STUDIO TECNICO
geom. gianluca palazzi

Oggetto:
Perizia di Stima Terreni e Fabbricati

Immobili:
Diritto di proprietà per l'area e diritto di superficie di terreni e fabbricati siti nel comune di Colle di Val d'Elsa (SI) in via 25 aprile e censiti al Catasto al Foglio 101

PERIZIA di STIMA

Lucignano, lì 31 gennaio 2017

Il tecnico incaricato
Geom. Gianluca Palazzi

PREMESSA

In virtù dell'incarico ricevuto dal ***Dott. Parri Enzo*** curatore del fallimento "Colle Promozione S.p.A. in liquidazione - n° 35/2016 R.F.", previa Autorizzazione del ***G.D. Marianna Serrao del Tribunale di Siena*** del 09/08/2016, il sottoscritto ***Geom. Gianluca Palazzi***, residente in via Senese 46, Lucignano (Arezzo), libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della stima sono terreni e fabbricati con diverse intestazioni, come di seguito elencati:

A) Terreni intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521"

e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con le particelle:

- 1515 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 50 m^2
- 1516 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 1705 m^2

per una superficie totale complessiva di 1755 m^2.

B) Terreni intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sopra dell'area;
- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sotto dell'area;

e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con le particelle:

- 1436 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 82 m^2
- 1437 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 48 m^2
- 1443 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 266 m^2
- 1444 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 63 m^2
- 1445 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 18 m^2
- 1529 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 837 m^2

per una superficie totale complessiva di 1350 m^2.

C) Terreni intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Superficie per 1/1;
- Banca di Credito Cooperativo di Cambiano (Castelfiorentino - Firenze) Società Cooperativa per Azioni con sede in Castelfiorentino - P.IVA 00657440483 - Superficie per 1/1;
- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sotto dell'area;

e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con le particelle:

- 1531 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 89 m^2
- 1535 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 235 m^2

per una superficie totale complessiva di 324 m^2.

D) Terreni intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "SRL Società Immobiliare Le Fabbriche SILF con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00122020522" - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sotto dell'area;
- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sopra dell'area;

e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con le particelle:

- 1431 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 110 m^2
- 1432 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 2 m^2
- 1523 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 27 m^2
- 1524 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 34 m^2
- 1525 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 628 m^2
- 1526 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 7 m^2
- 1527 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 53 m^2

per una superficie totale complessiva di 861 m^2.

E) Terreni intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "SRL Società Immobiliare Le Fabbriche SILF con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00122020522" - Proprietà superficiaria per 1/1;

- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sotto dell'area;

e censiti al Catasto Terreni del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con le particelle:

- 1377 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 585 m^2
- 1379 Qualità Relitto Ente Urbano Sup. 35 m^2

per una superficie totale complessiva di 620 m^2.

F) Area Urbana intestata a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "SRL Società Immobiliare Le Fabbriche SILF con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00122020522" - Proprietà superficiaria per 1/1;
- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Proprietà superficiaria per 1000/1000 al di sotto dell'area;

e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con la particella 728 sub. 7, categoria Area Urbana consistenza 1696 m^2 .

G) Fabbricati intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "Comune di Colle di Val D'Elsa" con sede in Colle di Val D'Elsa - P.IVA 00134520527 - Proprietà superficiaria per 1/1;

e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101:

- particella 728 sub. 2, categoria D/8 - Rendita € 1.860,00;
- particella 728 sub. 3, categoria D/8 - Rendita € 2.880,00;
- particella 728 sub. 6, categoria D/8 - Rendita € 15.220,00;
- particella 1510 sub. 7, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 m^2, superficie catastale totale 19 m^2, Rendita € 61,46;
- particella 1510 sub. 20, categoria C/6, classe 6, consistenza 19 m^2, superficie catastale totale 22 m^2, Rendita € 68,69;
- particella 1510 sub. 21, categoria C/2, classe 9, consistenza 9 m^2, superficie catastale totale 11 m^2, Rendita € 37,18.

H) Fabbricati intestati a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "SRL Società Immobiliare Le Fabbriche SILF con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00122020522" - Proprietà superficiaria per 1/1;

e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101:

- particella 1510 sub. 40, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m^2, superficie catastale totale 18 m^2, Rendita € 23,24;
- particella 1510 sub. 62, categoria C/6, classe 1, consistenza 5 m^2, superficie catastale totale 5 m^2, Rendita € 7,75;
- particella 1510 sub. 70, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 50 m^2, superficie catastale totale escluse area scoperte 41 m^2, Rendita € 397,67;
- particella 1510 sub. 82, categoria A/10, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 55 m^2, Rendita € 1.021,29.

