. 23).

CONFINI

Nel suo complesso il compendio immobiliare confina con proprietà IMMOBILIARE ERRECI S.R.L., proprietà Nuova Edil Vibranti S.p.a., proprietà Francesca S.r.l., salvo se altri e/o più recenti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1585,00 mq	1585,00 mq	1	1585,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1585,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1585,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1971 al 29/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 196 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.73.30
Dal 29/04/1993 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 196 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.41.30 Reddito dominicale € 29,67 Reddito agrario € 28,82
Dal 24/04/2001 al 10/08/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 8, Part. 196 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 00.41.33 Reddito dominicale € 29,67 Reddito agrario € 28,82
Dal 10/05/2005 al 10/09/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1808 Categoria EU, Cons. 1585
Dal 10/09/2018 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1808 Categoria F1, Cons. 1585
Dal 20/11/2018 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1808 Categoria F1, Cons. 1585

Si precisa che il presente bene è stato acquistato dalla signora

71, n. di

iscritta al Repertorio Economico e Amministrativo presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Pistoia al n. 1, iscritta con la qualifica di Piccolo Imprenditore in data 3 marzo 2000##.

Si allega:

- visura catastale storica (Allegato n. 24)
- estratto di mappa catastale (Allegato n. 25)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastal	Rendita	Piano	Graffato

	8	1808			F1		1585			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI

Si rileva che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Mario Muschio repertorio n. 2598 raccolta n. 1916 (ALLEGATO N. 23) viene indicato quanto segue:

"Risulta trascritta a favore del terreno rappresentato dal mappale 196, in data 4 marzo 2004 al numero 672 di registro particolare, servitù costituita con atto ai rogiti Notaio Donato Grazioso in data 19 febbraio 2004, repertorio n. 81073, raccolta n. 4561, registrato a Pistoia nei termini; del contenuto e degli effetti del detto atto le parti si dichiarano edotte. Le parti convengono che l'accesso all'area oggetto del presente atto avrà luogo mediante diritto di passo con ogni mezzo da esercitarsi su porzione dell'area scoperta ricompresa nel mappale 196 di proprietà della società venditrice, e precisamente sulla parte situata ad est del fabbricato. Detta servitù si estinguerà di diritto quando cesserà l'interclusione del fondo dominante ovvero quando lo stesso sarà raggiunto dalla viabilità di lottizzazione che sarà in futuro realizzata."

Inoltre nel citato atto Muschio viene dato atto che gli immobili in oggetto sono compresi nel territorio interessato dal Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

Infine, con atto ai rogiti del notaio Grazioso Donato del 19/02/2004 repertorio n. 81073 raccolta n. 4561 trascritto a Pescia in data 04/03/2004 al n. 672 di registro particolare, è stata costituita la seguente servitù:

"I SIGNORI CONIUGI V. [REDACTED] E GIAMBELLUCA ROSA PROPRIETARI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DEL FABBRICATO COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI, I CUI DATI CATASTALI SONO RIPORTATI NEL QUADRO B PRIMA UNITA' NEGOZIALE DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE, COSTITUIVANO A FAVORE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PARTE INDUSTRIALE ED IN PARTE AGRICOLA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED] E RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE PT AL FOGLIO 8 MAPPALE 196 QUALITA' SEMIN ARBOR CLASSE 1 ARE 41.33 DEDUZ A5;B1 REDDITO DOMINICALE EURO 29,67 REDDITO AGRARIO EURO 28,82, UNA SERVITU' DI EDIFICAZIONE DI UNA CABINA ELETTRICA A DISTANZA INFERIORE DA QUELLA MINIMA PREVISTA DAL CODICE CIVILE E DAI REGOLAMENTI COMUNALI, E COMUNQUE NON INFERIORE A METRI LINEARI 0,50 ZERO VIRGOLA CINQUANTA, LUNGO IL CONFINE TRA LE SUDETTE PROPRIETA' IN DIREZIONE NORD, SPECIFICANDO CHE LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO MANUFATTO DOVRA' ESSERE ESCLUSIVAMENTE PER TINENZIALE E CON UN'ALTEZZA NON SUPERIORE A CENTIMETRI 250 DUECENTOCINQUANTA MISURATI DALLA GRONDA AL MARCIAPIEDE. IL [REDACTED] [REDACTED], NELLA QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED] DICHIARAVA CHE LA DETTA SOCIETA' SI IMPEGNAVA AD ESEGUIRE A PROPRIA CURA E SPESE UN MURO DI RECINZIONE TRA LE DUE PROPRIETA', DA NORD VERSO SUD FINO AL TERMINE DELLA CABINA DI FUTURA REALIZZAZIONE. IN OGNI CASO LA LUNGHEZZA DELLA CABINA LUNGO IL CONFINE NON DOVRA' SUPERARE METRI LINEARI 5.20 CINQUE VIRGOLA VENTI DALL'ALLINEAMENTO DELLE RECINZIONI LUNGO VIA ARNO. DETTO DIRITTO DI SERVITU',

CHE VENIVA ACCETTATO DAL [REDACTED] NELLA QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED] CHE HA SUO SEDE E CAUSA SUL FABBRICATO COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEI [REDACTED] [REDACTED] E RAPPRESENTANTO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE PT AL FOGLIO 8 COME SEGUE: MAPPALE 1117 SUBALTERNO 4 VIA ARNO PIANO T CATEGORIA C/2 CLASSE 6 CONSISTENZA MQ. 111 SUPERFICIE CATASTALE MQ. 119 RENDITA EURO 384, 09; MAPPALE 1117 SUBALTERNO 5 VIA ARNO PIANO T CATEGORIA C/3 CLASSE 4 CONSISTENZA MQ. 219 SUPERFICIE CATASTALE MQ. 236 RENDITA EURO 825, 66. CONFINI DEL FONDO SERVENTE: VIA ARNO, [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED], SALVO SE ALTRI. CONFINI DEL FONDO DOMINANTE: [REDACTED] VIA ARNO, P. [REDACTED] SALVO SE ALTRI."

PATTI

Vedi paragrafo "PATTI" E "Servitù, censo, livello, usi civici".

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque).

Si rileva che, alla data del sopralluogo, sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n. 46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22).

PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto descritto nei precedenti paragrafi, il tutto relativamente allo stato dei luoghi, alla situazione urbanistica ed alle servitù descritte.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si rileva che nell'atto di provenienza ai rogiti del notaio Mario Muschio repertorio n. 2598 raccolta n. 1916 viene indicato quanto segue:

"Risulta trascritta a favore del terreno rappresentato dal mappale 196, in data 4 marzo 2004 al numero 672 di registro

particolare, servitù costituita con atto ai rogiti Notaio Donato Grazioso in data 19 febbraio 2004, repertorio n. 81073,

raccolta n. 4561, registrato a Pistoia nei termini; del contenuto e degli effetti del detto atto le parti si dichiarano edotte. Le parti convengono che l'accesso all'area oggetto del presente atto avrà luogo mediante diritto di passo

con ogni mezzo da esercitarsi su porzione dell'area scoperta ricompresa nel mappale 196 di proprietà della società venditrice, e precisamente sulla parte situata ad est del fabbricato. Detta servitù si estinguerà di diritto quando cesserà l'interclusione del fondo dominante ovvero quando lo stesso sarà raggiunto dalla viabilità di lottizzazione che sarà in futuro realizzata."

Inoltre nel citato atto Muschio viene dato atto che gli immobili in oggetto sono compresi nel territorio interessato dal Consorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno.

Infine, con atto ai rogiti del notaio Grazioso Donato del 19/02/2004 repertorio n. 81073 raccolta n. 4561 trascritto a Pescia in data 04/03/2004 al n. 672 di registro particolare, è stata costituita la seguente servitù:

"I SIGNORI CONIUGI [REDACTED] GIAMBELLUCA ROSA PROPRIETARI, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI, DEL FABBRICATO COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI, I CUI DATI CATASTALI SONO RIPORTATI NEL QUADRO B PRIMA UNITA' NEGOZIALE DELLA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE, COSTITUIVANO A FAVORE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO IN PARTE INDUSTRIALE ED IN PARTE AGRICOLA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED] E RAPPRESENTATO AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE PT AL FOGLIO 8 MAPPALE 196 QUALITA' SEMIN ARBOR CLASSE 1 ARE 41.33 DEDUZ A5;B1 REDDITO DOMINICALE EURO 29,67 REDDITO AGRARIO EURO 28,82, UNA SERVITU' DI EDIFICAZIONE DI UNA CABINA ELETTRICA A DISTANZA INFERIORE DA QUELLA MINIMA PREVISTA DAL CODICE CIVILE E DAI REGOLAMENTI COMUNALI, E COMUNQUE NON INFERIORE A METRI LINEARI 0,50 ZERO VIRGOLA CINQUANTA, LUNGO IL CONFINE TRA LE SUDETTE PROPRIETA' IN DIREZIONE NORD, SPECIFICANDO CHE LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO MANUFATTO DOVRA' ESSERE ESCLUSIVAMENTE PER TINENZIALE E CON UN'ALTEZZA NON SUPERIORE A CENTIMETRI 250 DUECENTOCINQUANTA MISURATI DALLA GRONDA AL MARCIAPIEDE. IL SIGNOR CAVALLINI RICCARDO, NELLA QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IMMOBILIARE ERRECI S.R.L., DICHIARAVA CHE LA DETTA SOCIETA' SI IMPEGNAVA AD ESEGUIRE A PROPRIA CURA E SPESE UN MURO DI RECINZIONE TRA LE DUE PROPRIETA', DA NORD VERSO SUD FINO AL TERMINE DELLA CABINA DI FUTURA REALIZZAZIONE. IN OGNI CASO LA LUNGHEZZA DELLA CABINA LUNGO IL CONFINE NON DOVRA' SUPERARE METRI LINEARI 5.20 CINQUE VIRGOLA VENTI DALL'ALLINEAMENTO DELLE RECINZIONI LUNGO VIA ARNO. DETTO DIRITTO DI SERVITU', CHE VENIVA ACCETTATO DAL SIGNOR [REDACTED], NELLA QUALITA' DI LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED], GRAVA SUL FABBRICATO COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DEI [REDACTED] E RAPPRESENTATO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL COMUNE DI PIEVE A NIEVOLE PT AL FOGLIO 8 COME SEGUE: MAPPALE 1117 SUBALTERNO 4 VIA ARNO PIANO T CATEGORIA C/2 CLASSE 6 CONSISTENZA MQ. 111 SUPERFICIE CATASTALE MQ. 119 RENDITA EURO 384, 09; MAPPALE 1117 SUBALTERNO 5 VIA ARNO PIANO T CATEGORIA C/3 CLASSE 4 CONSISTENZA MQ. 219 SUPERFICIE CATASTALE MQ. 236 RENDITA EURO 825, 66. CONFINI DEL FONDO SERVENTE: VIA ARNO, [REDACTED] SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA [REDACTED], [REDACTED] SALVO SE ALTRI. CONFINI DEL FONDO DOMINANTE: [REDACTED], VIA ARNO [REDACTED] SALVO SE ALTRI."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque).

Si rileva che, alla data del sopralluogo, sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n.

46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22).

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/04/2001 al 20/11/2018	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grazioso Donato	24/04/2001	67372	3806
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pescia	14/05/2001	2171	1360
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/11/2018 al 28/10/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mario Muschio	20/11/2018	2598	1916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescia	26/11/2018	5909	3923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate Pistoia	26/11/2018	8150/1T			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della sentenza di fallimento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che il presente bene è s

1974 [REDACTED]

[REDACTED]

In [REDACTED]

[REDACTED]

di Piccolo Imprenditore in data 3 marzo 2000##.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di servizi pubblicità immobiliare di Pescia aggiornate al 28/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024

Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Si precisa di aver effettuato anche le visure ipotecarie a carico del dante causa **** Omissis **** dalle quali è risultato che a seguito dell'acquisto del maggior terreno dal quale è stato generato l'attuale mappale n. 1808, TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/05/2001 - Registro Particolare 1360 Pubblico ufficiale GRAZIOSO DONATO Repertorio 67372/3806 del 24/04/2001, la società oltre alla costituzione delle servitù indicate al relativo paragrafo, aveva contratto un mutuo - ISCRIZIONE del 12/11/2004 - Registro Particolare 1653 Pubblico ufficiale LENZI RAFFAELE Repertorio 42716/22372 del 02/11/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - alla quale ha fatto poi seguito Annotazione n. 1019 del 21/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI) con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del Data 16/11/2018 repertorio 40464/11455 Notaio MANTELLASSI ELENA relativa alla particella in oggetto (Allegato n. 23).

Si allega:

- Elenco formalità **** Omissis **** (Allegato n. 10)
- Nota trascrizione sentenza di apertura L.G. (Allegato n. 13)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Pieve a Nievole, il terreno in oggetto ricade in zona urbanistica

Piano Attuativo n. 7 (PA7) - Area produttiva su Via Arno ed in particolare disciplinato dalla Variante al Piano Attuativo n. 7 (PA7) - Area produttiva su Via Arno - Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 10/11/2014 n.65 con DELIBERAZIONE N° 37 DEL 08/06/2016 DEL CONSIGLIO COMUNALE (Allegato n. 26).

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo
- Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo
- Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo

TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

- Art.4 - Classificazione delle aree
- Art.5 - Comparti di piano - Normativa specifica
- Art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi (Legge 865/71)
- Art.7 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "LC" (Legge 765/67)
- Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
- Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione architettonica
- Art.10 - Volumetria residenziale e commerciale ammessa

TITOLO III - DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

- Art.11 - Elaborati a corredo dei progetti esecutivi dei lotti industriali
- Art.12 - Attività ammissibili
- Art.13 - Approfondimento delle indagini a supporto del progetto delle Opere di Urbanizzazione e progettazione esecutiva dei lotti industriali
- Art.14 - Studi geologico-tecnici e prospezioni geognostiche
- Art.15 - Fattibilità delle opere
- Art.16 - Risorse energetiche
- Art.17 - Risorse idriche
- Art.18 - Tutela della qualità delle acque superficiali e profonde
- Art.19 - Depurazione e smaltimento dei reflui
- Art.20 - Limitazione delle emissioni in atmosfera (maleodoranze, polveri e gas)
- Art.21 - Limitazione dell'inquinamento acustico

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

- Art.22 - Aree pubbliche quali "invarianti di progetto"
- Art.23 - Modifiche costituenti Variante al P.A.
- Art.24 - Regolamento d'assegnazione delle aree P.I.P.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo
- 1. Il Piano dell'area produttiva distinto con la sigla PA/7 è ubicato nel Comune di Pieve a Nievole, all'interno della viabilità rappresentata da via delle Cantarelle, via Calamandrei, via Pratovecchio, via Arno, in continuità con la zona produttiva esistente nel territorio

comunale ed in quello adiacente del Comune di Monsummano Terme.

2. Negli elaborati grafici di Piano l'ambito territoriale incluso nel P.A. è perimetrato con apposita simbologia. In sede di frazionamento catastale saranno quantificate le superfici delle singole particelle catastali incluse nel P.A., le differenze in più o in meno rispetto ai valori indicati nel P.A. non comporteranno alcuna modifica alla capacità edificatoria fissata dal R.U. e dal P.A. medesimo.

Art.2 – Elaborati del Piano Attuativo

1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- A) Relazione generale di progetto
- B) Relazione geologica di fattibilità (esistente)
- C) Studio idraulico (esistente)
- D) Norme tecniche di attuazione
- E) Elenco catastale delle proprietà
- F) Previsione di spesa
- G) Schema di convenzione
- H) Relazione di sintesi - Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana (esistente)

I) Tavole di progetto:

Tavola 1 – Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE – 1/2000

Tavola 2 – Rilievo plano-altimetrico – 1/500 (esistente)

Tavola 3 – Dati urbanistici – 1/2000

Tavola 4 – Uso del suolo – 1/2000

Tavola 5 – Planimetria generale delle aree pubbliche/private e dei Comparti – 1/1000

Tavola 6 – Modalità d'uso dei lotti – 1/1000

Tavola 7.1 – Assetto planivolumetrico complessivo – 1/1000

Tavola 7.2 – Profili regolatori sugli spazi pubblici

Tavola 8.1 – Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi – 1/1000

Tavola 8.2 – Schema delle OO.UU.: acquedotto e fognature – 1/1000

Tavola 8.3 – Schema delle OO.UU.: rete gas e telecomunicazioni – 1/1000

Tavola 8.4 – Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubblica – 1/1000

Tavola 09 – Particolare recinzioni – 1/50 (esistente)

Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo

1. I proprietari delle aree incluse all'interno del piano partecipano all'attuazione delle previsioni relative ai lotti privati contraddistinti con la sigla LC in proporzione alla superficie di proprietà posseduta complessivamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal Piano medesimo alle singole aree, secondo le indicazioni disposte per ciascun comparto come specificato all'art.5 delle presenti NTA.

2. I proprietari delle aree incluse all'interno del piano dovranno cedere al Comune, al prezzo stabilito nella Convenzione di cui all'art.7, le aree della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi (PIP) oltre alle aree destinate alle pubbliche infrastrutture con esclusione della quota pertinente alla propria capacità edificatoria delle aree LC, la quale sarà ceduta gratuitamente.

3. Affinché il piano possa essere attuato, i privati, almeno per una quota minima del 50+1% della capacità edificatoria complessiva, dovranno sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione la convenzione di cui al precedente comma. I privati che sottoscrivono la convenzione avranno il tempo ivi previsto per ultimare tutte le opere; coloro che non sottoscrivono la convenzione vedranno decadere le previsioni della Variante alla scadenza naturale del Piano Attuativo approvato con Delibera del C.C. n.10 del 2/03/2010.