I) Fabbricato intestato a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "[redacted] nato a Monteriggioni il 10/06/1928 - C.F. [redacted] - Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101:

- particella 1510 sub. 68, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 59 m^2, superficie catastale totale escluse area scoperte 47 m^2, Rendita € 284,05.

L) Fabbricato intestato a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "[redacted] nata a Empoli il 21/11/1962 - C.F. [redacted] - Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;
- "[redacted] nato a Monteriggioni il 21/02/1959 - C.F. [redacted] - Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni;

e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101:

- particella 1510 sub. 72, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 35 m^2, superficie catastale totale escluse area scoperte 32 m^2, Rendita € 284,05.

M) Fabbricato intestato a:

- "Colle Promozione S.p.A. con sede in Colle di Val d'Elsa - P.IVA 00794000521" - Proprietà per l'area 1/1;
- "[redacted] con sede in Milano - P.IVA [redacted] - Proprietà superficiaria per 1/1;

e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101:

- particella 1510 subb. 86-87, categoria B/2, classe U, consistenza 91 m^3, superficie catastale totale 38 m^2, Rendita € 103,40.

SITUAZIONE IPOTECARIA

L'immobile di cui alla lettera "A" identificato al Catasto Terreni al Foglio 101 particella 1515 è pervenuto all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Mario Zanchi Notaio in Siena del 14/12/2011 Rep. 30.943 Racc. 14.361, registrato a Siena il 16/12/2011 al n° 7646 serie 1T e trascritto a Siena il 16/12/2011 al R.P. n° 6032 e R.G. n° 9671.

L'immobile di cui alla lettera "A" identificato al Catasto Terreni al Foglio 101 particella 1516 è pervenuto all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/02/2002 Rep. 54.215 Racc. 14.418, registrato a Poggibonsi il 27/02/2002 al n° 222 serie 1V e trascritto a Siena il 27/02/2002 al R.P. n° 1548 e R.G. n° 2193.

Gli immobili di cui alle lettere B, C, D, E, F, G, H, I, L, M sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012 Rep. 65.829 Racc. 21.945, registrato a Poggibonsi il 29/10/2012 al n° 1526 serie 1T e trascritto a Siena il 30/10/2012 al R.P. n° 5488 e R.G. n° 7976.

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni e i fabbricati risultano inseriti nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa nel sub-sistema/ambito "A1" in zona territoriale omogenea "B", unità territoriale omogenea elementare "A.1.10 - Colle Bassa"; gli interventi sono regolamentati dal Piano Attuativo "ATPA3 - Fabbrichina". Per gli interventi previsti nel comparto è stata stipulata apposita Convenzione dal Segretario Comunale Dott. Danilo D'Arco il 21/07/2005 al Rep. n° 8085, registrata a Poggibonsi il 03/08/2005 al n° 501 serie 1 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena il 19/08/2005 al n° 9181 R.G. e 5144 R.P..

Il fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati con la particella 728 (del quale fanno parte gli immobili di cui ai punti F e G/parte) risulta edificato sulla base dei seguenti Atti Amministrativi:

- Progetto Preliminare approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 20/04/1998;
- Progetto Definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 131 del 12/05/1998;
- Progetto Esecutivo approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 175 del 23/06/1998;
- Lavori assegnati con Gara di licitazione privata in data 31/07/1998 con atto ricevuto dal Segretario Comunale in data 06/10/1998 Repertorio n° 7384, registrato a Poggibonsi il 21/10/1998 al n° 747 serie 1;
- Progetto di Variante per modifiche economiche con Delibera di Giunta Comunale n° 97 del 04/05/1999;
- Perizia di variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n° 169 del 29/06/1999;
- Ultimazione dei lavori del 28/06/2000;
- Perizia di variante approvata con Delibera di Giunta Comunale n° 72 del 10/04/2001;
- Relazione finale e certificato di collaudo del 14/07/2001.

Il fabbricato rappresentato al Catasto Fabbricati con la particella 1510 (del quale fanno parte gli immobili di cui ai punti G/parte, H, I, L, M) risulta edificato sulla base dei seguenti Atti Amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 65 del 02/08/2005 (Pratica n° 84/2009);
- Permesso di Costruire a Variante n° 66 del 24/10/2007 (Pratica n° 84/2009);
- Permesso di Costruire a Variante n° 71 del 07/10/2009 (Pratica n° 84/2009);
- Comunicazione di ultimazione lavori parziale e certificazione di conformità prot. n° 16.025 del 29/10/2009 (limitata ai locali posti ai livelli 0, -1 e -2);
- Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale prot. n° 16.026 del 29/10/2009 (limitata ai locali posti ai livelli 0, -1 e -2).

DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Le aree in oggetto si trovano nel centro di Colle Bassa in prossimità dell'ex Stazione Ferroviaria e risultano attualmente utilizzati dalla collettività rivestendo in prevalenza carattere pubblico.

Terreni di cui ai punti A) e B)/parte censiti al Catasto Terreni al Foglio 101 particelle 1515, 1516, 1529.

Trattasi dell'ex tracciato ferroviario della linea dismessa Colle di Val D'Elsa- Poggibonsi, attualmente non utilizzato e coperto da una fitta vegetazione (vedi foto da 1 a 4).

Terreni di cui ai punti B)/parte, C), D), E) censiti al Catasto Terreni al Foglio 101 particelle 1436, 1437, 1443, 1444, 1445, 1531, 1535, 1431, 1432, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1377, 1379

Trattasi di un'ampia area urbana adibita a Stazione degli autobus, con pensiline per gli utenti e spazi di manovra per i mezzi; attraversata da via XXV aprile (vedi foto da 5 a 12).

Terreno di cui al punto F censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 con la particella 728 sub. 7.

Trattasi di un'area adiacente a via XXV aprile e adibita parte a verde pubblico e parte a rampa di accesso al parcheggio interrato (vedi foto da 13 a 18).

Fabbricati di cui al punto G)/parte censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 particella 728 subb. 2, 3, 6.

Trattasi di un parcheggio interrato a due piani sottostante via XXV aprile e realizzato con struttura in cemento armato, solai prefabbricati Spirol al livello intermedio e gettato in opera a livello della carreggiata (vedi foto 19 e 20); il parcheggio è stato dimensionato per 140 posti auto, 16 box e 12 posti moto.

Fabbricati di cui al punto G)parte, H), I), L) M) censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Colle di Val d'Elsa al Foglio 101 particella 1510 subb. 7, 20, 21, 40, 62, 70, 82, 68, 72, 86, 87.

Le unità immobiliari si trovano all'interno di un edificio posto all'angolo tra via delle Casette e via XXV aprile, progettato dall'Architetto Jean Nouvel e dal paesaggista Gilles Clement (vedi foto 6, 13, 15, 21, 22, 23, 24). La costruzione si sviluppa su quattro piani fuori terra, due seminterrati e un piano interrato. Il piano terra è completamente vetrato e anche gli appartamenti ai piani superiori beneficiano di grandi vetrate a tutta altezza. Il corpo di fabbrica si restringe progressivamente, creando una serie di terrazzi/tetti giardino; anche la copertura è vegetale; le facciate sono caratterizzate dall'uso del legno e di sistemi di apertura a brise-soleil.

VALUTAZIONE

Terreni di cui ai punti A) B) C) D) E): p.lle 1515, 1516, 1436, 1437, 1443, 1444, 1445, 1529, 1531, 1535, 1431, 1432, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1377, 1379 e Area Urbana di cui al punto F): p.lla 728 sub. 7

Trattandosi di terreni per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria per l'area ovvero soggetta agli obblighi della Convenzione Urbanistica ai rogiti Segretario Comunale Dott. Danilo D'Arco del 21/07/2005 al Rep. n° 8085, tenuto conto che era prevista la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione da realizzare nel Piano Particolareggiato ATPA3 e di tutti i diritti reali di godimento sulle aree, visto il termine scaduto dei 10 anni previsti dalla Convenzione stessa, si ritiene opportuno non assegnare alcun valore agli immobili in questione.

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO

un valore commerciale nullo e quindi pari a € 0,00 (euro zero)

Fabbricati di cui al punto G): p.lla 728 subb. 2,3,6

La valutazione verrà eseguita con il metodo del costo (Cost Approach), determinando il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato; tale metodologia si rende necessaria vista la caratteristica dell'immobile e l'impossibilità di trovare comparabili nella zona.