4. L'attuazione potrà avvenire con stralci in modo da garantire la funzionalità della parte realizzata, la coerenza con quella da realizzare ed il rispetto degli standard urbanistici in rapporto alla SUL edificata.

6. Le aree relative agli insediamenti produttivi (PIP), sia fondiarie che per infrastrutture

pubbliche di spettanza, saranno cedute all'Amministrazione Comunale entro giorni 30 (trenta) dalla data di effettiva richiesta da parte della A.C. a seguito di bando di assegnazione delle aree per i soggetti competenti.

7. Le eventuali aree, necessarie alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o aree edificabili PIP previste nella Variante al piano ed appartenenti a proprietari che non sottoscrivano la convenzione, saranno espropriate dalla Pubblica Amministrazione secondo le modalità di legge.

8. I proprietari all'interno dei lotti relativi alle aree PIP, avranno il diritto di prelazione sull'assegnazione finale stabilita con criteri e costi convenzionati secondo apposito bando pubblicato dal Comune e secondo le modalità tecniche descritte alla Tavola 6 della variante. In modo particolare per i proprietari delle aree PIP contigue agli edifici esistenti su via Arno, è consentita l'edificazione in adiacenza ai lotti esistenti (vedi Tavola 6).

9. L'edificazione potrà avvenire solo dopo il rilascio dei Permessi di Costruire nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche, dei parametri urbanistici fissati negli elaborati grafici del PA e dalle presenti NTA e delle specifiche richiamate nello schema di convenzione citato, schema che costituisce parte integrante del Piano Attuativo.

10. La progettazione di massima degli edifici dovrà essere estesa all'intero lotto di appartenenza anche se i Permessi di Costruire potranno essere rilasciati per singoli sub lotti.

11. I dati urbanistici della Variante sono i seguenti:

PIANO VIGENTE VARIANTE

VERDE PUBBLICO 5.543 4.798

PARCHEGGI 4.145 5.169

VIABILITÀ 10.243 9.208

AREE FONDIARIE 53.676 51.004

VERDE URBANO --- 3.428

SUPERFICIE TERRITORIALE 73.607 73.607

SUL 25.854 25.854

RC 0,50 0,50

H max 10,00 10,00

TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art.4 - Classificazione delle aree

1. Le aree incluse nei P.A. sono costituite da 3 Comparti che consentono la realizzazione del piano anche in più stralci attuativi con riferimento alla omogeneità delle proprietà ed in funzione dei contenuti specifici dello strumento attuativo.

COMPARTO "A"

Proprietà Potenzialità
edificatoria

1 Nuova Edilvibranti 77,08

2 Mazzucato Giovanni 1,05

3 De Angelis G. 1,35

4 Immobiliare Erreci 2,55

5 Francesca srl 1,40

6 Bartoli Marco 1,54

84,97

COMPARTO "B"

Proprietà Potenzialità
edificatoria

1 Flori Renzo 11,98

2 Flori Annamaria 2,88

3 Eredi Flori Norma 0,17

15,03

COMPARTO "O"

Proprietà Potenzialità
edificatoria

1 Forassiepi Enrico 0

2 Siegrist Anita 0

3 Lepori Silvano 00 2. Tali aree sono classificate in:

A) Aree edificabili individuate nei comparti A e B, suddivise tra aree private (LC) ed aree pubbliche (PIP)

B) Aree non edificabili relative al comparto O destinate dal piano a VU (verde urbano)

C) Aree pubbliche distinte in:

- aree destinate alla viabilità meccanizzata e pedonale

- aree destinate a parcheggio

- aree destinate a verdi pubblici attrezzati

Art.5 - Comparti di piano - Normativa specifica

1. I Comparti che costituiscono l'intero piano attuativo sono individuati negli elaborati grafici di cui alla Tavola 5 con la sigla A, B e O; ad eccezione del comparto O, interamente destinato a Verde Urbano (VU) così come indicato dall'art.40.1 del vigente Regolamento Urbanistico n.2, in ogni comparto sono individuati singoli lotti con la sigla 1-2-3 ecc..

2. I lotti all'interno dei Comparti edificabili comprendono le aree destinate alla edificazione e quelle di pertinenza agli edifici necessarie per la realizzazione della viabilità privata e delle zone di sosta a servizio delle costruzioni nonché degli spazi a verde d'uso privato.

Per ogni lotto il Piano fissa i parametri urbanistici massimi (Superficie Utile Lorda edificabile, Superficie Coperta, altezza).

3. La SUL edificabile rientra nella SUL massima consentita dalle previsioni del piano approvato; le SUL degli edifici, in sede di progettazione definitiva degli interventi, saranno calcolate secondo le norme contenute nel Regolamento Urbanistico (Allegato 2) e nel Regolamento Edilizio comunale; tra i due prevale il RU.

4. La seguente tabella specifica le quantità edificabili per Comparto con i relativi parametri urbanistici:

COMPARTO LOTTO TIPO SF SUL RC H max Distanza
fabbricati

A

1 LC 13.097 6.688 0,50 10,00 10,00

2 LC 9.078 4.636 0.50 10,00 10,00

3 PIP 13.659 6.975 0.50 10,00 10,00

4 LC 7.184 3.669 0.50 10,00 10,00

43.018 21.968

B

1 LC 5.450 2.652 0,50 10,00 10,00

2 PIP 2.536 1.234 0.50 10,00 10,00

7.986 3.886 Distanze dei fabbricati dai
confini di zona (vedi tavola.6);

sempre ml 10,00 tra fabbricati

51.004 25.854

0 VU ineditabile (art.40.1 delle NTA)

5. Specifiche Comparto "A"

E' il comparto di maggior dimensione ($43.018/51.004 = 84,3\%$) dell'intera area fondiaria;

come si evince dalla Tavola n.5 della Variante, il comparto A comprende le aree fondiarie relative ai lotti 1-2-4 di iniziativa privata (LC), le aree fondiarie relative al lotto 3 di iniziativa pubblica (PIP) e tutto il sistema della viabilità di piano, gli spazi a verde attrezzato VA1 e VA2, i parcheggi pubblici P1, P2, P3, P4 e P5; le quantità edificabili riferite alle singole

proprietà sono espresse dalla seguente tabella:

COMPARTO "A"

Proprietà

%

Tot SUL

mq

SUL LC

mq

SUL PIP

mq

1 Nuova Edilvibranti 77,08 19.928 13.601 6.327

2 Mazzucato Giovanni 1,05 272 185 87

3 De Angelis G. 1,35 349 238 111

4 Immobiliare Erreci 2,55 659 450 209

5 Francesca srl 1,40 362 247 115272

6 Bartoli Marco 1,54 398 272 126

84,97 21.968 14.993 6.975

6. Specifiche Comparto "B"

E' il Comparto ovest del piano che si affaccia su via delle Cantarelle; per le sue caratteristiche di vicinanza ad aree residenziali, il Comparto comprende un area di parcheggio pubblico (P6) ed un'area filtro di verde attrezzato (VA3), con percorso di collegamento pedonale su via Arno; le quantità edificabili riferite alle singole proprietà sono espresse dalla seguente tabella:

COMPARTO "B"

Proprietà

%

Tot SUL

mq

SUL LC

mq

SUL PIP

mq

1 Flori Renzo 11,98 3.097 2.114 983

2 Flori Annamaria 2,88 745 508 237

3 Eredi Flori Norma 0,17 44 30 14

15,03 3.886 2.652 1.234

7. Specifiche Comparto "O"

Il comparto, della superficie complessiva di mq. 3.428, è interamente destinato a verde urbano (VU); tale comparto non partecipa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto privo di capacità edificatorie.

Art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71)

1. La Variante individua nella Tavola n.5, all'interno dei Comparti A e B, i lotti edificabili destinati agli Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della Legge 865/1971; le rispettive previsioni si attueranno con le modalità contenute nella Legge medesima e successive modifiche e integrazioni.

2. Tutti i parametri urbanistici e le presenti prescrizioni normative e grafiche relative a tali lotti sono da considerare a tutti gli effetti elaborati costituenti il Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.27 della Legge 865/1971.

3. La seguente tabella individua le aree PIP relative alla variante secondo i criteri su esposti:

QUOTE AREA PIP

SF totale

51.004 mq x 31,75%

16.195 mq

Lotti SF SUL
mq mq
A3 13.659 6.975
B2 2.536 1.234
16.195 8.209

Art.7 - Lotti destinati ad Insedimenti Produttivi "LC" (Legge 765/67)

1. La variante individua, all'interno dei comparti A e B, i lotti edificabili destinati ai privati (LC); tali lotti potranno essere oggetto di progettazioni edilizie da parte dei proprietari delle aree o degli aventi diritto; i progetti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella presente normativa oltre a quelle del Regolamento Edilizio comunale.

2. La seguente tabella individua le aree PIP relative alla variante secondo i criteri su esposti:

QUOTE AREA LC
SF totale
51.004 mq x 68,25%

34.809 mq
Lotti SF SUL
mq mq
A1 13.097 6.688

A2 9.078 4.636
A4 7.184 3.669
B1 5.450 2.652
34.809 17.645

3. Ai fini di regolamentare i rapporti fra i privati operatori e l'Amministrazione Comunale, dovrà essere stipulata nei termini di legge un'apposita convenzione.

In particolare la convenzione dovrà prevedere:

- il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura dei proprietari delle aree, le relative garanzie finanziarie, le modalità del controllo della loro esecuzione, i criteri e le modalità del loro trasferimento al Comune, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori;
- la cessione gratuita delle aree su cui tali opere insistono per la quota spettante LC;
- l'impegno da parte dei soggetti privati per la cessione delle aree fondiarie PIP e la quota parte delle aree pubbliche di servizio inerenti i suddetti lotti PIP, al prezzo e con le modalità ivi stabilite;
- le sanzioni a carico dell'operatore privato in caso d'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione;
- il corrispettivo, in quota parte, delle spese tecniche per la progettazione urbanistica del Piano e della sua Variante effettuate dalla Pubblica Amministrazione.

Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni di cui alle tavole 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 della Variante, comprendono:

- la viabilità pubblica,
- i parcheggi,
- i percorsi pedonali,
- le fognature bianche e quelle reflue,
- gli impianti tecnologici (rete di distribuzione dell'energia elettrica, metano, rete telefonica, rete idrica),
- illuminazione pubblica,
- il verde pubblico attrezzato.

2. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole progettazioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche, anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà essere redatto, a giudizio

insindacabile della A.C., dal Comune o dai proprietari e/o assegnatari dei lotti edificabili secondo quanto stabilito dal Piano, salvo più precise e diverse disposizioni impartite dall'UTC e dalle varie Agenzie (Toscanaenergia, Telecom, Acque S.p.A., Enel, ecc.).

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà le quote fondamentali di riferimento per la progettazione architettonica degli edifici nei diversi lotti, tenendo conto delle caratteristiche del progetto di massima allegato al Piano.

5. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità secondo le indicazioni contenute nei grafici del Piano, gli elementi di arredo necessari alla utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta ed il gioco nel verde).

Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione architettonica

1. Le superfici scoperte dovranno essere convenientemente pavimentate, lastricate o bitumate in modo da evitare ristagni d'acqua, putrescenza di materiali, inquinamenti del suolo, nel rispetto dei parametri richiesti dal DPCM 05/11/1999 (verifica norma 13). I moduli destinati a passaggio dovranno essere sempre lasciati liberi da ostruzioni, ostacoli, materiali, in modo da assicurare lo scorrimento dei mezzi dal fronte al retro dei fabbricati.

2. I parcheggi privati devono essere previsti, nei piazzali di corredo ai fabbricati, in numero commisurato agli addetti; il progetto dovrà contenere precise indicazioni in merito specificando le superfici destinate a questo scopo ed il numero di posti auto. Tali superfici dovranno essere riservate esclusivamente a detta destinazione e non potranno essere occupate con materiali, scarichi, ecc. Uno dei posti auto dovrà corrispondere alle prescrizioni sui parcheggi relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche (DM 236/89, Legge 104/92, DPR 503/96).

3. Le recinzioni per la delimitazione dei lotti sugli spazi pubblici dovranno essere realizzate secondo le indicazioni tipologiche di cui alla Tavola 9. Le parti a verde, individuate nelle tavole di progetto, dovranno essere costituite per le siepi da essenze arbustive quali alloro e agrifoglio, per le alberature da piante autoctone con radici fittiformi.

Art.10 - Volumetria residenziale e commerciale ammessa

1. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di SUL per ogni azienda che abbia una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie sono computate nei parametri della SUL prevista.

2. Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

TITOLO III - DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Art.11 - Elaborati a corredo dei progetti esecutivi dei lotti industriali

1. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione e i progetti esecutivi di ogni singolo lotto industriale sono corredati dei seguenti elaborati a integrazione di quanto già predisposto in sede di studi e delle indagini a supporto del Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo:

1. La Relazione Geologica e Geotecnica

2. La Relazione di Inquadramento Ambientale

3. Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala)

4. Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, redatto e stabilito di concerto con l'Amministrazione Comunale (A.C.) che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione del progetto

5. La Valutazione Ambientale Strategica per le attività maggiormente impattanti di cui all'allegato 1 del DLGS n.59 18/02/2005

Art.12 - Attività ammissibili

1. Nell'area produttiva potranno essere ammesse attività di tipo artigianale e industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994, che aggiorna

l'elenco del D.M.12/07/1912, fermo restando i limiti e i condizionamenti dettati dalla normativa regionale e dello Stato in materia di concessione e autorizzazione all'esercizio di una attività produttiva.

Art. 13 - Approfondimento delle indagini a supporto del Progetto delle Opere di Urbanizzazione e progettazione esecutiva dei lotti industriali

1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla:

- verifica dell'adeguatezza della rete fognaria nera separata posta lungo Via delle Cantarelle e del tratto compreso fra Via Ponte di Monsummano e il depuratore consortile,
- definizione di un Accordo con l'Ente Gestore Servizi Idrici Integrati per la realizzazione di eventuali opere di adeguamento ai nuovi carichi previsti
- definizione delle risorse idriche disponibili, anche in funzione della potenzialità degli acquiferi sfruttabili,
- realizzazione delle opere di regimazione del Fosso Arrù e verifica delle condizioni di recapito finale nei corsi d'acqua superficiali,
- realizzazione serbatoi per lo stoccaggio temporaneo delle acque sottratte all'infiltrazione.

2. In sede di predisposizione del Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente di cui all'Art. 65 delle norme di Regolamento Urbanistico, per ogni progetto di lotto industriale o parte di esso, si dovrà provvedere:

- alla predisposizione di un Piano di monitoraggio delle condizioni idrogeologiche, con posizionamento di un piezometro posizionato presso la porzione centrale dell'area industriale ed opportunamente protetto, delle condizioni ambientali (qualità dell'aria e clima acustico), delle condizioni di qualità delle acque superficiali
- alla redazione di un protocollo relativo alla gestione integrata della risorsa idrica, alla gestione dell'area produttiva in termini di regolamentazione dei flussi di traffico, alla definizione di un sistema di raccolta e riutilizzo dei rifiuti industriali assimilabili agli urbani, alla gestione delle fasi di raccolta e trasporto dei rifiuti speciali.

Art.14 - Studi geologico - tecnici e prospezioni geognostiche

1. Premesso che in sede di progettazione esecutiva, è competenza del Progettista o del Geologo incaricato di predisporre il Piano delle indagini, la definizione, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, la progettazione delle opere di fondazione dovrà essere supportata da prospezioni geognostiche che per ogni lotto dovranno prevedere in linea di massima:

- non meno di un sondaggio geognostico, prove in situ, prelievo e analisi di campioni indisturbati di terre
- non meno di una prova CPT integrativa per ogni edificio.

2. Le profondità di prospezione dovranno essere valutate in fase di programmazione ed eventualmente modificate in fase di esecuzione delle indagini, in modo da chiarire le condizioni litostratigrafiche, geotecniche e sismiche per il "volume significativo" di terreno corrispondente alla parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso.

Art.15 - Fattibilità delle opere

1. In sede di progettazione esecutiva degli edifici industriali:

- sulla base dei risultati delle indagini geologiche e prospezioni geognostiche si dovrà valutare la necessità di provvedere alla realizzazione di fondazioni speciali e bonifica dei terreni;
- nel caso che i progetti esecutivi dei lotti industriali vadano ad interessare le aree a margine degli edifici posti su Via Calamandrei e Via Arno si dovrà provvedere alla realizzazione delle opportune opere di consolidamento dei fronti di scavo;
- la realizzazione delle opere di fondazione dovrà essere effettuata in periodo di massima depressione della falda. È prevedibile che si debbano realizzare opere di protezione delle fondazioni da fenomeni dovuti alla escursione stagionale della falda idrica.

Art.16 – Risorse energetiche

1. Fermo restando quanto previsto ai commi successivi, in materia di efficienza energetica si applicano le disposizioni nazionali così come definite dal D.Lgs. n.192/2005 e successivo D.Lgs. n.311/2006 nonché dalla L.R. n.39/2005; s'intendono immediatamente recepite le modifiche ed integrazioni alle suddette disposizioni normative.

2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione d'impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima di:

- 5 kw per ciascun fabbricato con destinazione d'uso artigianale e industriale con SUL inferiore a 1000 mq.

- 10 kw per ciascun fabbricato con destinazione d'uso artigianale e industriale con SUL pari o superiore a 1000 mq

3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato altresì alla previsione di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

Art.17 – Risorse idriche

1. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte in appositi serbatoi per il soddisfacimento dei bisogni primari (acqua ad uso sanitario) di ciascuna unità immobiliare.