Per la stima saranno applicati i seguenti parametri:

- Valore unitario del Costo di costruzione rilevato dalle imprese locali pari a 600 €/mq;
- Spese Tecniche pari al 10% del Costo di Costruzione;
- Utile del promotore pari al 10% del Costo di Costruzione;
- Valore dell'area pari al 10% del Costo Finale a nuovo dell'immobile;
-

Costo di Costruzione	4.010 mq	x	600,00 €	=	2.406.000,00 €
Spese Tecniche	10%	x	2.406.000,00 €	=	240.600,00 €
Utile del Promotore	10%	x	2.406.000,00 €	=	240.600,00 €
Valore dell'area	10%	x	3.208.000,00 €	=	320.800,00 €
			TOTALE	=	3.208.000,00 €

Per il deprezzamento del fabbricato saranno applicati i seguenti parametri:

- Strutture
  - incidenza su costo di costruzione 70%
  - vetustà in anni 16
  - vita utile in anni 100
- Impianti
  - incidenza su costo di costruzione 25%
  - vetustà in anni 16
  - vita utile in anni 20
- Finiture
  - incidenza su costo di costruzione 5%
  - vetustà in anni 16
  - vita utile in anni 30

Strutture	2.406.000,00 €	x	70%	=1.684.200,00 €	x	[1-(16/100)]	=	1.414.728,00 €
Impianti	2.406.000,00 €	x	25%	= 601.500,00 €	x	[1-(16/20)]	=	120.300,00 €
Finiture	2.406.000,00 €	x	5%	= 120.300,00 €	x	[1-(16/30)]	=	56.140,00 €
						TOTALE	=	1.591.168,00 €

Il valore dell'Immobile sarà quindi così determinato:

Valore del Fabbricato deprezzato		1.591.168,00 €
Spese Tecniche		240.600,00 €
Utile del Promotore		240.600,00 €
Valore dell'area		320.800,00 €
TOTALE	=	2.393.168,00 €

Trattandosi di Fabbricati per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria dell'area e il "Comune di Colle di Val D'Elsa" superficiario per la durata di 28 anni a seguito e per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012, tenuto conto che dell'età del fabbricato (16 anni), del tasso netto di rendimento dell'immobile (valutato pari al 2%) e della durata residua del diritto di superficie (10 anni), abbiamo una percentuale di deprezzamento pari al 76,78%:
2.393.168,00 x 76,78% = 1.837.474,39 €

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO
un valore commerciale complessivo arrotondato per eccesso pari ad
€ 1.840.000,00 (euro unmilione,ottocentoquarantamila)

Fabbricati di cui al punto G): p.lla 1510 subb. 7,20,21

La valutazione verrà eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, sulla scorta di quanto sopra relazionato, dei dati assunti dal mercato immobiliare e della specializzazione degli stessi per l'unità immobiliare in oggetto.

Dalla Banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate le quotazioni riferite al 1° semestre 2016 per i posti auto coperti prevedono una forbice che varia da 330,00 €/m^2 a 470,00 €/m^2 ovvero per le autorimesse una forbice che varia da 415,00 €/m^2 a 590,00 €/m^2.

Le ultime compravendite immobiliari rilevate dalle Agenzie Immobiliari risultano superiori e si attestano su valori che variano da 500,00 €/m^2 a 1000,00 €/m^2 per i posti auto coperti e da 600,00 €/m^2 a 1500,00 €/m^2 per le autorimesse.

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e della localizzazione, si ritiene congruo un valore unitario pari a 1.000,00 €/m^2 sia per i posti auto che per il locale ad uso deposito, da moltiplicare per la superficie omogeneizzata ai sensi del D.P.R. 138/98 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili).

Garage Sub. 7:	(19 m^2 x 1.000,00 €/ m^2)	= 19.000,00 €
Garage Sub. 20:	(22 m^2 x 1.000,00 €/ m^2)	= 22.000,00 €
Magazzino Sub. 21:	(11 m^2 x 1.000,00 €/ m^2)	= 11.000,00 €

Trattandosi di Fabbricati per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria dell'area e il "Comune di Colle di Val D'Elsa" superficiario per la durata di 28 anni a seguito e per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012, tenuto conto che dell'età del fabbricato (7 anni), del tasso netto di rendimento dell'immobile (valutato pari al 2%) e della durata residua del diritto di superficie (10 anni), abbiamo una percentuale di deprezzamento pari al 80,15%:

Garage Sub. 7:	19.000,00 € x 80.15% = 15.228,50 €	arrotondato a 15.300,00 €
Garage Sub. 20:	22.000,00 € x 80.15% = 17.633,00 €	arrotondato a 17.600,00 €
Magazzino Sub. 21:	11.000,00 € x 80.15% = 8.816,50 €	arrotondato a 8.800,00 €

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO ED EQUO

un valore commerciale complessivo pari ad

€ 41.700,00 (euro quarantunoamilasettecento)

Fabbricati di cui al punto H): p.lla 1510 subb. 40, 62, 70, 82

Trattandosi di Fabbricati per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria dell'area e la "SRL Società Immobiliare Le Fabbriche SILF" superficiaria con diritto perenne a seguito e per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012, tenuto conto che, nel caso di costituzione del diritto di superficie a tempo indeterminato con effettiva costruzione del manufatto e conseguente effettivo esercizio del diritto, il valore del diritto di superficie eguaglia quello della proprietà del suolo