2. Le quantità necessarie per i gruppi antincendio delle singole unità produttive potranno essere aggiunte all'interno delle cisterne del tipo "a bocca tarata" previste per il contenimento delle acque residue a causa dell'impermeabilizzazione del reticolo minore (Norma 13 DPCM 5/11/1999). Tali cisterne potranno essere collocate in comune in una unica zona per ogni lotto originario o essere installate per ogni sub lotto come si evince dalla Tavola 8.2. La progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione stabilirà la tipologia più adeguata in conformità ai parametri tecnici espressi dalla Norma 13 e dallo studio idraulico di supporto al piano, in relazione anche alle variazioni dimensionali della Variante attinenti alle superfici impermeabili, permeabili, semipermeabili.

Art.18 - Tutela della qualità delle acque superficiali e profonde

1. In fase di esecuzione dei lavori edificatori si dovranno realizzare:

- Opere di impermeabilizzazione delle aree di cantiere.

2. In sede di progettazione esecutiva degli edifici industriali si dovranno prevedere:

- Opere di impermeabilizzazione dei piazzali adibiti allo stoccaggio di materie prime e prodotti, ricovero automezzi

- Vasche di guardia

- Trattamento delle acque di prima pioggia

Art.19 - Depurazione e smaltimento dei reflui

1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla eventuale realizzazione di un sistema locale integrato di depurazione dei reflui di origine industriale per la gestione della fase transitoria intercambiabile fra inizio delle attività produttive ed entrata a regime del sistema generale, da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi idrici Integrati.

2. Gli scarichi delle acque sono soggetti alle legislazioni e regolamentazioni nazionali e regionali vigenti ed in particolare ai limiti di accettabilità fissati dalle tabelle allegate alla vigente legislazione (D.Lgs. n.152/2006 e L.R. n.20 del 31/05/2006 e relativo Reg. Att. DPGR n.46R del 08/09/2008).

Art.20 – Limitazione delle emissioni in atmosfera (maleodoranze, polveri e gas)

1. La qualità dell'aria dipende essenzialmente dalle emissioni derivanti dal riscaldamento degli edifici e dal traffico veicolare; l'osservanza delle legislazioni e delle regolamentazioni nazionali e regionali è obbligatoria anche per quanto riguarda le emissioni atmosferiche, e nello specifico quanto indicato nel D.Lgs. n.152 del 3 Aprile 2006.

2. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di qualità dell'aria attivando un piano di monitoraggio; qualora vengano

superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

3. Le soluzioni progettuali non dovranno concorrere al peggioramento della situazione attuale e, oltre che ottemperare alle normative vigenti in materia, dovranno prevedere, sulla base di apposite indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche ed impiantistiche, iniziative anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera.

4. In sede di progettazione esecutiva si dovrà:

- redigere il Piano di cantierizzazione di ogni singolo lotto industriale
- regolamentare il transito degli automezzi pesanti
- prevedere la realizzazione di barriere al fine di limitare la propagazione di polveri sul fronte edifici residenziali sensibili.

Art.21 – Limitazione dell'inquinamento acustico

1. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di emissione acustica in atmosfera con particolare riferimento a quelle derivanti dal traffico veicolare; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme (valori di emissione delle attività e valori d'immissione delle aree limitrofe) saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente DPCM 14/11/1997 e LR n.89/1998.

2. Le soluzioni progettuali dovranno rispettare i parametri relativi al Piano di classificazione acustica comunale approvato con delibera del CC n.18/2005.

3. In sede di progettazione esecutiva, in forma integrata con quanto prescritto all'articolo precedente, si dovrà prevedere la realizzazione di barriere fonoassorbenti a tutela delle attività e residenti presso gli edifici residenziali sensibili.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.22 – Aree pubbliche quali "invarianti di progetto"

1. Il progetto delle aree pubbliche dovrà essere realizzato così come indicato negli elaborati di piano senza alcuna variazione di rilievo se non conseguente a piccoli scostamenti dovuti anche al frazionamento catastale.

Art.23 – Modifiche costituenti Variante al P.A.

1. Sostanziali modifiche alle previsioni contenute nei P.A. costituiranno "variante" al Piano stesso e dovranno essere approvate dal Comune con le procedure previste dalla legislazione in materia.

2. Costituiscono Varianti sostanziali le seguenti modifiche:

- al progetto delle aree pubbliche, salvo piccoli aggiustamenti
- ai parametri urbanistici essenziali quali Rapporto di Copertura, Altezza degli edifici
- ai dati quantitativi relativi alla edificabilità nei singoli lotti
- agli elementi di coordinamento di cui al precedente articolo 9

3. La capacità massima edificatoria fissata dal P.A. vigente e confermata dalla presente Variante potrà essere modificata unicamente con la elaborazione di una Variante al PS che dovrà essere adottata ed approvata dagli organi competenti con le procedure previste dalla legislazione vigente al momento della elaborazione della variante stessa.

Art.24 – Regolamento d'assegnazione delle aree P.I.P.

1. Con apposito Regolamento di assegnazione, l'A.C. disciplinerà i soggetti destinatari del bando di assegnazione delle aree, la determinazione dei prezzi di cessione, i criteri per la formazione di graduatoria per l'assegnazione, la composizione e le modalità di funzionamento della commissione comunale per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria, i termini per la domanda per il Permesso di Costruire, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, i termini e le modalità per la eventuale cessione in locazione, per la vendita dei beni immobili, i casi di risoluzione del contratto di cessione.

In base a quanto sopra esposto si precisa che nello schema di convenzione allegato al Piano 7, all'articolo n. 4

sono definite le modalità di cessione delle dette aree da cedere al Comune di Pieve a Nievole per l'attuazione del Piano:

Art. 4 - CESSIONE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.P.

In conformità al combinato disposto dall'art.27, comma 5, della Legge n.865 del 1971 e dell'art.45 del DPR n.327 del 2001, i proprietari, ai fini dell'attuazione delle aree PIP contenute nel Piano, si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere al Comune di Pieve a Nievole al prezzo di € 40,00 (euro quaranta) al metro quadrato:

- il terreno edificabile fondiario relativo al comparto PIP della superficie di circa mq 25.631;
- il terreno destinato alle opere di urbanizzazione in eccedenza alla quota ceduta gratuitamente al Comune secondo quanto previsto dall'art.3, comma 1, della presente convenzione, pari a circa mq 9.625 (47,75% di mq 20.156).

Le suddette quantità potranno subire lievi modificazioni in conseguenza della definitiva approvazione dei tipi di frazionamento che dovranno essere redatti nei tempi e nei modi stabiliti nel precedente art. 2 senza variare la consistenza della edificabilità dei lotti.

La cessione di dette aree dovrà avvenire entro giorni 120 dalla richiesta ufficiale dell'A.C. Tale accordo costituisce elemento essenziale per l'attuazione dell'intero Piano Attuativo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Si allega:

- Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 27)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di fabbricato unifamiliare di origini rurali con ampia area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su due piani, corredato da rimessa (bene 2), vari locali accessori in parte su un solo piano fuori terra ed in parte su due piani, oltre a resede esclusivo ed ampia area agricola circostante. La zona di ubicazione dell'immobile è da considerarsi periferica rispetto al centro cittadino di Monsummano Terme, tuttavia trattasi di zona di pregio dal punto di vista residenziale trovandosi di fatto sul colle che salendo verso nord raggiunge la frazione di Monte Vettolini. La zona non risulta particolarmente servita da servizi pubblici tuttavia è molto vicina alla frazione di Pozzarello dotata dei principali servizi e comunque prossima al centro di Monsummano Terme dal quale dista circa 4 chilometri. L'abitazione si compone di: - al piano terra, ampio ingresso, soggiorno, studio (di fatto utilizzato come tale anche se trattasi della rimessa di cui al successivo bene n. 2), sala da pranzo, cucina, disimpegno, un locale adibito a camera con servizio privato ricavato nel sottoscala, altro servizio igienico. Esternamente dall'abitazione, seppur in continuità con la stessa sul lato est, si trovano i locali accessori, principalmente adibiti a locali di deposito, un portico, un manufatto adibito a dependance e costituito da un primo locale utilizzato come salottino, disimpegno, servizio igienico e locale utilizzato come camera. Correda la proprietà un'ampia area esterna, principalmente agricola (costituita da tre particelle in parte a qualità uliveto ed in parte vigneto descritte quali successivi beni n. 3 - 4 - 5) ed in minor parte censita quale pertinenza diretta del fabbricato ed identificante la zona circostante lo stesso. Sull'ampia area agricola insistono numerosi manufatti in struttura precaria e/o comunque prefabbricata ed un'area adibita a campetto da basket con pavimentazione in autobloccante, il tutto, come meglio specificato al successivo paragrafo della regolarità edilizia, privo di titoli e quindi da considerarsi abusivo. - al piano primo, accessibile da scala interna posta nel locale ingresso, disimpegni, quattro camere con relativi servizi ed accessori privati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 20, Sub. 3, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 373.000,00

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori

sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 17) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 18, 19, 20) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che è stato descritto nel relativo paragrafo.

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di porzione del fabbricato descritto quale bene 1. Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 20, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 28.500,00
Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 21, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 4.550,00
Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 527, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 8.375,00
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 528, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	373,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 746.000,00	50,00%	€ 373.000,00
Bene N° 2 - Fabbricato rurale Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	28,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 57.000,00	50,00%	€ 28.500,00
Bene N° 3 - Terreno Monsummano Terme (PT) - Via Franchino	1820,00 mq	5,00 €/mq	€ 9.100,00	50,00%	€ 4.550,00
Bene N° 4 - Terreno Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	3350,00 mq	5,00 €/mq	€ 16.750,00	50,00%	€ 8.375,00
Bene N° 5 - Terreno Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688	9100,00 mq	5,00 €/mq	€ 45.500,00	50,00%	€ 22.750,00
				Valore di stima:	€ 437.175,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (pari al 50%)	28520,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale (pari al 50%)	875,00	€
Oneri di ripristino e/o adeguamento opere abusive (pari al 50%)	33150,00	€

Valore finale di stima: € 374.630,00

La presente valutazione è stata effettuata con il sistema MCA determinando il valore mediante l'utilizzo, quali comparabili, anche di "asking price" così come peraltro previsto dalla norma UNI11612, tali valori sono stati opportunamente ridotti in maniera forfettaria di una percentuale congrua (- 10%) al fine di mitigare la trattativa di mercato. Da ciò ne consegue che le indicazioni superficiali e gli indicatori economico estimativi sono assunti dal valutatore e non direttamente rilevati. Per quanto attiene al sistema di misurazione del soggetto di stima utilizzato, si precisa che trattasi di sistema indiretto mediante la rilevazione dalle planimetrie

e la superficie espressa in metri quadrati è calcolata a SEL. Per la determinazione degli indici mercantili, salvo particolari valutazioni oggettive del valutatore, sono applicati in conformità a quanto previsto dal DPR 138/98.

Lo sviluppo scientifico della presente valutazione è desumibile dalla tabella di calcolo (Allegato n. 17) all'interno della quale sono riportati gli aggiustamenti effettuati sui tre comparabili (Allegati n. 18, 19, 20) in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del soggetto di stima.

Si precisa che il valore di stima va deprezzato dei costi necessari per la regolarizzazione che è stato descritto nel relativo paragrafo.

LOTTO 2

- **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Arno

Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque). Nello specifico l'area in questione ricade, secondo il detto piano, in area PIP (Piani di Inseadimento Produttivi) disciplinati dal relative Norme Tecniche di Attuazione dall'art.6 - Lotti destinati ad Inseadimenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71). Si rimanda al paragrafo relativo alla situazione urbanistica. Si rileva che sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n. 46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22).

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 8, Part. 1808, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 63.400,00

Si precisa che la presente valutazione è data da quanto disposto dal più volte citato "PIANO ATTUATIVO N.7

Area produttiva su Via Arno" che prevede quanto segue:

CESSIONE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.P.

In conformità al combinato disposto dall'art.27, comma 5, della Legge n.865 del 1971 e dell'art.45 del DPR n.327 del 2001, i proprietari, ai fini dell'attuazione delle aree PIP contenute nel Piano, si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere al Comune di Pieve a Nievole al prezzo di € 40,00 (euro quaranta) al metro quadrato:

- il terreno edificabile fondiario relativo al comparto PIP della superficie di circa mq 25.631;

- il terreno destinato alle opere di urbanizzazione in eccedenza alla quota ceduta gratuitamente al Comune secondo quanto previsto dall'art.3, comma 1, della presente convenzione, pari a circa mq 9.625 (47,75% di mq 20.156).

Le suddette quantità potranno subire lievi modificazioni in conseguenza della definitiva approvazione dei tipi di frazionamento che dovranno essere redatti nei tempi e nei modi stabiliti nel precedente art. 2 senza variare la consistenza della edificabilità dei lotti.

La cessione di dette aree dovrà avvenire entro giorni 120 dalla richiesta ufficiale dell'A.C.

Tale accordo costituisce elemento essenziale per l'attuazione dell'intero Piano Attuativo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno edificabile Pieve a Nievole (PT) - Via Arno	1585,00 mq	40,00 €/mq	€ 63.400,00	100,00%	€ 63.400,00
				Valore di stima:	€ 63.400,00

Valore di stima: € 63.400,00

Valore finale di stima: € 63.400,00

Si precisa che la presente valutazione è data da quanto disposto dal più volte citato "PIANO ATTUATIVO N.7 Area produttiva su Via Arno" che prevede quanto segue:

CESSIONE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.P.

In conformità al combinato disposto dall'art.27, comma 5, della Legge n.865 del 1971 e dell'art.45 del DPR n.327 del 2001, i proprietari, ai fini dell'attuazione delle aree PIP contenute nel Piano, si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere al Comune di Pieve a Nievole al prezzo di € 40,00 (euro quaranta) al metro quadrato:

- il terreno edificabile fondiario relativo al comparto PIP della superficie di circa mq 25.631;
- il terreno destinato alle opere di urbanizzazione in eccedenza alla quota ceduta gratuitamente al Comune secondo quanto previsto dall'art.3, comma 1, della presente convenzione, pari a circa mq 9.625 (47,75% di mq 20.156).

Le suddette quantità potranno subire lievi modificazioni in conseguenza della definitiva approvazione dei tipi di frazionamento che dovranno essere redatti nei tempi e nei modi stabiliti nel precedente art. 2 senza variare la consistenza della edificabilità dei lotti.

La cessione di dette aree dovrà avvenire entro giorni 120 dalla richiesta ufficiale dell'A.C.

Tale accordo costituisce elemento essenziale per l'attuazione dell'intero Piano Attuativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'incarico commesso all'esperto stimatore per la presente procedura ha portato a verificare che i beni risultano difformi da quanto autorizzato da parte del Comune di Monsummano Terme con il rilascio degli atti amministrativi descritti nell'apposito paragrafo o comunque in base alla vigente normativa.

Pertanto il sottoscritto ha proceduto a determinare i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale andando ad indicare, in maniera prudenziale gli importi delle relative sanzioni e degli onorari tecnici.

Per quanto concerne le verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sull'immobile, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto ed in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, il sottoscritto fa notare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituirsi all'espressione competente per legge alle pubbliche amministrazioni deputate circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che detti uffici possono fornire all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di

dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni anche sostanziali degli importi e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si precisa altresì che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che si evidenziano di seguito:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, laddove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- tutte le indagini e gli accertamenti eseguiti in loco sono stati esclusivamente di carattere ricognitivo e non demolitivo, non avendone titolo nel mandato ricevuto;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs. 03/04/2006 n. 152 e del D.Lgs. 16/01/2008 n. 4 e successive modificazioni ed integrazioni, così come per tutta la normativa di riferimento;
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici;
- non sono state eseguite verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quanto eventualmente richiamato dal D.M. 22/01/2008 n. 37 e s.m.i.) volte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle u.i.;
- non è stata esperita la misurazione dell'effettiva estensione dei lotti di terreno e la loro relativa riconfinazione;
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni e/o saggi geologici e/o geotecnici di sorta sui terreni oggetto della presente perizia;
- non è stato verificato il sistema di smaltimento dei reflui e la sua eventuale conformità alla relativa normativa;
- non sono state svolte indagini e verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato (D.Lgs. 192/2005 - D.Lgs. 311/2016 - L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i e comunque riferibili alla normativa di riferimento);
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 1 - atto provenienza Monsummano Terme
- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegato n. 2 - Visura storica 24_20_3
- ✓ N° 3 Altri allegati - Allegato n. 3 - Visura storica 24_20_2
- ✓ N° 4 Altri allegati - Allegato n. 4 - Visura storica 24_21
- ✓ N° 5 Altri allegati - Allegato n. 5 - Visura storica 24_527
- ✓ N° 6 Altri allegati - Allegato n. 6 - Visura storica 24_528
- ✓ N° 7 Altri allegati - Allegato n. 7 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 24 PART 20 SUB 3
- ✓ N° 8 Altri allegati - Allegato n. 8 - PLN_COMUNE MONSUMMANO TERME FGL 24 PART 20 SUB 2
- ✓ N° 9 Altri allegati - Allegato n. 9 - E.p. - E.s.
- ✓ N° 10 Altri allegati - Allegato n. 10 - Elenco formalità Sarti Ginevra
- ✓ N° 11 Altri allegati - Allegato n. 11 - Elenco formalità Sarti Francesca 18_11_2024
- ✓ N° 12 Altri allegati - Allegato n. 12 - Nota r.p. 1071_2007 - ipoteca v.
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato n. 13 - Nota r.p. 3990_2024 trascrizione sentenza apertura l.g.
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato n. 14 - Sovrapposto catastale rilievo
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato n. 15 - Riepilogo costi ripristino e di regolarizzazione
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato n. 16 - Estratto schedatura e POC
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato n. 17 - Tabella MCA
- ✓ N° 18 Altri allegati - Allegato n. 18 - Comparabile n. 1
- ✓ N° 19 Altri allegati - Allegato n. 19 - Comparabile n. 2
- ✓ N° 20 Altri allegati - Allegato n. 20 - Comparabile n. 3
- ✓ N° 21 Altri allegati - Allegato n. 21 - C.D.U. Monsummano Terme
- ✓ N° 22 Altri allegati - Allegato n. 22 - Convenzione Edilizia Pieve a Nievole
- ✓ N° 23 Altri allegati - Allegato n. 23 - Atto provenienza Pieve a Nievole + note dante causa
- ✓ N° 24 Altri allegati - Allegato n. 24 - Visura storica 8_1808
- ✓ N° 25 Altri allegati - Allegato n. 25 - Estratto di mappa catastale fg.8



✓ N° 26 Altri allegati - Allegato n. 26 - Estratto norme



✓ N° 27 Altri allegati - Allegato n. 27 - C.D.U. Pieve a Nievole

✓ N° 28 Altri allegati - Allegato n. 28 - Foto Monsummano Terme_144dpi_75%

✓ N° 29 Altri allegati - Allegato n. 29 - Foto Pieve a Nievole_144dpi_75%



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di fabbricato unifamiliare di origini rurali con ampia area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su due piani, corredato da rimessa (bene 2), vari locali accessori in parte su un solo piano fuori terra ed in parte su due piani, oltre a resede esclusivo ed ampia area agricola circostante. La zona di ubicazione dell'immobile è da considerarsi periferica rispetto al centro cittadino di Monsummano Terme, tuttavia trattasi di zona di pregio dal punto di vista residenziale trovandosi di fatto sul colle che salendo verso nord raggiunge la frazione di Monte Vettolini. La zona non risulta particolarmente servita da servizi pubblici tuttavia è molto vicina alla frazione di Pozzarello dotata dei principali servizi e comunque prossima al centro di Monsummano Terme dal quale dista circa 4 chilometri. L'abitazione si compone di: - al piano terra, ampio ingresso, soggiorno, studio (di fatto utilizzato come tale anche se trattasi della rimessa di cui al successivo bene n. 2), sala da pranzo, cucina, disimpegno, un locale adibito a camera con servizio privato ricavato nel sottoscala, altro servizio igienico. Esternamente dall'abitazione, seppur in continuità con la stessa sul lato est, si trovano i locali accessori, principalmente adibiti a locali di deposito, un portico, un manufatto adibito a dependance e costituito da un primo locale utilizzato come salottino, disimpegno, servizio igienico e locale utilizzato come camera. Correda la proprietà un'ampia area esterna, principalmente agricola (costituita da tre particelle in parte a qualità uliveto ed in parte vigneto descritte quali successivi beni n. 3 - 4 - 5) ed in minor parte censita quale pertinenza diretta del fabbricato ed identificante la zona circostante lo stesso. Sull'ampia area agricola insistono numerosi manufatti in struttura precaria e/o comunque prefabbricata ed un'area adibita a campetto da basket con pavimentazione in autobloccante, il tutto, come meglio specificato al successivo paragrafo della regolarità edilizia, privo di titoli e quindi da considerarsi abusivo. - al piano primo, accessibile da scala interna posta nel locale ingresso, disimpegni, quattro camere con relativi servizi ed accessori privati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 20, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Si precisa che attualmente il Comune di Monsummano Terme è in regime di salvaguardia in quanto il vigente Piano Operativo Comunale è stato adottato con delibera Consiglio Comunale n. 58 del 30/11/2023 e successivamente riadottato con deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 09-04-2024, in attesa di approvazione definitiva. Tuttavia di seguito le indicazioni relative al P.O.C. Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Monsummano Terme POC, il fabbricato e la relativa area di pertinenza ricade in zona urbanistica "territorio rurale" e nello specifico in "area E2 sistema della collina arborata" che risultano complessivamente regolamentate dal relativo "Titolo V: il territorio rurale". In particolare si evidenzia che il fabbricato in questione risulta classificato secondo il "Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente STORICO" dalla scheda n. 157 con toponimo: Podere Sant'Andrea con la conseguente CLASSIFICAZIONE EDIFICIO: Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) - art. 27.3 delle NTA (Allegato n. 16). Art.27.3 - Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.) 1. Corrispondono ad edifici caratterizzati da elementi costruttivi e decorativi che per caratteristiche costruttive, tipologiche, insediative ed ambientali sono da tutelare e preservare per le parti significative. Interventi ammessi 2. Su tali immobili o complessi edilizi E.E.V. sono consentite unicamente le categorie d'intervento di cui al precedente art. 25 comma 1: a) manutenzione ordinaria b) manutenzione straordinaria c) restauro e risanamento conservativo d) ristrutturazione edilizia di tipo conservativo di tipo R1 e R2 E' consentito l'inserimento di nuovi elementi architettonici finalizzati al miglioramento della fruibilità distributiva nel rispetto della L.13/89 e s.m.i., purché compatibili con le caratteristiche

architettoniche e tipologiche dell'edificio. E' consentito l'adeguamento o l'apertura di nuove aperture finestrate purché in coerenza con le dimensioni e l'allineamento delle aperture esistenti e nel rispetto delle caratteristiche compositive delle facciate principali. 3. Ove la relazione storico-critica di cui al successivo art.28.1 dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi delle qualità e delle caratteristiche di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Tali interventi, sono soggetti al preventivo parere della Commissione Edilizia o degli atti di assenso comunemente denominati e dovranno tener conto delle "qualità" architettoniche costituenti la parte originale dell'edificio o del complesso edilizio come evidenziate nella sopra citata relazione storico-critica. 4. Per i fabbricati E.E.V. ricadenti nel territorio rurale sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art.2 della L.R.n.3/2017.

TITOLO V: IL TERRITORIO RURALE CAPO 1 : Caratteri generali Art.40. Disposizioni generali

1. Il territorio rurale del Comune di Monsummano Terme è identificato dalle aree poste all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato come definito dall'art. 4 della L.R. 65/2014 e come rappresentato nelle tavole del Piano Strutturale e del Piano Operativo. 2. Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi come individuati dal P.S., ne definisce i Sottosistemi, tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC della Provincia di Pistoia. 3. Le aree a prevalente od esclusiva destinazione agricola come individuate dal P.S e dal precedente comma 1, sono assimilate alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016. 4. In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sottosistema, dovranno essere perseguite: - Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione; - assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio; - il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola; - recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale - la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici. 5. Sono considerate attività agricole: a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C. b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo c) la silvicoltura d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco e) il vivaismo forestale in campi coltivati f) gli allevamenti zootecnici g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative 6. Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007- 2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE). Art.40.1 - Agriturismo e agriturismo 1. Negli edifici e complessi a servizio di aziende agricole, è possibile lo svolgimento di attività legate all'agriturismo, secondo quanto stabilito dalle vigenti leggi in materia e a tale scopo è possibile dotare gli edifici a ciò destinati di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali piscine, campi da tennis ecc., il tutto commisurato alle oggettive esigenze dell'azienda ed al numero dei posti letto assentito. 2. L'agricampeggio è consentito nei limiti della normativa vigente e con le caratteristiche di cui al successivo comma 4. 3. E' consentita la realizzazione di servizi igienici funzionali all'attività di agriturismo nella misura massima di 45 mq di SE. 4. Negli agriturismi e negli agricompeggi è consentita la realizzazione di strutture per attività del tempo libero a condizione che gli interventi: - non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni -non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, viabilità campestre, rete drenante superficiale); -garantiscono un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con le caratteristiche

dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura agraria (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, filari di vite maritata agli alberi e filari di fruttiferi di confine); - garantiscano il mantenimento delle alberature e delle siepi lungo le strade, compatibilmente con la sicurezza della circolazione, introducano, ove possibile, delle specie arboree ed arbustive autoctone finalizzate alla tutela della fauna (siepi per il rifugio dei piccoli animali, fruttiferi selvatici, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti; - possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo senza gravare sull'acquedotto pubblico, ad eccezione degli impianti di trasformazione e preparazione di prodotti per l'alimentazione umana; - prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui. - la recinzione di campi da tennis o da calcetto ad uso privato, ove necessaria, deve essere realizzata in rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 6.00 ml. - per le dimensioni massime di tali strutture si applicano le limitazioni imposte alle strutture ricettive (art. 29 c.2) - i progetti delle opere di cui al presente comma devono essere corredati da uno studio di inserimento paesaggistico

1. Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (detto anche programma aziendale) è lo strumento utilizzato per gli interventi di trasformazione in zona agricola previsto dalla legge. Il programma aziendale specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici, nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di attuazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.

2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a: - la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo; - la realizzazione di nuovi annessi agricoli; - interventi di ristrutturazione urbanistiche su edifici a destinazione d'uso agricola; - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie e ampliamenti degli edifici oltre il 20% delle volumetrie esistenti; - interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mc 100; - interventi infrastrutturali che comportano modificazioni della morfologia dei luoghi o trasformazioni del suolo non edificato, quali l'apertura di strade, la realizzazione di piazzali ed aree di sosta ed estese impermeabilizzazioni del suolo; - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole e che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle attualmente prescritte dalla normativa regionale e/o dagli altri strumenti di governo del territorio.

3. I contenuti del programma aziendale sono definiti dalla legislazione e regolamentazione vigente in materia.

4. In particolare nel PAPMAA dovranno essere censite le seguenti componenti ambientali e paesaggistiche, presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione: - formazioni lineari arboree o arbustive non colturali; - alberature segnaletiche di confine o di arredo; - individui arborei a carattere monumentale, ai sensi della normativa vigente; - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena; - corsi d'acqua naturali o artificiali; - rete scolante artificiale principale; - particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti; - manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale censiti da Enti pubblici territoriali; - viabilità rurale esistente.

5. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si preveda la realizzazione di abitazioni rurali, per un volume complessivo uguale o superiore ai 600 mc.

6. Il PAPMAA, una volta trasmesso al Comune con l'allegato parere da parte della struttura regionale competente, è approvato con determinazione del Responsabile del Settore Urbanistica e, ove assuma valenza di Piano attuativo, con deliberazione della Giunta Municipale.

Art.40.3 - Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, solo i resedi pertinentziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

4. Le recinzioni dovranno comunque

essere occultate mediante piantagione di siepi, di pari altezza, nelle essenze tradizionali ed autoctone. 5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità. 6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti. 7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), con esclusione dei resedi pertinenziali delle abitazioni, dovranno essere arretrate dal ciglio stradale di una distanza minima pari a 5 ml. e comunque tale da non ostacolare il libero transito e la viabilità. 8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente. 9. La realizzazione delle recinzioni dovrà seguire le seguenti indicazioni progettuali al fine di mitigare la riduzione della permeabilità ecologica: - al fine di consentire il passaggio della fauna di piccole dimensioni la recinzione dovrà essere collocata ad un'altezza di almeno 20 cm da terra; - nei tratti dove la recinzione è limitrofa alla vegetazione forestale, la recinzione dovrà essere sarà posizionata ad una distanza pari almeno alla proiezione delle chiome sul terreno, e comunque non inferiore a 2 metri dalle piante arboree.

Art.40.4 - Strade private in zona agricola

1. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze che non sia possibile soddisfare con strade esistenti. Esse dovranno avere una pendenza adeguata alla morfologia del terreno, ed essere disposte, prioritariamente, ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi. Il manto di superficie dovrà essere permeabile, eventuali tratti impermeabili, da realizzare con finiture di colore e granulometria simile alle "strade bianche", possono essere realizzate per le porzioni di viabilità particolarmente acclivi (superiori a pendenze del 20%). La realizzazione è sottoposta a permesso a costruire.

2. Per la modifica di tracciati relativi alle strade vicinali, si applicano inoltre le disposizioni del relativo regolamento comunale.

Art.41. Articolazione del territorio rurale

1. Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sistemi Territoriali in coerenza con quanto definito all'art. 21 del P.S.: Il territorio rurale di Monsummano Terme si articola in: • E1 – Sistema collinare a prevalenza di bosco • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua • E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole • E5 - Sistema del padule di Fucecchio

CAPO 2 : Disciplina dei nuovi interventi

Art.42. Disciplina per i nuovi edifici rurali

1. Le aziende agricole, al fine di valorizzare e tutelare gli elementi fondamentali caratterizzanti la struttura produttiva agricola ed il paesaggio agrario, dovranno localizzare/intervenire sugli edifici secondo i parametri e le indicazioni descritte nei disposti del successivo art.43.

2. Gli interventi ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano i beni tutelati, con particolare riferimento all'art.7.3, lettere a, c, f, e all'art.8.3 lettere a, c, f, h, dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR.

Art.43. Modalità e tipi di intervento nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale.

Art.43.1 - Abitazioni rurali

1. Salvo specificazioni di dettaglio relative alle singole zone, per le nuove abitazioni rurali ai sensi dell'art.4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 le superfici fondiarie minime individuate dal PTC della Provincia di Pistoia, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di abitazioni rurali, tenuto conto di quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016

2. La realizzazione delle nuove abitazioni rurali di cui ai commi precedenti è ammessa esclusivamente, per gli imprenditori agricoli professionali attraverso la presentazione di un Programma aziendale, (ed indipendentemente dalla loro superficie con P.A.P.M.A.A.).

3. Il Programma Aziendale dovrà avere i contenuti di cui all'art. 7 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 e dovrà dimostrare quanto previsto all'art. 4 c. 3 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

4. Non è consentita la realizzazione di nuove abitazioni rurali agli imprenditori agricoli professionali in possesso di riconoscimento provvisorio ai sensi dell'articolo 4 della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola).

5. Le dimensioni e parametri edilizi delle abitazioni rurali saranno i seguenti: a) Superficie Utile (SU) massima di mq 150; b) Superficie Utile Netta massima Vani Accessori (bagni, w.c., ingressi di superficie inferiore ai 9 mq., disimpegni), mq.40 c) Altezza massima in gronda: ml.6.50 d) Spazi a parcheggio: Superficie minima spazi a parcheggio mq.10/100 mc. lordo dell'abitazione e) Superfici di pertinenza: per ogni fabbricato dovrà essere prevista una superficie minima di pertinenza di mq.2000 f) Superficie permeabile: minimo il 25% della superficie di pertinenza del fabbricato

6. Caratteristiche costruttive e

prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovvisti di fabbricati: a) I nuovi edifici dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo-paesaggistico in cui saranno inseriti e comunque nel rispetto delle caratteristiche di cui al precedente art.29.1 b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista c) La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello d) La copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o oinvecchiati. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio e) gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio o in pvc, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno o in alluminio verniciato con colori tradizionali. f) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità escludendo il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale; g) I nuovi fabbricati dovranno essere realizzati nei pressi della viabilità pubblica esistente, qualora ciò non sia possibile per la particolare disposizione della proprietà, la localizzazione deve avvenire nei pressi della viabilità interpodereale esistente, limitando la realizzazione di nuovi tracciati viari; h) Non è consentita: -la realizzazione di terrazze a tasca -la realizzazione di balconi in sporgenza dal filo esterno della muratura -l'uso di elementi di arredo e parapetti in cemento armato

7. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate: a) la localizzazione delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici storici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti, la localizzazione dei nuovi edifici deve essere comunque in prossimità dei fabbricati esistenti; b) gli orientamenti e/o allineamenti delle nuove costruzioni e degli ampliamenti dovranno essere coerenti con gli edifici esistenti e con le forme del sedere, con la viabilità di accesso, secondo modelli storicamente consolidati nella organizzazione degli spazi aperti della casa rurale (a sviluppo lineare, posti parallelamente o ortogonalmente all'edificio principale, a corte attorno all'aia, ecc.); c) le caratteristiche costruttive dei nuovi fabbricati o ampliamenti, dovranno rispettare quanto prescritto ai commi precedenti.

8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi: - Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche; - Dovrà essere evitata la realizzazione di forni, caminetti, impianti di riscaldamento alimentati con biomasse solidi - le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto.

9. Tali manufatti sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali: • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua • E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2 - Manufatti aziendali

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti: a) Sono ammesse con le limitazioni previste nelle singole zone, le installazioni di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni di cui all'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016; b) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa l'installazione dei manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni di cui all'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016; c) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione dei manufatti aziendali non temporanei di cui all'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016; d) La realizzazione di annessi agricoli di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014, ove ammessi nelle singole zone, dovrà rispettare le superfici fondiari minime ed i criteri di calcolo, individuate dal PTC della Provincia di Pistoia e quanto previsto dall'art.5 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. Tali annessi possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A. e) Ove previsto all'interno delle singole zone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. di cui all'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

2. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di

150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.43.2.1-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera a)(manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a due anni)

1. I manufatti aziendali temporanei di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per un periodo non superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione; - metri 5 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici;

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 4 e 5 dell'art.1 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo.

Art.43.2.2-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera b) (manufatti aziendali e di serre per periodi superiore ai due anni)

1. I manufatti aziendali di cui al presente articolo, possono essere installati dagli imprenditori agricoli, per periodi superiore a due anni, con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra senza opere murarie. L'installazione di tali manufatti, comprese le serre temporanee aventi le medesime caratteristiche, non deve comportare alcuna trasformazione permanente del suolo.

2. L'altezza massima non dovrà essere superiore a 3,5 metri in gronda e a 5 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

3. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione; - metri 5 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici.