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO
un valore commerciale nullo e quindi pari a € 0,00 (euro zero)

Fabbricato di cui al punto I): p.lla 1510 sub. 68

Trattandosi di Fabbricato per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria dell'area e il "Sig [redacted] superficiario con diritto perenne a seguito e per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012, tenuto conto che, nel caso di costituzione del diritto di superficie a tempo indeterminato con effettiva costruzione del manufatto e conseguente effettivo esercizio del diritto, il valore del diritto di superficie eguaglia quello della proprietà del suolo

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO
un valore commerciale nullo e quindi pari a € 0,00 (euro zero)

Fabbricato di cui al punto L): p.lla 1510 sub. 72

Trattandosi di Fabbricati per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria dell'area e i "Sig.ri [redacted] e [redacted] in regime di comunione dei beni" superficiari con diritto perenne a seguito e per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012, tenuto conto che, nel caso di costituzione del diritto di superficie a tempo indeterminato con effettiva costruzione del manufatto e conseguente effettivo esercizio del diritto, il valore del diritto di superficie eguaglia quello della proprietà del suolo

TUTTO CIO' CONSIDERATO, SI PUO' RITENERE GIUSTO
un valore commerciale nullo e quindi pari a € 0,00 (euro zero)

Fabbricato di cui al punto M): p.lla 1510 subb. 86-87

Trattandosi di Fabbricati per il quale "Colle Promozione S.p.A." risulta proprietaria dell'area e la "[redacted] " superficiaria con diritto perenne a seguito e per effetto dell'Atto di Compravendita a rogito Dott. Andrea Pescatori Notaio in Poggibonsi (SI) del 25/10/2012, tenuto conto che, nel caso di costituzione del diritto di superficie a tempo indeterminato con effettiva costruzione del manufatto e conseguente effettivo esercizio del diritto, il valore del diritto di superficie eguaglia quello della proprietà del suolo

TUTTO CIO' CONSIDERATO,
SI PUO' RITENERE GIUSTO
un valore commerciale nullo e quindi pari a € 0,00 (euro zero)

RIEPILOGO

Immobili di cui ai punti A) B) C) D) E) F)	**0,00 €**
Fabbricati di cui al punto G): p.lla 728 subb. 2,3,6	**1.840.000,00 €**
Fabbricati di cui al punto G): p.lla 1510 subb. 7,20,21	**41.700,00 €**
Fabbricati di cui al punto H): p.lla 1510 subb. 40, 62, 70, 82	**0,00 €**
Fabbricato di cui al punto I): p.lla 1510 sub. 68	**0,00 €**
Fabbricato di cui al punto L): p.lla 1510 sub. 72	**0,00 €**
Fabbricato di cui al punto M): p.lla 1510 subb. 86-87	**0,00 €**
TOTALE	**1.881.700,00 €**

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver svolto scientemente e coscientemente l'incarico affidatogli per la valutazione dei beni immobili in oggetto.

Si allegano alla presente Relazione i seguenti documenti:

1. visura catastale storica per immobile;
2. estratto di mappa;
3. Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati particella 728;
4. Planimetria Catasto Fabbricati particella 728 Sub 2;
5. Planimetria Catasto Fabbricati particella 728 Sub 3;
6. Planimetria Catasto Fabbricati particella 728 Sub 6;
7. Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati particella 1510;
8. Planimetria Catasto Fabbricati particella 1510 Sub 7;
9. Planimetria Catasto Fabbricati particella 1510 Sub 20;
10. Planimetria Catasto Fabbricati particella 1510 Sub 21;
11. Atto Pescatori 25.02.2002;
12. Nota Trascrizione Atto Pescatori 25.02.2002;
13. Atto Zanchi 14.12.2011;
14. Nota Trascrizione Atto Zanchi 14.12.2011;
15. Atto Pescatori 25.10.2012;
16. Nota Trascrizione Atto Pescatori 25.10.2012;
17. Sovrapposizione Aereofotogrammetrico-Catasto;
18. Regolamento Urbanistico - Estratto RU;
19. Regolamento Urbanistico - Estratto Norme;
20. Regolamento Urbanistico - TAT_PA3_tav_4;
21. Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato del 21.07.2005;
22. Comunicazione di ultimazione lavori parziale del Fabbricato di cui alla particella 1510;
23. Attestazione di Abitabilità/Agibilità parziale del Fabbricato di cui alla particella 1510;
24. Relazione finale e certificato di collaudo relativo al parcheggio interrato;
25. documentazione fotografica;
26. Estratto Banca Dati Quotazioni Immobiliari.