4. l'installazione dei manufatti e delle serre di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 3, 4 e 5 dell'art.2 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

5. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali: • E1 – Sistema collinare a prevalenza di bosco • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua • E4 – Sistema della bonifica storica della Val di Nievole

Art.43.2.3-Caratteristiche degli annessi di cui precedente comma 1 lettera c) (manufatti aziendali non temporanei)

1. I manufatti aziendali non temporanei di cui al presente articolo, diversi da quelli di cui ai precedenti articoli 43.2.1 e 43.2.2, possono essere realizzati dagli imprenditori agricoli con interventi di trasformazione permanente del suolo riferibili alle seguenti fattispecie: - silos; - tettoie; - concimaie, basamenti o platee; - strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile; - serre fisse; - volumi tecnici ed altri impianti; - manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui; - vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali; - vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo; - strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

2. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui ai commi 2 e 3 dell'art.3 del DPGR n.63/R del 25/08/2016.

3. la localizzazione dei manufatti deve garantire il rispetto

delle distanze minime non inferiori a: - metri 10 da tutte le abitazioni; questa distanza è ridotta a 5 metri qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione; - metri 5 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici. 4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali: • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua • E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole Art.43.2.4-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera d) (annessi agricoli mediante PAPMAA di cui all'art.73 comma 4 della L.R.65/2014) 1. Tali annessi, che possono essere realizzati esclusivamente con P.A.P.M.A.A., dovranno essere realizzati con le seguenti modalità: Dimensioni: - Le superfici fondiarie minime e i criteri di calcolo, individuate dal PTC, rappresentano la dotazione minima che deve essere mantenuta in produzione per la realizzazione di annessi rurali. Altezza massima in gronda, salvo specifiche indicazioni di zona: ml. 5.00 2. la localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle abitazioni; nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di rispettare tale distanza massima, le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 10 da tutte le abitazioni; - metri 10 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. 3. Caratteristiche costruttive e prescrizioni: - I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolaesaggistico in cui saranno inseriti. - la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti; - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone. I nuovi annessi dovranno essere posizionati ad una distanza minima di 30 mt dalla linea di crinale da evidenziarsi nella fase di progettazione attraverso idonei elaborati grafici. 4. Tali manufatti, considerato il successivo art.44, sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali: • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua • E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole Art.43.2.5-Caratteristiche degli annessi di cui al precedente comma 1 lettera e) (annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.) 1. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 (art. 6 DPGR 63/R) è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi. 2. La costruzione di tali annessi è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 134 della l.r. 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda svolte esclusivamente nel territorio di Monsummano Terme. 3. Per il rilascio del titolo abilitativo è richiesta la sottoscrizione di apposito atto d'obbligo in cui il titolare della Azienda di obbliga a non alienare separatamente del nuovo annesso realizzato le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva essi sono riferiti e a non modificare la destinazione d'uso agricola. 4. Gli annessi agricoli di cui all'art. 6 commi 2 e 4 del DPGR n.63/R del 25/08/2016 dovranno essere realizzati con le seguenti modalità: • 4.1 annessi art. 6 comma 2 DPGR 63/r: La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite per classi di superficie dalla disciplina degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali. Dimensioni: La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7.000 e la SE massima ammessa è di 50 mq. in ragione dei seguenti ordinamenti colturali per le seguenti superfici fondiarie massime: a) sotto gli 0,8 ettari per colture orto florovivaistiche specializzate; b) sotto i 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata; c) sotto i 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo; d) sotto i 6 ettari per colture seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo; e) sotto i 10 ettari per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufighe coltivate come definite dalla normativa regionale; f) sotto i 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come

definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento culturale, la superficie fondiaria MASSIMA si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità culturale per le relative superfici fondiarie massime sopra indicate. • 4.2 annessi art. 6 comma 4 del DPGR n.63/R: La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'articolo 5 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività: a) allevamento intensivo di bestiame; b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento; c) acquacoltura; d) allevamento di fauna selvatica; e) cinotecnica; f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori; g) allevamento di equidi. Dimensioni: La superficie fondiaria minima necessaria per la realizzazione dei manufatti non può essere inferiore a mq. 7000; La SE massima di 200 mq. Viene commisurata alle attività indicate all'art. 6 c. 4, nel modo seguente, precisando che le dimensioni dell'annesso debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate e quelle indicate sono le superfici massime ammissibili: a) per allevamento intensivo di bestiame SE 200; b) per trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dell'allevamento: SE 100; c) per le attività di acquacoltura SE 200 d) per le attività di fauna selvatica SE 100 e) per le attività di cinotecnica SE 50 f) per gli allevamenti zootecnici minori SE 100 ; g) Per allevamento di equidi SE 200. • 4.3 Caratteristiche costruttive e prescrizioni per gli annessi di cui al punto 4.1 ed al punto 4.2: - I nuovi annessi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolaesaggistico in cui saranno inseriti. - la localizzazione dei nuovi annessi rurali, qualora nell'area di interesse siano già presenti fabbricati, dovrà essere contigua agli stessi e deve rispettare la preminenza dell'edificio o degli edifici esistenti in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti; - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone. - i paramenti esterni potranno essere prevalentemente in pietra locale, con parti in mattoni. E' ammesso l'uso di intonaco di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista - la tinteggiatura esterna dovrà essere in colori chiari tradizionali (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello - la copertura deve essere con tipologia a capanna, con inclinazione massima delle falde del 33%, mentre il manto deve essere in coppi e tegoli in cotto alla toscana di recupero o invecchiato. Nel caso di realizzazione di manufatti completamente in legno la copertura potrà essere effettuata in lastre di lamiera verniciata con colori che si possono integrare con l'ambiente circostante. I comignoli in copertura dovranno avere disegno tradizionale con esclusione di prefabbricati in cls o in acciaio. Non sono ammesse in ogni caso coperture piane -gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato; - la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti; -la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone. -altezza massima mt. 2.40 -distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: -metri 10 da abitazioni; -metri 10 dal confine; le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. 5. l'installazione dei manufatti di cui al presente articolo è effettuata con le procedure di cui al comma 6 dell'art.6 del DPGR n.63/R del 25/08/2016. ed in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni: a) indicazioni sulla necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta dimostrando, in sede di presentazione della documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo, della effettiva necessità dell'annesso in relazione all'attività agricola svolta; b) indicazione delle caratteristiche e delle dimensioni dell'annesso che debbono essere comunque strettamente commisurate alle esigenze produttive documentate in funzione delle varie coltivazioni ed attività svolte esclusivamente sul fondo, di pertinenza dell'annesso, ubicato nel territorio comunale di Monsummano Terme; Non saranno presi in considerazione trattandosi di annessi agricoli realizzati da parte di

aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A., terreni posti in altri Comuni; c) dichiarazione circa la conformità dell'intervento alla l.r. 65/2014, e al regolamento DPRG 63/R, nonché alle disposizioni contenute nella presente disciplina comunale del territorio rurale.

6. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali: • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua • E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole Art.43.3 - Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici

1. Salvo ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi e/o relative alle singole zone valgono le disposizioni di cui ai punti seguenti: a) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art.12 del DPGR n.63/R del 25/08/2016; b) E' ammessa ove previsto all'interno delle singole zone, la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art.13 del DPGR n.63/R del 25/08/2016;

2. La realizzazione di manufatti destinati all'agricoltura amatoriale di cui al presente articolo è consentita ai proprietari di fondi agricoli esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi o che ne siano provvisti in misura inferiore a quanto ammesso dalle presenti norme. In tal caso è ammesso l'ampliamento dei manufatti esistenti o la riorganizzazione fino al raggiungimento delle dimensioni ammesse dalle presenti norme.

3. I nuovi manufatti del presente articolo da realizzare all'interno delle fasce di 150 ml. dalle sponde e dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua, normati all'art.8 dell'allegato 8b del PIT-PPR, non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive. Non dovranno inoltre comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno essere realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

Art.43.3.1- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera a) (manufatti per l'attività agricola amatoriale)

1. Per proprietà fondiarie con superficie da 2.500 mq. a mq. 5.000 le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 12 mq di SE e potranno essere realizzati esclusivamente con le caratteristiche di cui al successivo comma 6.

2. Per proprietà fondiarie con superficie compresa tra mq. 5.000 e mq. 10.000, coltivati effettivamente in massima parte a vigneto - oliveto o coltivazioni specializzate di pregio le dimensioni massime dei manufatti sono stabilite in 20 mq di SE.

3. Per proprietà fondiarie, con le stesse caratteristiche e pratiche colturali di cui sopra, di superficie superiore a mq. 10.000, gli annessi potranno raggiungere dimensione massima di 30 mq di SE.

4. E' ammessa la realizzazione di un solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti.

5. La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di atto unilaterale d'obbligo che dovrà stabilire il divieto di alienazione separata delle superfici computate ai fini dei requisiti di cui ai commi precedenti, nonché il divieto di cambio d'uso dell'immobile.

6. Per tali manufatti, non sono ammesse dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario o temporaneo, ivi compreso la realizzazione di servizi igienici.

7. Tali manufatti potranno essere realizzati tramite presentazione di SCIA allo sportello unico del Comune, dovranno avere le seguenti caratteristiche: - siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto - la copertura potrà essere realizzata in lastre di lamiera verniciata con colori integrabili nell'ambiente circostante; - siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo. - gli infissi dovranno essere in legno di naturale o verniciato, PVC o Alluminio verniciati con colori tradizionali; - la localizzazione dei nuovi annessi rurali dovrà essere valutata in rapporto alla viabilità di accesso e ai principali punti di vista da cui possono essere percepiti; - la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;

8. Dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni: - altezza del fronte massima mt. 2.40 - non è consentito in tutta la superficie ammessa il posizionamento di ulteriori strutture ancorchè precarie o in legno anche se prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 137 della LR 65/2014 .

9. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 10 da abitazioni; - metri 10 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

10. Tali manufatti, considerato il successivo art.44 ,sono realizzabili esclusivamente nei seguenti Sistemi territoriali: • E2 - Sistema della collina arborata • E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua

Art.43.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui al precedente art.43.3 comma 1 lettera b) (manufatti per il ricovero di animali

domestici) 1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche: - siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto - siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie e che non comportino alcuna trasformazione permanente del suolo - Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR n. 53/r del 1/10/2013 Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico. - le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 10 da abitazioni; - metri 10 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada - per i manufatti fino a 15 mq è richiesta la comunicazione tramite CIL mentre per superfici maggiori è richiesto il permesso a costruire contenente una relazione che ne giustifichi le dimensioni. 2. I manufatti del presente articolo, considerato il successivo art.44, possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo Art.44.3.3- Caratteristiche degli annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali 1. Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico, sono ammesse con le limitazioni di cui ai successivi commi. 2. Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da massimo quattro box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente. 3. Per poter realizzare tali annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di più capi, i box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Nel caso di tre box è necessario prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e comprendente l'aspetto della raccolta dei liquami tramite pozzetto. 4. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate con le seguenti modalità: • ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso; • l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 40 mq • la pavimentazione della parte chiusa dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia dovrà essere lasciata in terra battuta. 5. I manufatti del presente articolo possono essere realizzati in tutto il territorio agricolo. 6. Nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del Codice, come previsto dall'articolo 8 dell'Allegato 8b del PIT-PPR, gli annessi previsti dai commi precedenti non dovranno compromettere la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e non dovranno comportare l'impermeabilizzazione del suolo e dovranno prevedere altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. Art.44.3.4- Caratteristiche dei rifugi per attività venatorie 1. L'installazione dei manufatti per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia è consentita previo rilascio di titolo abilitativo. Il titolo abilitativo viene rilasciato in solido al proprietario del terreno su cui deve essere realizzato il rifugio e alla squadra di caccia a cui è assegnata la zona. Il manufatto non può superare mq. 120 di SE. Tali strutture devono essere collocate nella zona assegnata ad ogni squadra di caccia riconosciuta per l'esercizio venatorio stagionale di caccia, in zone vicine ai tracciati esistenti, al fine di non creare nuove infrastrutture. E' inoltre consentita la realizzazione di un porticato con dimensioni non superiori al 50% della SE realizzabile. Il loro mantenimento ha valore per la durata dell'iscrizione della squadra di caccia nei registri dell'Autorità competente. 2. È consentita la realizzazione di un solo rifugio per zona di caccia, così come definita dall "A.T.C. Provinciale". 3. Le

stesse disposizioni si applicano ai roccoli o stabulatoi debitamente autorizzati nei limiti di mq 40 ovvero agli appostamenti fissi nei limiti di mq 10, o per strutture a servizio delle aree addestramento cani nei limiti di mq 20 nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 3/1994. 4. Il rifugio è da considerare come annesso temporaneo, che resta in essere finché la squadra richiedente ne garantisce l'uso e la manutenzione; al termine di detto periodo l'edificio deve essere rimosso a cura e spese della squadra che ne ha fatto uso ovvero, dietro richiesta specifica, trasferito nell'uso ad altra squadra subentrante con medesime caratteristiche. 5. L'edificio deve essere realizzato in legno, con struttura semplicemente infissa al suolo, senza realizzazione di platea in cemento; può essere allacciato alle reti delle urbanizzazioni permanentemente, al fine di realizzare tutti gli impianti per l'espletamento dell'attività. 6. La localizzazione del manufatto deve tenere conto della viabilità esistente. 7. Il progetto deve contenere: - elaborati grafici di dettaglio con le caratteristiche, le dimensioni e l'ubicazione del manufatto da realizzare; - le forme di garanzia per la rimozione dei manufatti quando non vengano più utilizzati; - la relazione di conformità dell'intervento proposto secondo le presenti disposizioni; - le opere finalizzate al recupero delle acque meteoriche afferenti alla struttura, nonché al recupero delle acque bianche di origine sanitaria. 8. La realizzazione è soggetta alla stipula di specifico atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale in merito all'uso e alla manutenzione della struttura; l'Amministrazione può richiedere idonee garanzie di carattere economico calcolate sulla spesa necessaria per la rimozione dell'edificio e dello smaltimento del materiale di risulta; può altresì richiedere garanzie circa l'uso e la manutenzione della viabilità di accesso. 9. La realizzazione dei manufatti precari per lo svolgimento dell'attività venatoria di caccia sono ammesse esclusivamente all'interno dei Sistemi sotto elencate: • E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole • E5 - Sistema del padule di Fucecchio All'interno dei Sistemi E4 ed E5 non sono ammessi all'interno delle seguenti aree: - aree interessate da vegetazione ripariale; - fascia di 50 metri lineari dal piede esterno dell'argine di corsi d'acqua; - linee di arretramento e fasce di rispetto stradale; - fasce di rispetto dagli elettrodotti; - aree boscate. 10. Le strutture di cui al presente articolo possono, al cessare dell'autorizzazione o dell'attività venatoria, devono essere rimosse. Art.44. Aree boscate 1. Nelle aree boscate e in quelle di vegetazione di ripa sono ammessi, in coerenza con gli indirizzi di tutela e valorizzazione del P.S., gli interventi previsti dalla L.R. 39/2000 nonché la promozione dell'uso collettivo della risorsa ambientale mediante la realizzazione di percorsi a carattere naturalistico ed aree attrezzate per la fruizione (arredi per la sosta, segnaletica, pannelli informativi, ecc.). Eventuali nuove strutture sono ammesse esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo. 2. Gli interventi ricadenti all'interno di tali aree tutelate dal vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato, con particolare riferimento all'art.12.3 dell'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR. Art.45. Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa 1. Comprendono i torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi quali alvei, argini, sponde, formazioni vegetali ripariali, opere di regimazione idraulica, inoltre gli specchi d'acqua e gli stagni, nonché le aree strettamente connesse, dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Tali risorse sono considerate come fondamentale componente ambientale e paesistica del Piano Strutturale e come tali andranno protette e mantenute. 2. In tali aree sono ammesse: a) attività ricreative e per il tempo libero che non comportano la realizzazione di nuovi manufatti b) negli edifici esistenti, le destinazioni d'uso di ristoro e commercializzazione di prodotti locali, legate ad un circuito di valorizzazione agro-ambientale c) nuovi attraversamenti, senza riduzione della sezione idraulica, per il collegamento di tratti della viabilità storica d) interventi per il miglioramento delle caratteristiche dei corsi d'acqua attraverso l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e) interventi volti alla realizzazione di biotopi lungo i corsi d'acqua attraverso anche risagomature o ampliamenti della sezione idraulica f) interventi di sostituzione nelle opere di manutenzione, per quanto possibile, con altre che rispondano a criteri d'ingegneria naturalistica. 3. In tali aree non è ammesso: a) la realizzazione di nuove costruzioni b) la formazione di depositi e discariche di materiali c) gli annessi precari e le serre d) le coltivazioni specialistiche 4. Per i corsi d'acqua vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera c del D.Lgs.42/2004 e per i laghi vincolati ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera b del D.Lgs.42/2004, valgono le prescrizioni di cui all'art.7 e 8 dell'allegato 8b della Disciplina di Piano del PIT-PPR. Art.46. Caratteri generali per l'Attitudine alla Trasformazione