In fede.

Lucignano, lì 31 gennaio 2017

IL TECNICO INCARICATO

(Geom. Gianluca Palazzi)

28-Gen-2017 11:56:54
Prot. n. T44850/2017

N=11500

E=-16700

1 Particella: 1510

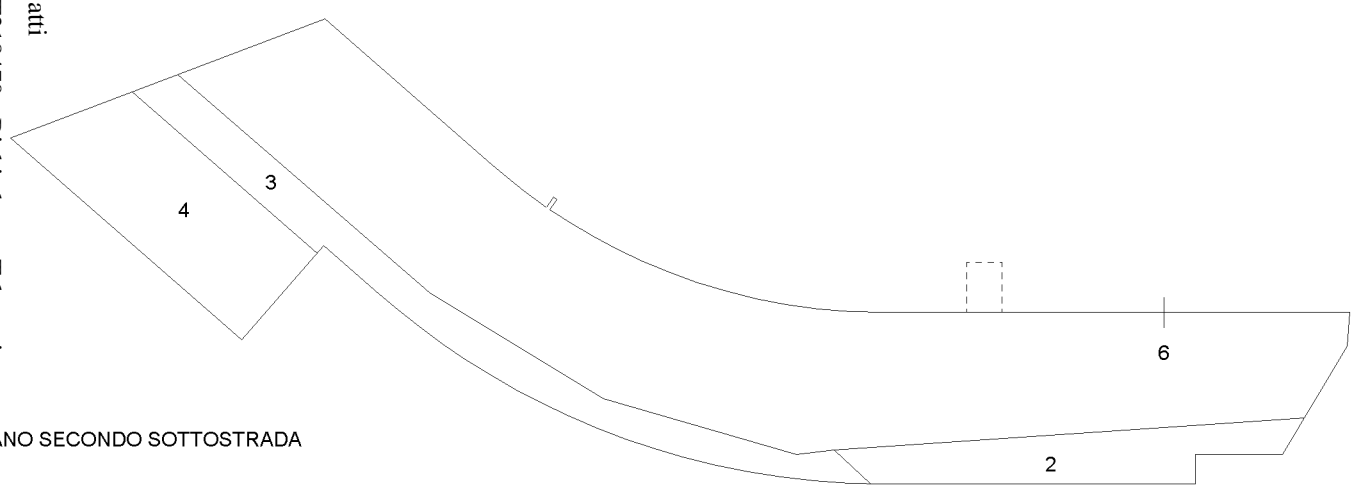
Scala originale: 1:1250
Dimensione cornice: 485.000 x 345.000 metri

Comune: COLLE DI VAL D ELSA
Foglio: 101

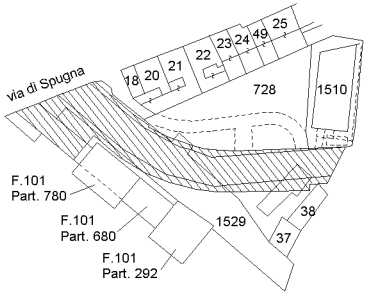
Ultima planimetria in atti
Data: 18/11/2016 - n. T318470 - Richiedente: Telematico
Totale schede: - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