del Territorio Rurale 1. All'interno del territorio agricolo non sono ammessi i seguenti interventi: - aperture di nuove strade private ad eccezione dei casi in cui sia dimostrata l'inesistenza di alternative di riutilizzo di tracciati esistenti e sia documentato il corretto inserimento ambientale paesaggistico e paesistico, in particolare per quanto concerne sbancamenti, riporti e rimodellamenti del terreno, mentre sono ammessi adeguamenti di viabilità esistenti funzionali al miglioramento funzionale alla vivibilità dei fabbricati; - installazione di nuove linee aeree elettriche e telefoniche nel territorio rurale, salvo eventuali allacciamenti; esse dovranno essere limitate ai casi dove non siano valutati fattibili impianti interrati; questi ultimi sono da incentivare anche in sostituzione delle linee aeree esistenti, comprese quelle di trasporto di energia elettrica a media ed alta tensione. Sono comunque ammessi interventi di razionalizzazione e miglioramento funzionale che contemporaneamente riducono l'impatto ambientale. 2. Il presente P.O. detta i criteri con cui devono essere effettuati gli interventi per la tutela e la valorizzazione paesistico-ambientale, che costituiscono contenuto obbligatorio dei PAPMAA. 3. I programmi aziendali e i progetti di valorizzazione paesistico-ambientale devono porre attenzione agli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, che dovranno essere salvaguardati e quando possibile ripristinati, quali terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche con valore paesaggistico, tessuti agrari di pregio e assetti morfologici tradizionali o paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale. 4. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti. 5. Nel territorio rurale è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate. 6. Il P.O. riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme e associazioni vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi. 7. Deve essere garantita il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica. 8. Nei terreni coltivati, in caso si prevedano lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante. 9. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dei suoli, dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta. 10. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti gli interventi, ammessi dal presente P.O., che prevedono la realizzazione di annessi rurali anche in assenza di programma aziendale. Norme Tecniche di Attuazione 97 PIANO OPERATIVO [Comune di Monsummano Terme] CAPO 3 : Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola Art.47. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente 1. Tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ricadenti all'interno di aree a vincolo paesaggistico, devono rispettare le prescrizioni che riguardano il bene tutelato di cui all'Elaborato 8B Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR. Art.47.1 - Aree di pertinenza degli edifici 1. L'area di pertinenza individua l'area circostante i fabbricati, ovvero lo spazio legato all'edificio o al complesso da relazioni di complementarità e di continuità fisica e formale, costituendo servizio funzionale all'uso principale ospitato. Sono inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, gli orti domestici, i parcheggi, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno. 2. Le

perimetrazioni individuate nelle tavole grafiche in scala 1:10.000 sono da considerarsi come definizione di riferimento dell'area di pertinenza per tali contesti. I progetti edilizi potranno ridefinire tale perimetro, sulla base di opportuni approfondimenti conoscitivi e adeguate motivazioni anche con riferimento alle disposizioni dell'art. 83 della L.R. 65/2014. 3. I progetti edilizi riguardanti fabbricati non censiti o per i quali non sia stata individuata l'area di pertinenza, dovranno preliminarmente definire tale perimetrazione utilizzando i criteri di cui al precedente comma 1. 4. Per gli interventi sugli spazi aperti eccedenti la manutenzione ordinaria è richiesta la redazione di un progetto dettagliato relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi previsti. 5. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati di cui al comma 1, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resede, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni originarie, le alberature di corredo pregiate. 6. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. 7. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. Art.47.2 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola 1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone e alle categorie d'intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, quando non comportino mutamento della destinazione d'uso agricola, sono sempre consentiti, in conformità alla normativa specifica di cui agli articoli seguenti, gli interventi di cui all'art.71 della L.R.65/2014 e s.m.i.. Art.47.3 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola 1. Tutti gli ampliamenti previsti sugli edifici classificati E.E.V., di cui agli articoli seguenti, sono ammessi purché compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare, come indicato anche all'art. 27 e 28 delle presenti NTA. Art.47.3.1- Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale non agricola 1. Salvo ulteriori specificazioni relative alle singole zone e/o contenute negli elaborati grafici, e alle categorie di intervento di cui all'art.25 e 26 delle presenti norme sugli edifici mono o bifamiliari con destinazione d'uso residenziale, classificati E.E.V., E.S.V. ed E.P.V., ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile pari a 120 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie edificata esistente. 2. Per unità immobiliari aventi superficie utile superiore a mq. 120 e fino a mq. 160, ad esclusione di quelli oggetto di cambio di destinazione d'uso di cui al successivo art. 47.4, sono ammessi ampliamenti "una tantum" del 10% della SE esistente, senza aumento del numero delle unità abitative. 3. Le consistenze di cui ai precedenti commi sono calcolate alla data di adozione delle presenti norme 4. le distanze minime da rispettare per gli ampliamenti previsti non devono essere inferiori a: - metri 10 da abitazioni; - metri 5 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. 5. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi: a) gli ampliamenti sopra previsti dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il fabbricato esistente e con il contesto agricolo paesaggistico esistente; b) L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare parti in mattoni o pietra locale a faccia-vista c) la sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale; 6. Gli interventi previsti dal presente articolo, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente, nella quale il titolare si impegni a collegare gli edifici ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq adiacente ed accorpata al manufatto. 7. Per tali fabbricati, è ammesso il frazionamento delle unità immobiliari, a condizione che vengano realizzate nuove unità non inferiori a 65mq. di SE. Tali interventi non sono cumulabili con quelli di ampliamento sopra previsti e non possono essere applicati ai

fabbricati che hanno già usufruito di ampliamenti una tantum. 8. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi: - Per eventuali piantumazioni per la sistemazione del lotto di pertinenza di dovrà tendere ad evitare l'utilizzo delle principali piante allergeniche; - Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto. 9. Per gli edifici esistenti già destinati a civile abitazione alla data di adozione del presente POC, è consentita "una tantum" la realizzazione di una tettoia con altezza massima di 2,4 ml. e una superficie non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione, per un massimo di 30 mq.. Tale manufatto potrà essere realizzato anche distaccato dal fabbricato principale, purchè all'interno della sua area di pertinenza. Art.47.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola 1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme. 2. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da eventuali frazionamenti non potranno in ogni caso prevedere una SU inferiore a 80 mq. 3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007 e quelli per i quali sono decaduti gli impegni di cui alla l.r. 10/79 e l.r. 64/95 (art. 81 lrt 65/2014) possono mutare destinazioni d'uso esclusivamente verso la residenza. 4. Possono essere oggetto di interventi di mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 3 i manufatti agricoli, per i quali dall'intervento derivi una SU derivante anche dall'accorpamento di più fabbricati insistenti nella stessa unità poderale, minima di mq. 80. 5. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di più di una unità funzionale ad uso residenziale da definire all'interno della stessa area di pertinenza, non potranno prevedere una superficie edificabile inferiore a 80 mq.. Non sono ammessi interventi che prevedano un numero finale di unità immobiliari residenziali superiori a 3. 6. Gli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione, non possono determinare aumento della SE esistente. In caso di ristrutturazione edilizia è comunque consentito l'adeguamento dell'altezza fino alla minima abitabile consentita. Non è consentita la realizzazione di locali interrati. 7. Per i nuovi usi residenziali deve essere dimostrata, in fase progettuale, la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione. 8. Gli interventi previsti, ai sensi dell'art. 83 comma 1 della L.R. 65/2014, sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a spesa del richiedente ed alla conseguente regolarizzazione catastale dell'area, nella quale il titolare si impegna a collegare gli edifici che cambiano la destinazione d'uso agricola ad una superficie di pertinenza minima di terreno di 600 mq.. Qualora l'area pertinenziale sia superiore a 10.000 mq ovvero l'intervento realizzi oltre 2 unità immobiliari l'Amministrazione, qualora ne ravvisi la necessità, può, con la medesima convenzione, richiedere adeguate opere di sistemazione ambientale di interesse pubblico. 9. I nuovi usi dovranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza. 10. E' ammessa la nuova destinazione turistico-ricettiva o commerciale alle seguenti condizioni: - presentazione di un progetto, anche se in assenza di interventi edilizi, ove sia dimostrata la sostenibilità ambientale in relazione all'approvvigionamento idrico, allo smaltimento dei liquami, alla rete degli impianti, all'accessibilità e ai parcheggi, all'impatto sulla vegetazione di alto fusto esistente. Tale dimostrazione, non potrà essere generica ma incentrata a riordinare, riqualificare, risolvere eventuali problemi urbanistici presenti nell'area (miglioramenti viari, parcheggi, verde, piccole attrezzature, etc.), a valutare l'impatto ambientale, come a verificare la compatibilità con il valore dell'edificio e con le urbanizzazioni presenti o necessarie (fognatura,approvvigionamento idrico, rete di impianti, etc.). Il progetto per l'attività turisticoricettiva o commerciale sarà approvato dalla Giunta Comunale. 11. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1.000 mc, anche se frazionato in successivi interventi, è soggetto all'approvazione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014. 12. Caratteristiche costruttive e prescrizioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti: Gli interventi dovranno avere caratteristiche tipologiche coerenti con il contesto agricolo e paesaggistico in cui saranno inseriti. Tipi edilizi e modelli aggregativi 12.1 Gli interventi devono rispettare le tipologie edilizie che caratterizzano gli insediamenti rurali tradizionali ed in particolare le tipologie degli edifici prevalentemente allungati della montagna, della collina e delle case sparse del fondovalle. Le trasformazioni devono essere coerenti con i modelli di formazione e di

crescita degli edifici. 12.2 Gli interventi devono altresì rispettare i modelli aggregativi tipici dei fabbricati rurali: le formazioni prevalentemente lineari od "a corte" delle aree di pianura, le aggregazioni spontanee, prevalentemente lineari ed aperte, dei volumi edilizi nella collina. Le trasformazioni dei corpi di fabbrica esistenti e la costruzione di nuovi volumi deve rispettare il modello aggregativo originario e non alterare il rapporto esistente fra fabbricati principali ed annessi. 12.3 Negli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifica della sagoma dell'edificio e/o realizzazione di nuove unità immobiliari, il progetto deve garantire il mantenimento delle peculiarità dell'edificio e degli eventuali corpi secondari e del rapporto fra questi e gli spazi esterni. Deve essere conservato il rapporto di interrelazione e pertinenzialità tra il fabbricato principale e l'eventuale fabbricato accessorio, anche se quest'ultimo potrà modificare la propria funzione, abbandonando quella accessoria e pertinenziale; anche al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento non sono ammesse sistemazioni esterne autonome ed indipendenti, recinzioni interne tra le diverse proprietà, sistemazioni pertinenziali quali marciapiedi, camminamenti, finiture esterne riguardanti una sola proprietà, mentre potranno essere proposte soluzioni comuni riguardanti l'intero assetto originario. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi che prevedono frazionamenti di ampi fabbricati colonici in unità terra tetto o unità orizzontali: anche in questo caso deve essere garantita una sistemazione coordinata degli spazi esterni e la conservazione dell'assetto unitario originale del fabbricato colonico. Materiali e tecniche costruttive 12.4 Gli interventi edilizi debbono rispettare le seguenti indicazioni: a) Composizione architettonica dei volumi e delle facciate Gli edifici devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona. Le trasformazioni degli edifici non devono prevedere terrazzi e le tettoie a sbalzo, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, arredi esterni, parapetti e muri di recinzione in cemento armato faccia vista. Non è ammessa la realizzazione di porticati e tettoie perimetrali su tutti i lati degli edifici esistenti o di progetto: la realizzazione di porticati, loggiati e tettoie deve essere adeguatamente motivata e deve interessare limitate porzioni dei prospetti degli edifici. b) Coperture e strutture di gronda Le coperture devono prevedere l'utilizzo di tipologia a capanna con inclinazione massima delle falde di norma non superiore al 25%. Per i manti di copertura è prescritto l'impiego di elementi in cotto, di norma coppi e tegole alla toscana. Negli interventi di sostituzione edilizia è prescritta la realizzazione di strutture di gronda assimilabili, per dimensioni, oggetti e caratteristiche, a quelle della tradizionale edilizia rurale. c) Intonaci, tinteggiature di facciata L'eventuale intonaco esterno deve essere di tipo civile, con possibilità in facciata di utilizzare la pietra locale a faccia-vista. La tinteggiatura esterna deve essere in colori chiari tradizionali che ricordino i colori della terra (da escludere bianco e grigio), con l'uso di pitture minerali a base di silicati, a calce, applicati a pennello. d) Aperture, infissi Per le aperture principali dovrà di norma essere rispettato il rapporto altezza/larghezza tipico dei fabbricati rurali della zona. Gli infissi dovranno essere in legno naturale o verniciato oppure in materiale plastico o alluminio simil legno, sono ammesse persiane alla fiorentina in legno verniciato con colori tradizionali; e) Scale esterne Negli interventi in oggetto non è consentita la realizzazione di scale esterne a sbalzo. La tipologia di scala esterna "chiusa", cioè con rampe non lateralmente a vista in quanto inserite fra la parete del fabbricato ed un setto murario che funge anche da parapetto, è consentita solo per i fabbricati esistenti successivi al 1954. Per quanto possibile, la scala dovrà avere in pianta un andamento rettilineo ed il suo sviluppo dovrà avvenire di norma lungo i fronti laterali o tergali dei fabbricati; i parapetti, gli elementi di finitura, le dimensioni dei pianerottoli devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale. Elementi dimensionali 12.5. Altezza massima dei fronti mt. 6,0; 12.6. Le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a: - metri 15 da abitazioni; - metri 10 dal confine; - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada. Sistemazioni esterne 12.7. La sistemazione delle pertinenze esterne dovrà tenere conto dei prevalenti caratteri di ruralità evitando il ricorso all'uso dell'asfalto o di estese aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone; l'introduzione di nuovi elementi di arredo esterni, quali piscine e campi da tennis dovrà prevedere localizzazioni a basso impatto visivo che non interferiscano con la percezione del complesso rurale principale; 12.8. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al riordino e alla valorizzazione

paesaggistica dei fabbricati esistenti e dell'area di sedime, in particolare devono garantire: - il recupero dei manufatti quali fontanili, forni, pozzi e muretti in pietra, nonché qualsiasi manufatto di rilevanza paesaggistica, storica e testimoniale; - il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie; - un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, garantito tramite la sistemazione ambientale delle aree di pertinenza e la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; - gli interventi non devono riprodurre sistemazioni ambientali ed edilizie proprie delle zone urbane; - il mantenimento della vegetazione arborea e arbustiva ed in particolare il mantenimento delle siepi e delle barriere frangivento eventualmente da integrare ove necessario con specie autoctone; - il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine e di arredo esistenti; - ripristino ed il mantenimento della viabilità minore; 12.9. Disposizioni di carattere igienico-sanitario per tutti gli interventi: - Le modalità di approvvigionamento idrico dovranno essere improntate al maggior risparmio possibile attraverso le migliori tecnologie attuabili con utilizzo di acque di qualità inferiore per gli usi non potabili, da evidenziare con apposita documentazione tecnica allegata al progetto. 13. Gli interventi di cui sopra ricadenti nelle aree di cui all'art.142. c.1, lett.c, Codice del Paesaggio dovranno essere funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato n. 21)

- **Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di porzione del fabbricato descritto quale bene 1. Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 20, Sub. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 21, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Vedi il relativo paragrafo del bene n. 1.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 527, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688
Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato. Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 528, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

Prezzo base d'asta: € 374.630,00

LOTTO 2

• **Bene N° 6** - Terreno edificabile ubicato a Pieve a Nievole (PT) - Via Arno

Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque). Nello specifico l'area in questione ricade, secondo il detto piano, in area PIP (Piani di Insediamento Produttivi) disciplinati dalle relative Norme Tecniche di Attuazione dall'art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71). Si rimanda al paragrafo relativo alla situazione urbanistica. Si rileva che sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n. 46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1808, Categoria F1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Pieve a Nievole, il terreno in oggetto ricade in zona urbanistica Piano Attuativo n. 7 (PA7) - Area produttiva su Via Arno ed in particolare disciplinato dalla Variante al Piano Attuativo n. 7 (PA7) - Area produttiva su Via Arno - Approvazione ai sensi dell'art.112 della L.R. 10/11/2014 n.65 con DELIBERAZIONE N° 37 DEL 08/06/2016 DEL CONSIGLIO COMUNALE (Allegato n. 26). TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI Art.4 - Classificazione delle aree Art.5 - Comparti di piano - Normativa specifica Art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi (Legge 865/71) Art.7 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "LC" (Legge 765/67) Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione architettonica Art.10 - Volumetria residenziale e commerciale ammessa TITOLO III - DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE Art.11 - Elaborati a corredo dei progetti esecutivi dei lotti industriali Art.12 - Attività ammissibili Art.13 - Approfondimento delle indagini a supporto del progetto delle Opere di Urbanizzazione e progettazione esecutiva dei lotti industriali Art.14 - Studi geologico-tecnici e prospezioni geognostiche Art.15 - Fattibilità delle opere Art.16 - Risorse energetiche Art.17 - Risorse idriche Art.18 - Tutela della qualità delle acque superficiali e profonde Art.19 - Depurazione e smaltimento dei reflui Art.20 - Limitazione delle emissioni in atmosfera (maleodoranze, polveri e gas) Art.21 - Limitazione dell'inquinamento acustico TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI Art.22 - Aree pubbliche quali "invarianti di progetto" Art.23 - Modifiche costituenti Variante al P.A. Art.24 - Regolamento d'assegnazione delle aree P.I.P. TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI Art.1 - Ambito territoriale del Piano Attuativo 1. Il Piano dell'area produttiva distinto con la sigla PA/7 è ubicato nel Comune di Pieve a Nievole, all'interno della viabilità rappresentata da via delle Cantarelle, via Calamandrei, via Pratovecchio, via Arno, in continuità con la zona produttiva esistente nel territorio comunale ed in quello adiacente del Comune di Monsummano Terme. 2. Negli elaborati grafici di Piano l'ambito territoriale incluso nel P.A. è perimetrato con apposita simbologia. In sede di frazionamento catastale saranno quantificate le superfici delle singole particelle catastali incluse nel P.A., le differenze in più o in meno rispetto ai valori indicati nel P.A. non comporteranno alcuna modifica alla capacità edificatoria fissata dal R.U. e dal P.A. medesimo. Art.2 - Elaborati del Piano Attuativo 1. Il Piano è costituito dai seguenti elaborati: A) Relazione generale di progetto B) Relazione geologica di fattibilità (esistente) C) Studio idraulico (esistente) D) Norme tecniche di attuazione E) Elenco catastale delle proprietà F) Previsione di spesa G) Schema di convenzione H) Relazione di sintesi - Valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e della salute umana (esistente) I) Tavole di progetto: Tavola 1 - Estratti del Regolamento Urbanistico ed UTE - 1/2000 Tavola 2 - Rilievo plano-altimetrico - 1/500 (esistente) Tavola 3 - Dati urbanistici - 1/2000 Tavola 4 - Uso del suolo - 1/2000 Tavola 5 - Planimetria generale delle aree pubbliche/private e dei Comparti - 1/1000 Tavola 6 - Modalità d'uso dei lotti - 1/1000 Tavola 7.1 - Assetto planivolumetrico complessivo - 1/1000 Tavola 7.2 - Profili regolatori sugli spazi pubblici

Tavola 8.1 - Schema delle OO.UU.: strade e parcheggi - 1/1000 Tavola 8.2 - Schema delle OO.UU.: acquedotto e fognature - 1/1000 Tavola 8.3 - Schema delle OO.UU.: rete gas e telecomunicazioni - 1/1000 Tavola 8.4 - Schema delle OO.UU.: rete ENEL e illuminazione pubblica - 1/1000 Tavola 09 - Particolare recinzioni - 1/50 (esistente) Art.3 - Attuazione delle previsioni contenute nel Piano Attuativo 1. I proprietari delle aree incluse all'interno del piano partecipano all'attuazione delle previsioni relative ai lotti privati contraddistinti con la sigla LC in proporzione alla superficie di proprietà posseduta complessivamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal Piano medesimo alle singole aree, secondo le indicazioni disposte per ciascun comparto come specificato all'art.5 delle presenti NTA. 2. I proprietari delle aree incluse all'interno del piano dovranno cedere al Comune, al prezzo stabilito nella Convenzione di cui all'art.7, le aree della superficie fondiaria destinata agli insediamenti produttivi (PIP) oltre alle aree destinate alle pubbliche infrastrutture con esclusione della quota pertinente alla propria capacità edificatoria delle aree LC, la quale sarà ceduta gratuitamente. 3. Affinché il piano possa essere attuato, i privati, almeno per una quota minima del 50+1% della capacità edificatoria complessiva, dovranno sottoscrivere con la Pubblica Amministrazione la convenzione di cui al precedente comma. I privati che sottoscrivono la convenzione avranno il tempo ivi previsto per ultimare tutte le opere; coloro che non sottoscrivono la convenzione vedranno decadere le previsioni della Variante alla scadenza naturale del Piano Attuativo approvato con Delibera del C.C. n.10 del 2/03/2010. 4. L'attuazione potrà avvenire con stralci in modo da garantire la funzionalità della parte realizzata, la coerenza con quella da realizzare ed il rispetto degli standard urbanistici in rapporto alla SUL edificata. 6. Le aree relative agli insediamenti produttivi (PIP), sia fondiarie che per infrastrutture pubbliche di spettanza, saranno cedute all'Amministrazione Comunale entro giorni 30 (trenta) dalla data di effettiva richiesta da parte della A.C. a seguito di bando di assegnazione delle aree per i soggetti competenti. 7. Le eventuali aree, necessarie alla realizzazione di infrastrutture pubbliche o aree edificabili PIP previste nella Variante al piano ed appartenenti a proprietari che non sottoscrivano la convenzione, saranno espropriate dalla Pubblica Amministrazione secondo le modalità di legge. 8. I proprietari all'interno dei lotti relativi alle aree PIP, avranno il diritto di prelazione sull'assegnazione finale stabilita con criteri e costi convenzionati secondo apposito bando pubblicato dal Comune e secondo le modalità tecniche descritte alla Tavola 6 della variante. In modo particolare per i proprietari delle aree PIP contigue agli edifici esistenti su via Arno, è consentita l'edificazione in adiacenza ai lotti esistenti (vedi Tavola 6). 9. L'edificazione potrà avvenire solo dopo il rilascio dei Permessi di Costruire nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche, dei parametri urbanistici fissati negli elaborati grafici del PA e dalle presenti NTA e delle specifiche richiamate nello schema di convenzione citato, schema che costituisce parte integrante del Piano Attuativo. 10. La progettazione di massima degli edifici dovrà essere estesa all'intero lotto di appartenenza anche se i Permessi di Costruire potranno essere rilasciati per singoli sub lotti. 11. I dati urbanistici della Variante sono i seguenti: PIANO VIGENTE VARIANTE VERDE PUBBLICO 5.543 4.798 PARCHEGGI 4.145 5.169 VIABILITÀ 10.243 9.208 AREE FONDIARIE 53.676 51.004 VERDE URBANO --- 3.428 SUPERFICIE TERRITORIALE 73.607 73.607 SUL 25.854 25.854 RC 0,50 0,50 H max 10,00 10,00 TITOLO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI Art.4 - Classificazione delle aree 1. Le aree incluse nei P.A. sono costituite da 3 Comparti che consentono la realizzazione del piano anche in più stralci attuativi con riferimento alla omogeneità delle proprietà ed in funzione dei contenuti specifici dello strumento attuativo. COMPARTO "A" Proprietà Potenzialità edificatoria 1 Nuova Edilvibranti 77,08 2 [REDACTED] 1,05 3 [REDACTED] G. 1,35 4 [REDACTED] F. 2,55 5 [REDACTED] 1,40 6 [REDACTED] 1,54 84,97 COMPARTO "B" Proprietà Potenzialità edificatoria 1 [REDACTED] 11,98 2 [REDACTED] 2,88 3 [REDACTED] Norma 0,17 15,03 COMPARTO "O" [REDACTED] 2 [REDACTED] 0 3 [REDACTED] 00 2. Tali aree sono classificate in: A) Aree edificabili individuate nei comparti A e B, suddivise tra aree private (LC) ed aree pubbliche (PIP) B) Aree non edificabili relative al comparto O destinate dal piano a VU (verde urbano) C) Aree pubbliche distinte in: - aree destinate alla viabilità meccanizzata e pedonale - aree destinate a parcheggio - aree destinate a verdi pubblici attrezzati Art.5 - Comparti di piano - Normativa specifica 1. I Comparti che costituiscono l'intero piano attuativo sono individuati negli elaborati grafici di cui alla Tavola 5 con la sigla A, B e O; ad eccezione del comparto O, interamente destinato a Verde Urbano (VU) così come indicato dall'art.40.1 del vigente

Regolamento Urbanistico n.2, in ogni comparto sono individuati singoli lotti con la sigla 1-2-3 ecc.. 2. I lotti all'interno dei Comparti edificabili comprendono le aree destinate alla edificazione e quelle di pertinenza agli edifici necessarie per la realizzazione della viabilità privata e delle zone di sosta a servizio delle costruzioni nonché degli spazi a verde d'uso privato. Per ogni lotto il Piano fissa i parametri urbanistici massimi (Superficie Utile Lorda edificabile, Superficie Coperta, altezza). 3. La SUL edificabile rientra nella SUL massima consentita dalle previsioni del piano approvato; le SUL degli edifici, in sede di progettazione definitiva degli interventi, saranno calcolate secondo le norme contenute nel Regolamento Urbanistico (Allegato 2) e nel Regolamento Edilizio comunale; tra i due prevale il RU. 4. La seguente tabella specifica le quantità edificabili per Comparto con i relativi parametri urbanistici: COMPARTO LOTTO TIPO SF SUL RC H max Distanza fabbricati A 1 LC 13.097 6.688 0,50 10,00 10,00 2 LC 9.078 4.636 0.50 10,00 10,00 3 PIP 13.659 6.975 0.50 10,00 10,00 4 LC 7.184 3.669 0.50 10,00 10,00 43.018 21.968 B 1 LC 5.450 2.652 0,50 10,00 10,00 2 PIP 2.536 1.234 0.50 10,00 10,00 7.986 3.886 Distanze dei fabbricati dai confini di zona (vedi tavola.6); sempre ml 10,00 tra fabbricati 51.004 25.854 O VU inedificabile (art.40.1 delle NTA) 5. Specifiche Comparto "A" E' il comparto di maggior dimensione (43.018/51.004 = 84,3%) dell'intera area fondiaria; come si evince dalla Tavola n.5 della Variante, il comparto A comprende le aree fondiarie relative ai lotti 1-2-4 di iniziativa privata (LC), le aree fondiarie relative al lotto 3 di iniziativa pubblica (PIP) e tutto il sistema della viabilità di piano, gli spazi a verde attrezzato VA1 e VA2, i parcheggi pubblici P1, P2, P3, P4 e P5; le quantità edificabili riferite alle singole proprietà sono espresse dalla seguente tabella: COMPARTO "A" Proprietà % Tot SUL mq SUL LC mq SUL PIP mq 1 [REDACTED] 77,08 19.928 13.601 6.327 2 [REDACTED] 1,05 272 185 87 3 D [REDACTED] G. 1,35 349 238 111 4 [REDACTED] 3,55 659 450 209 5 [REDACTED] 1,40 362 247 115 272 6 [REDACTED] 1,54 398 272 126 84,97 21.968 14.993 6.975 6. Specifiche Comparto "B" E' il Comparto ovest del piano che si affaccia su via delle Cantarelle; per le sue caratteristiche di vicinanza ad aree residenziali, il Comparto comprende un'area di parcheggio pubblico (P6) ed un'area filtro di verde attrezzato (VA3), con percorso di collegamento pedonale su via Arno; le quantità edificabili riferite alle singole proprietà sono espresse dalla seguente tabella: COMPARTO "B" Proprietà % Tot SUL mq SUL LC mq SUL PIP mq 1 [REDACTED] 11,98 3.097 2.114 983 2 F [REDACTED] 2,88 745 508 237 3 E [REDACTED] 0,17 44 30 14 15,03 3.886 2.652 1.234 7. Specifiche Comparto "O" Il comparto, della superficie complessiva di mq. 3.428, è interamente destinato a verde urbano (VU); tale comparto non partecipa alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto privo di capacità edificatorie. Art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71) 1. La Variante individua nella Tavola n.5, all'interno dei Comparti A e B, i lotti edificabili destinati agli Insediamenti Produttivi di cui all'art.27 della Legge 865/1971; le rispettive previsioni si attueranno con le modalità contenute nella Legge medesima e successive modifiche e integrazioni. 2. Tutti i parametri urbanistici e le presenti prescrizioni normative e grafiche relative a tali lotti sono da considerare a tutti gli effetti elaborati costituenti il Piano per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art.27 della Legge 865/1971. 3. La seguente tabella individua le aree PIP relative alla variante secondo i criteri su esposti: QUOTE AREA PIP SF totale 51.004 mq x 31,75% 16.195 mq Lotti SF SUL mq mq A3 13.659 6.975 B2 2.536 1.234 16.195 8.209 Art.7 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "LC" (Legge 765/67) 1. La variante individua, all'interno dei comparti A e B, i lotti edificabili destinati ai privati (LC); tali lotti potranno essere oggetto di progettazioni edilizie da parte dei proprietari delle aree o degli aventi diritto; i progetti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nella presente normativa oltre a quelle del Regolamento Edilizio comunale. 2. La seguente tabella individua le aree PIP relative alla variante secondo i criteri su esposti: QUOTE AREA LC SF totale 51.004 mq x 68,25% 34.809 mq Lotti SF SUL mq mq A1 13.097 6.688 A2 9.078 4.636 A4 7.184 3.669 B1 5.450 2.652 34.809 17.645 3. Ai fini di regolamentare i rapporti fra i privati operatori e l'Amministrazione Comunale, dovrà essere stipulata nei termini di legge un'apposita convenzione. In particolare la convenzione dovrà prevedere: a) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura dei proprietari delle aree, le relative garanzie finanziarie, le modalità del controllo della loro esecuzione, i criteri e le modalità del loro trasferimento al Comune, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori; b) la cessione gratuita delle aree su cui tali opere insistono per la quota spettante LC; c) l'impegno da parte dei soggetti privati per la cessione delle aree fondiarie PIP e la quota parte delle aree pubbliche di servizio inerenti i suddetti

lotti PIP, al prezzo e con le modalità ivi stabilite; d) le sanzioni a carico dell'operatore privato in caso d'inosservanza degli obblighi stabiliti in convenzione; e) il corrispettivo, in quota parte, delle spese tecniche per la progettazione urbanistica del Piano e della sua Variante effettuate dalla Pubblica Amministrazione.

Art.8 - Aree pubbliche destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione, secondo le indicazioni di cui alle tavole 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 della Variante, comprendono: - la viabilità pubblica, - i parcheggi, - i percorsi pedonali, - le fognature bianche e quelle reflue, - gli impianti tecnologici (rete di distribuzione dell'energia elettrica, metano, rete telefonica, rete idrica), - illuminazione pubblica, - il verde pubblico attrezzato.

2. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire relativi alle singole progettazioni dovrà essere approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche, anche se potrà essere realizzato per stralci funzionali.

3. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà essere redatto, a giudizio insindacabile della A.C., dal Comune o dai proprietari e/o assegnatari dei lotti edificabili secondo quanto stabilito dal Piano, salvo più precise e diverse disposizioni impartite dall'UTC e dalle varie Agenzie (Toscanaenergia, Telecom, Acque S.p.A., Enel, ecc.).

4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà le quote fondamentali di riferimento per la progettazione architettonica degli edifici nei diversi lotti, tenendo conto delle caratteristiche del progetto di massima allegato al Piano.

5. Il progetto esecutivo dovrà prevedere anche la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità secondo le indicazioni contenute nei grafici del Piano, gli elementi di arredo necessari alla utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta ed il gioco nel verde).

Art.9 - Elementi di coordinamento della progettazione architettonica

1. Le superfici scoperte dovranno essere convenientemente pavimentate, lastricate o bitumate in modo da evitare ristagni d'acqua, putrescenza di materiali, inquinamenti del suolo, nel rispetto dei parametri richiesti dal DPCM 05/11/1999 (verifica norma 13). I moduli destinati a passaggio dovranno essere sempre lasciati liberi da ostruzioni, ostacoli, materiali, in modo da assicurare lo scorrimento dei mezzi dal fronte al retro dei fabbricati.

2. I parcheggi privati devono essere previsti, nei piazzali di corredo ai fabbricati, in numero commisurato agli addetti; il progetto dovrà contenere precise indicazioni in merito specificando le superfici destinate a questo scopo ed il numero di posti auto. Tali superfici dovranno essere riservate esclusivamente a detta destinazione e non potranno essere occupate con materiali, scarichi, ecc. Uno dei posti auto dovrà corrispondere alle prescrizioni sui parcheggi relativo all'abbattimento delle barriere architettoniche (DM 236/89, Legge 104/92, DPR 503/96).

3. Le recinzioni per la delimitazione dei lotti sugli spazi pubblici dovranno essere realizzate secondo le indicazioni tipologiche di cui alla Tavola 9. Le parti a verde, individuate nelle tavole di progetto, dovranno essere costituite per le siepi da essenze arbustive quali alloro e agrifoglio, per le alberature da piante autoctone con radici fittiformi.

Art.10 - Volumetria residenziale e commerciale ammessa

1. Sono ammesse volumetrie ad uso residenziale unicamente per l'abitazione del titolare o del custode dell'azienda nella misura massima di mq.120 di SUL per ogni azienda che abbia una SUL > a 400 mq. Tali volumetrie sono computate nei parametri della SUL prevista.

2. Sono ammesse volumetrie ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della superficie utile destinata alla produzione.

TITOLO III - DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Art.11 - Elaborati a corredo dei progetti esecutivi dei lotti industriali

1. Il progetto delle Opere di Urbanizzazione e i progetti esecutivi di ogni singolo lotto industriale sono corredati dei seguenti elaborati a integrazione di quanto già predisposto in sede di studi e delle indagini a supporto del Regolamento Urbanistico e del Piano Attuativo:

1. La Relazione Geologica e Geotecnica

2. La Relazione di Inquadramento Ambientale

3. Gli elaborati grafici di inquadramento ambientale (carte tematiche a varia scala)

4. Il Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente, redatto e stabilito di concerto con l'Amministrazione Comunale (A.C.) che regola gli impegni in termini di monitoraggio degli effetti indotti dall'attuazione del progetto

5. La Valutazione Ambientale Strategica per le attività maggiormente impattanti di cui all'allegato 1 del DLGS n.59 18/02/2005

Art.12 - Attività ammissibili

1. Nell'area produttiva potranno essere ammesse attività di tipo artigianale e industriale, con esclusione delle industrie insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994, che aggiorna l'elenco del D.M.12/07/1912, fermo restando i limiti e i condizionamenti dettati dalla normativa regionale e dello Stato in materia di concessione e autorizzazione all'esercizio di una attività produttiva.

Art. 13 -

Approfondimento delle indagini a supporto del Progetto delle Opere di Urbanizzazione e progettazione esecutiva dei lotti industriali 1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla: - verifica dell'adeguatezza della rete fognaria nera separata posta lungo Via delle Cantarelle e del tratto compreso fra Via Ponte di Monsummano e il depuratore consortile, - definizione di un Accordo con l'Ente Gestore Servizi Idrici Integrati per la realizzazione di eventuali opere di adeguamento ai nuovi carichi previsti - definizione delle risorse idriche disponibili, anche in funzione della potenzialità degli acquiferi sfruttabili, - realizzazione delle opere di regimazione del Fosso Arrù e verifica delle condizioni di recapito finale nei corsi d'acqua superficiali, - realizzazione serbatoi per lo stoccaggio temporaneo delle acque sottratte all'infiltrazione. 2. In sede di predisposizione del Disciplinare degli impegni a tutela dell'ambiente di cui all'Art. 65 delle norme di Regolamento Urbanistico, per ogni progetto di lotto industriale o parte di esso, si dovrà provvedere: - alla predisposizione di un Piano di monitoraggio delle condizioni idrogeologiche, con posizionamento di un piezometro posizionato presso la porzione centrale dell'area industriale ed opportunamente protetto, delle condizioni ambientali (qualità dell'aria e clima acustico), delle condizioni di qualità delle acque superficiali - alla redazione di un protocollo relativo alla gestione integrata della risorsa idrica, alla gestione dell'area produttiva in termini di regolamentazione dei flussi di traffico, alla definizione di un sistema di raccolta e riutilizzo dei rifiuti industriali assimilabili agli urbani, alla gestione delle fasi di raccolta e trasporto dei rifiuti speciali.