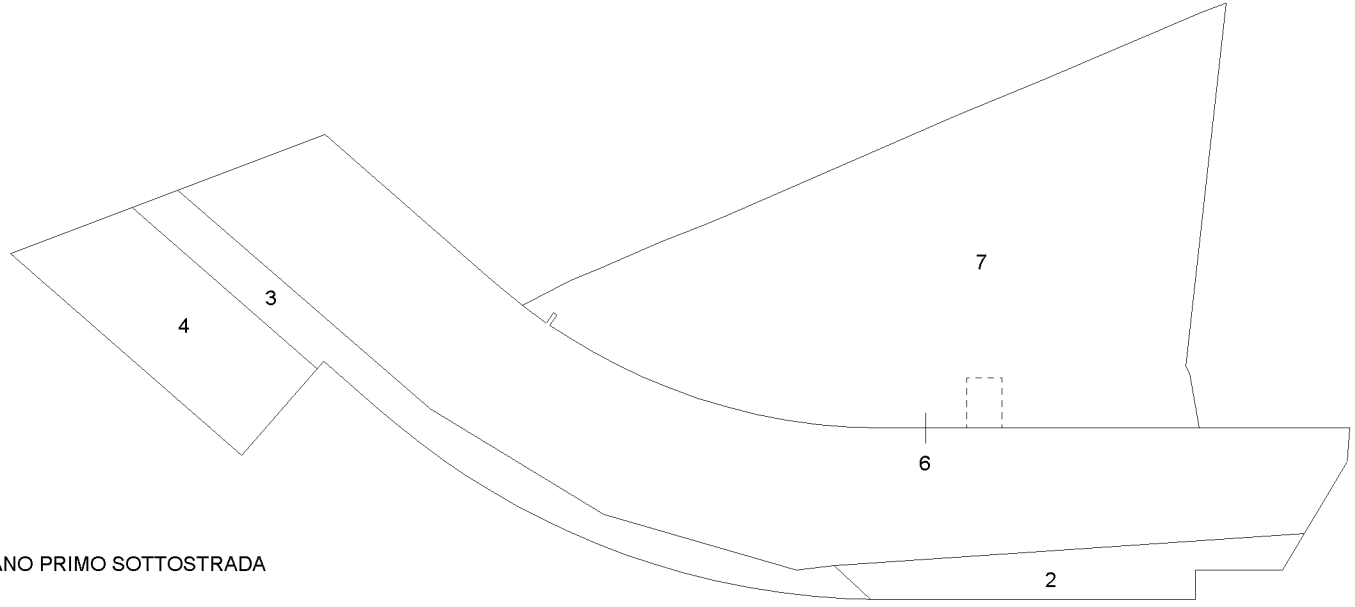
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Siena

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Provvedi Carlo	Iscritto all'albo: Periti Edili	Prov. Siena	N. 683
Comune di Colle Di Val D'elsa	Sezione:	Foglio: 101	Particella: 728	Protocollo n. SI0110881 del 10/10/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA





PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Data: 18/11/2016 - n. T318470 - Richiedente: Telematico

Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: COLLE DI VAL D ELSA

Elenco Subalterni ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
COLLE DI VAL D ELSA			101	728			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
						SOPPRESSO	
1						SOPPRESSO	
2	VIA DI SPUGNA		S1 S2			PARCHEGGIO PUBBLICO	
3	VIA DI SPUGNA		S1 S2			PARCHEGGIO PUBBLICO	
4	VIA DI SPUGNA		S1 S2			PARCHEGGIO PUBBLICO	
5	VIA DI SPUGNA					SOPPRESSO	
6	VIA DI SPUGNA		S1 S2			PARCHEGGIO PUBBLICO	
7	VIA DI SPUGNA		S1 S2			AREA URBANA DI MQ. 1696	

Unità immobiliari n. 8 Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 29/01/2017 - n. T5938 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Siena

Scheda n.1 Scala 1: 500

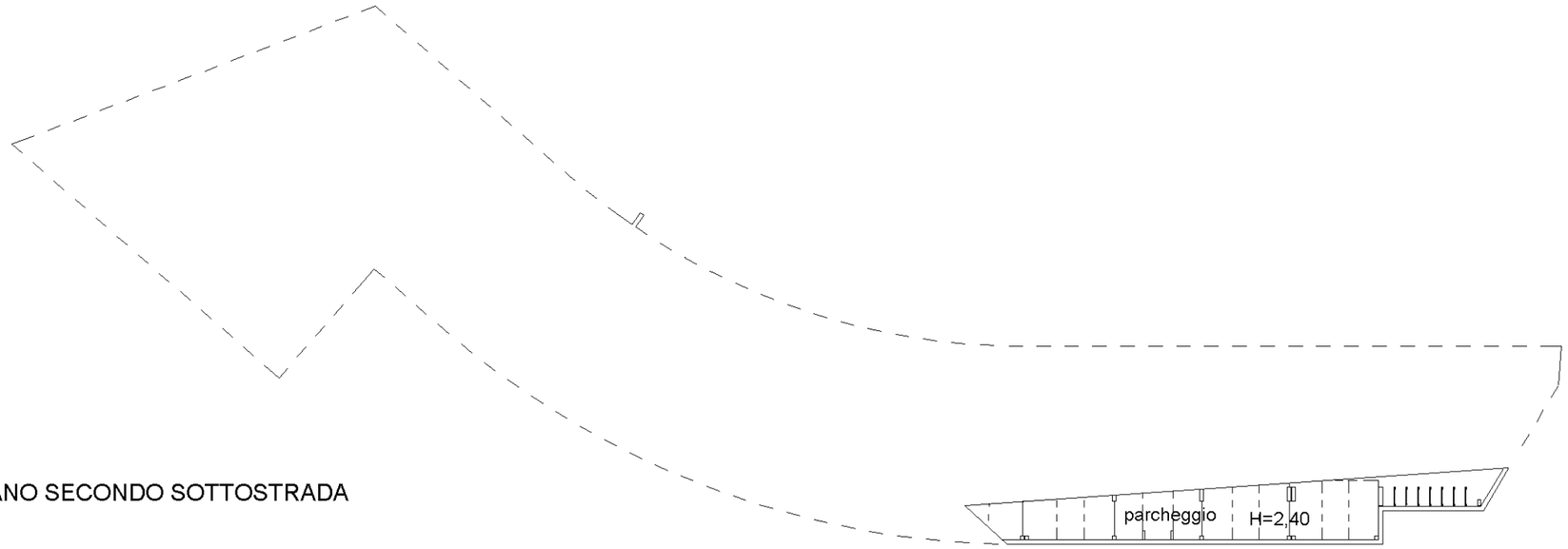
Dichiarazione protocollo n. SI0063846 del 26/07/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

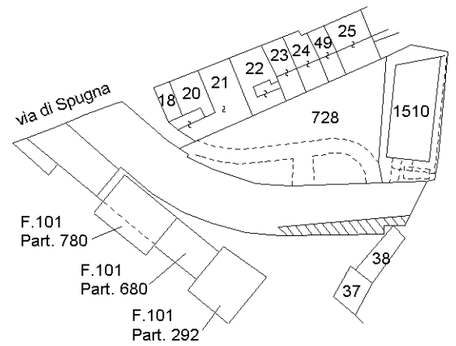
Via Di Spugna civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 728
Subalterno: 2

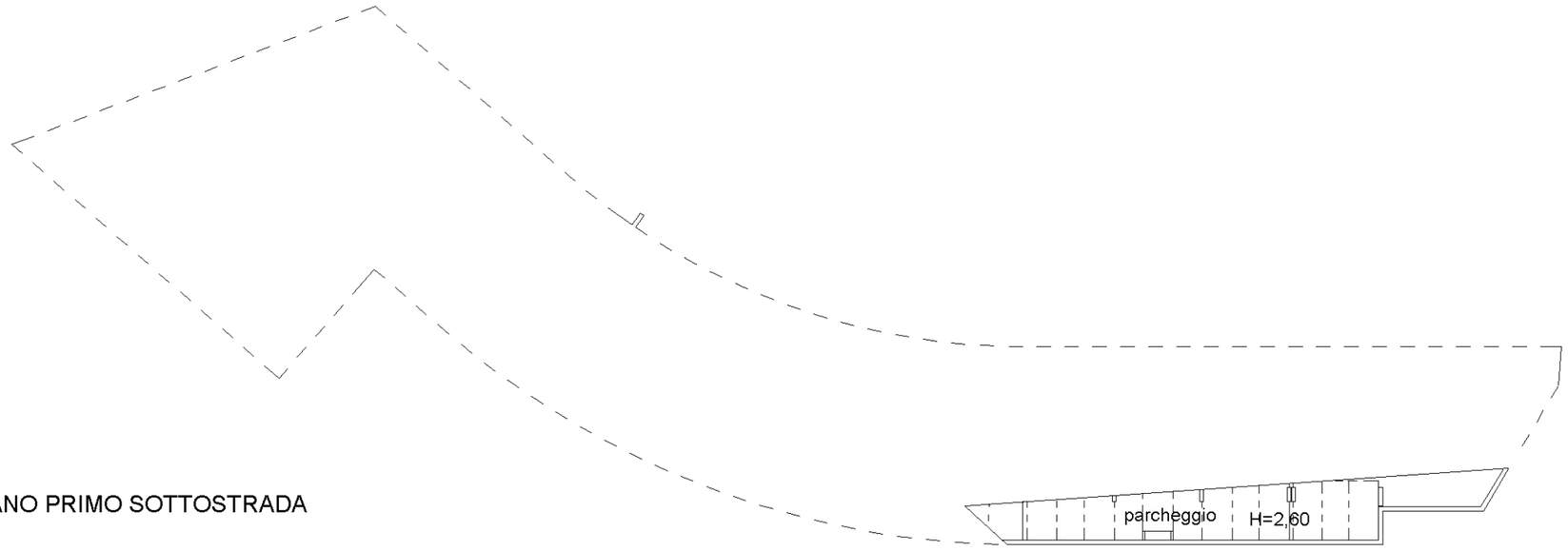
Compilata da:
Provvedi Carlo
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Siena N. 683



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PLANIMETRIA 1:2000



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

N

Data: 29/01/2017 - n. T5940 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di
Siena

Scheda n.1 Scala 1: 500