Art.14 – Studi geologico - tecnici e prospezioni geognostiche 1. Premesso che in sede di progettazione esecutiva, è competenza del Progettista o del Geologo incaricato di predisporre il Piano delle indagini, la definizione, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, la progettazione delle opere di fondazione dovrà essere supportata da prospezioni geognostiche che per ogni lotto dovranno prevedere in linea di massima: - non meno di un sondaggio geognostico, prove in situ, prelievo e analisi di campioni indisturbati di terre - non meno di una prova CPT integrativa per ogni edificio. 2. Le profondità di prospezione dovranno essere valutate in fase di programmazione ed eventualmente modificate in fase di esecuzione delle indagini, in modo da chiarire le condizioni litostratigrafiche, geotecniche e sismiche per il "volume significativo" di terreno corrispondente alla parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso.

Art.15 – Fattibilità delle opere 1. In sede di progettazione esecutiva degli edifici industriali: - sulla base dei risultati delle indagini geologiche e prospezioni geognostiche si dovrà valutare la necessità di provvedere alla realizzazione di fondazioni speciali e bonifica dei terreni; - nel caso che i progetti esecutivi dei lotti industriali vadano ad interessare le aree a margine degli edifici posti su Via Calamandrei e Via Arno si dovrà provvedere alla realizzazione delle opportune opere di consolidamento dei fronti di scavo; - la realizzazione delle opere di fondazione dovrà essere effettuata in periodo di massima depressione della falda. È prevedibile che si debbano realizzare opere di protezione delle fondazioni da fenomeni dovuti alla escursione stagionale della falda idrica.

Art.16 – Risorse energetiche 1. Fermo restando quanto previsto ai commi successivi, in materia di efficienza energetica si applicano le disposizioni nazionali così come definite dal D.Lgs. n.192/2005 e successivo D.Lgs. n.311/2006 nonché dalla L.R. n.39/2005; s'intendono immediatamente recepite le modifiche ed integrazioni alle suddette disposizioni normative. 2. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla previsione d'impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica minima di: - 5 kw per ciascun fabbricato con destinazione d'uso artigianale e industriale con SUL inferiore a 1000 mq. - 10 kw per ciascun fabbricato con destinazione d'uso artigianale e industriale con SUL pari o superiore a 1000 mq 3. Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato altresì alla previsione di fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria in modo da coprire almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria.

Art.17 – Risorse idriche 1. Le acque meteoriche dovranno essere raccolte in appositi serbatoi per il soddisfacimento dei bisogni primari (acqua ad uso sanitario) di ciascuna unità immobiliare. 2. Le quantità necessarie per i gruppi antincendio delle singole unità produttive potranno essere aggiunte all'interno delle cisterne del tipo "a bocca tarata" previste per il contenimento delle acque residue a causa dell'impermeabilizzazione del reticolo minore (Norma 13 DPCM 5/11/1999). Tali cisterne potranno essere collocate in comune in una unica zona per ogni lotto originario o essere installate per ogni sub lotto come si evince dalla Tavola 8.2. La progettazione

definitiva delle opere di urbanizzazione stabilirà la tipologia più adeguata in conformità ai parametri tecnici espressi dalla Norma 13 e dallo studio idraulico di supporto al piano, in relazione anche alle variazioni dimensionali della Variante attinenti alle superfici impermeabili, permeabili, semipermeabili.

Art.18 - Tutela della qualità delle acque superficiali e profonde 1. In fase di esecuzione dei lavori edificatori si dovranno realizzare: - Opere di impermeabilizzazione delle aree di cantiere. 2. In sede di progettazione esecutiva degli edifici industriali si dovranno prevedere: - Opere di impermeabilizzazione dei piazzali adibiti allo stoccaggio di materie prime e prodotti, ricovero automezzi - Vasche di guardia - Trattamento delle acque di prima pioggia

Art.19 - Depurazione e smaltimento dei reflui 1. In sede di Progetto delle Opere di Urbanizzazione si dovrà provvedere alla eventuale realizzazione di un sistema locale integrato di depurazione dei reflui di origine industriale per la gestione della fase transitoria intercorrente fra inizio delle attività produttive ed entrata a regime del sistema generale, da concordarsi con l'Ente gestore dei Servizi idrici Integrati. 2. Gli scarichi delle acque sono soggetti alle legislazioni e regolamentazioni nazionali e regionali vigenti ed in particolare ai limiti di accettabilità fissati dalle tabelle allegate alla vigente legislazione (D.Lgs. n.152/2006 e L.R. n.20 del 31/05/2006 e relativo Reg. Att. DPGR n.46R del 08/09/2008).

Art.20 - Limitazione delle emissioni in atmosfera (maleodoranze, polveri e gas) 1. La qualità dell'aria dipende essenzialmente dalle emissioni derivanti dal riscaldamento degli edifici e dal traffico veicolare; l'osservanza delle legislazioni e delle regolamentazioni nazionali e regionali è obbligatoria anche per quanto riguarda le emissioni atmosferiche, e nello specifico quanto indicato nel D.Lgs. n.152 del 3 Aprile 2006. 2. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di qualità dell'aria attivando un piano di monitoraggio; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente. 3. Le soluzioni progettuali non dovranno concorrere al peggioramento della situazione attuale e, oltre che ottemperare alle normative vigenti in materia, dovranno prevedere, sulla base di apposite indagini, la realizzazione di opere, l'applicazione di soluzioni tecniche ed impiantistiche, iniziative anche gestionali, che permettano la riduzione delle emissioni in atmosfera. 4. In sede di progettazione esecutiva si dovrà: - redigere il Piano di cantierizzazione di ogni singolo lotto industriale - regolamentare il transito degli automezzi pesanti - prevedere la realizzazione di barriere al fine di limitare la propagazione di polveri sul fronte edifici residenziali sensibili.

Art.21 - Limitazione dell'inquinamento acustico 1. In base alle attività insediate, l'A.C. provvederà a verificare periodicamente, in accordo con l'ARPAT, i livelli di emissione acustica in atmosfera con particolare riferimento a quelle derivanti dal traffico veicolare; qualora vengano superati i livelli di attenzione e di allarme (valori di emissione delle attività e valori d'immissione delle aree limitrofe) saranno attuati i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente DPCM 14/11/1997 e LR n.89/1998. 2. Le soluzioni progettuali dovranno rispettare i parametri relativi al Piano di classificazione acustica comunale approvato con delibera del CC n.18/2005. 3. In sede di progettazione esecutiva, in forma integrata con quanto prescritto all'articolo precedente, si dovrà prevedere la realizzazione di barriere fonoassorbenti a tutela delle attività e residenti presso gli edifici residenziali sensibili.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art.22 - Aree pubbliche quali "invarianti di progetto" 1. Il progetto delle aree pubbliche dovrà essere realizzato così come indicato negli elaborati di piano senza alcuna variazione di rilievo se non conseguente a piccoli scostamenti dovuti anche al frazionamento catastale.

Art.23 - Modifiche costituenti Variante al P.A. 1. Sostanziali modifiche alle previsioni contenute nei P.A. costituiranno "variante" al Piano stesso e dovranno essere approvate dal Comune con le procedure previste dalla legislazione in materia. 2. Costituiscono Varianti sostanziali le seguenti modifiche: - al progetto delle aree pubbliche, salvo piccoli aggiustamenti - ai parametri urbanistici essenziali quali Rapporto di Copertura, Altezza degli edifici - ai dati quantitativi relativi alla edificabilità nei singoli lotti - agli elementi di coordinamento di cui al precedente articolo 9 3. La capacità massima edificatoria fissata dal P.A. vigente e confermata dalla presente Variante potrà essere modificata unicamente con la elaborazione di una Variante al PS che dovrà essere adottata ed approvata dagli organi competenti con le procedure previste dalla legislazione vigente al momento della elaborazione della variante stessa.

Art.24 - Regolamento d'assegnazione delle aree P.I.P. 1. Con apposito Regolamento di assegnazione, l'A.C. disciplinerà i soggetti destinatari del bando di assegnazione delle aree, la determinazione dei prezzi di cessione, i criteri per la formazione di graduatoria per l'assegnazione, la composizione e le

modalità di funzionamento della commissione comunale per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria, i termini per la domanda per il Permesso di Costruire, i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, i termini e le modalità per la eventuale cessione in locazione, per la vendita dei beni immobili, i casi di risoluzione del contratto di cessione. In base a quanto sopra esposto si precisa che nello schema di convenzione allegato al Piano 7, all'articolo n. 4 sono definite le modalità di cessione delle dette aree da cedere al Comune di Pieve a Nievole per l'attuazione del Piano: Art. 4 - CESSIONE DELLE AREE AI FINI DELL'ATTUAZIONE DEL P.I.P. In conformità al combinato disposto dall'art.27, comma 5, della Legge n.865 del 1971 e dell'art.45 del DPR n.327 del 2001, i proprietari, ai fini dell'attuazione delle aree PIP contenute nel Piano, si obbligano per loro medesimi e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo a cedere al Comune di Pieve a Nievole al prezzo di € 40,00 (euro quaranta) al metro quadrato: - il terreno edificabile fondiario relativo al comparto PIP della superficie di circa mq 25.631; - il terreno destinato alle opere di urbanizzazione in eccedenza alla quota ceduta gratuitamente al Comune secondo quanto previsto dall'art.3, comma 1, della presente convenzione, pari a circa mq 9.625 (47,75% di mq 20.156). Le suddette quantità potranno subire lievi modificazioni in conseguenza della definitiva approvazione dei tipi di frazionamento che dovranno essere redatti nei tempi e nei modi stabiliti nel precedente art. 2 senza variare la consistenza della edificabilità dei lotti. La cessione di dette aree dovrà avvenire entro giorni 120 dalla richiesta ufficiale dell'A.C. Tale accordo costituisce elemento essenziale per l'attuazione dell'intero Piano Attuativo.

Prezzo base d'asta: € 63.400,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 374.630,00

Bene N° 1 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 20, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	373,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione generale, come riferito dalla proprietà nel corso del sopralluogo, è stato oggetto di una ristrutturazione eseguita a seguito dell'acquisto nell'anno 2002, che ha interessato sia le finiture che la parte impiantistica, oltre ad opere anche di carattere strutturale ed il rifacimento della copertura che, tuttavia, non è stato possibile ispezionare per la carenza di accesso alla stessa. Le pavimentazioni sono principalmente in cotto, sia di nuova produzione che di reimpiego, gli infissi risultano probabilmente quelli originari restaurati, i radiatori presenti risultano in acciaio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. Per quanto attiene gli impianti non è stato possibile rilevarne la relativa conformità ed il regolare funzionamento.		
Descrizione:	<p>Trattasi di fabbricato unifamiliare di origini rurali con ampia area esterna di pertinenza esclusiva, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il fabbricato si eleva da terra a tetto su due piani, corredato da rimessa (bene 2), vari locali accessori in parte su un solo piano fuori terra ed in parte su due piani, oltre a resede esclusivo ed ampia area agricola circostante. La zona di ubicazione dell'immobile è da considerarsi periferica rispetto al centro cittadino di Monsummano Terme, tuttavia trattasi di zona di pregio dal punto di vista residenziale trovandosi di fatto sul colle che salendo verso nord raggiunge la frazione di Monte Vettolini. La zona non risulta particolarmente servita da servizi pubblici tuttavia è molto vicina alla frazione di Pozzarello dotata dei principali servizi e comunque prossima al centro di Monsummano Terme dal quale dista circa 4 chilometri. L'abitazione si compone di: - al piano terra, ampio ingresso, soggiorno, studio (di fatto utilizzato come tale anche se trattasi della rimessa di cui al successivo bene n. 2), sala da pranzo, cucina, disimpegno, un locale adibito a camera con servizio privato ricavato nel sottoscala, altro servizio igienico. Esternamente dall'abitazione, seppur in continuità con la stessa sul lato est, si trovano i locali accessori, principalmente adibiti a locali di deposito, un portico, un manufatto adibito a depandance e costituito da un primo locale utilizzato come salottino, disimpegno, servizio igienico e locale utilizzato come camera. Correda la proprietà un'ampia area esterna, principalmente agricola (costituita da tre particelle in parte a qualità uliveto ed in parte vigneto descritte quali successivi beni n. 3 - 4 - 5) ed in minor parte censita quale pertinenza diretta del fabbricato ed identificante la zona circostante lo stesso. Sull'ampia area agricola insistono numerosi manufatti in struttura precaria e/o comunque prefabbricata ed un'area adibita a campo da basket con pavimentazione in autobloccante, il tutto, come meglio specificato al successivo paragrafo della regolarità edilizia, privo di titoli e quindi da considerarsi abusivo. - al piano primo, accessibile da scala interna posta nel locale ingresso, disimpegni, quattro camere con relativi servizi ed accessori privati.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	<p>Si precisa che in data 09/02/2006 è stato sottoscritto tra le proprietarie e i genitori contratto di comodato gratuito parziale, registrato a Pescia in data 08/01/2007 al n. 45 serie III ed in particolare: ".....CONCEDONO ai sigg.ri **** Omissis **** per un periodo di tempo indeterminato o comunque fino a disdetta mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, l'uso gratuito del fabbricato con ingresso indipendente contrassegnato dalla lettera B al numero civico n. 409 di via Franchino, Montevettolini, composto dai seguenti locali: 1) Camera da letto matrimoniale contenente un letto matrimoniale, due tavolini, due abat-jour, due sedie, una panca, un armadio a due ante e due cassetti, un cestone; 2) Ingresso bagno contenente un attaccapanni ed un cestone; 3) Bagno con servizi; 4) Stanza soggiorno o pranzo contenente un comò con specchio, un tavolo rettangolare e due sedie. Concedono inoltre l'uso saltuario dei beni che arredano e corredano l'esterno della casa di loro proprietà."</p>		

Bene N° 2 - Fabbricato rurale			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 24, Part. 20, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	28,50 mq
Stato conservativo:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		
Descrizione:	Trattasi di porzione del fabbricato descritto quale bene 1. Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Franchino		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 21, Qualità Vigneto	Superficie	1820,00 mq
Stato conservativo:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fig. 24, Part. 527, Qualità Oliveto	Superficie	3350,00 mq
Stato conservativo:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n.		

	688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Monsummano Terme (PT) - Via Franchino n. 688		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 24, Part. 528, Qualità Oliveto	Superficie	9100,00 mq
Stato conservativo:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		
Descrizione:	Trattasi di terreno agricolo di pertinenza del fabbricato unifamiliare di origini rurali, il tutto ubicato in comune di Monsummano Terme (PT), località Monte Vettolini, con accesso dalla via Franchino civico n. 688. Il presente terreno ha giacitura collinare ed è posto nelle circostanze del predetto fabbricato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Si rinvia alla descrizione di cui al bene 1.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 63.400,00

Bene N° 6 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Pieve a Nievole (PT) - Via Arno		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1808, Categoria F1	Superficie	1585,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque). Si rileva che, alla data del sopralluogo, sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n. 46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22).		
Descrizione:	Trattasi di area urbana posta in Comune di Pieve a Nievole, via Arno, ricadente nel "piano attuativo area produttiva zona PA7 via Arno" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 2 marzo 2010 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del giorno 8 giugno 2016, estesa catastalmente metri quadrati 1.585 (millecinquecentottantacinque). Nello specifico l'area in questione ricade, secondo il detto piano, in area PIP (Piani di Insediamento Produttivi) disciplinati dal relative Norme Tecniche di Attuazione dall'art.6 - Lotti destinati ad Insediamenti Produttivi "PIP" (Legge 865/71). Si rimanda al paragrafo relativo alla situazione urbanistica. Si rileva che sulla maggior area di cui il lotto in questione ne costituisce porzione, sono in corso i lavori di urbanizzazione primaria iniziata a		

	cura dei soggetti attuatori il tutto come disciplinato dalla convenzione edilizia stipulata ai rogiti del notaio Lenzi in data 04/06/2021 repertorio n. 78866 raccolta n. 46338 registrata a Firenze in data 21/06/2021 al n. 26560 serie 1T e trascritta a Pescia in data 22/06/2021 al n. 2279 di registro particolare (Allegato n. 22).
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602
Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - FABBRICATO RURALE UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00

Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602

Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00

Percentuale interessi: 5,734 %

Rogante: Notaio De Paola Gianluigi

Data: 07/06/2007

N° repertorio: 4392

N° raccolta: 1602

Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602
Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**
Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A MONSUMMANO TERME (PT) - VIA FRANCHINO N. 688

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Pescia il 12/06/2007
Reg. gen. 3850 - Reg. part. 1071
Quota: 1/1
Importo: € 1.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 550.000,00
Interessi: € 550.000,00
Percentuale interessi: 5,734 %
Rogante: Notaio De Paola Gianluigi
Data: 07/06/2007
N° repertorio: 4392
N° raccolta: 1602

Note: Si precisa che la presente formalità è stata iscritta a favore della Banca di Pistoia Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Pistoia c.f. 00513860478 che è stata incorporata per fusione dalla ChiantiBanca Società Cooperativa.

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 6 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PIEVE A NIEVOLE (PT) - VIA ARNO

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

Trascritto a Pescia il 17/10/2024
Reg. gen. 6014 - Reg. part. 3990
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura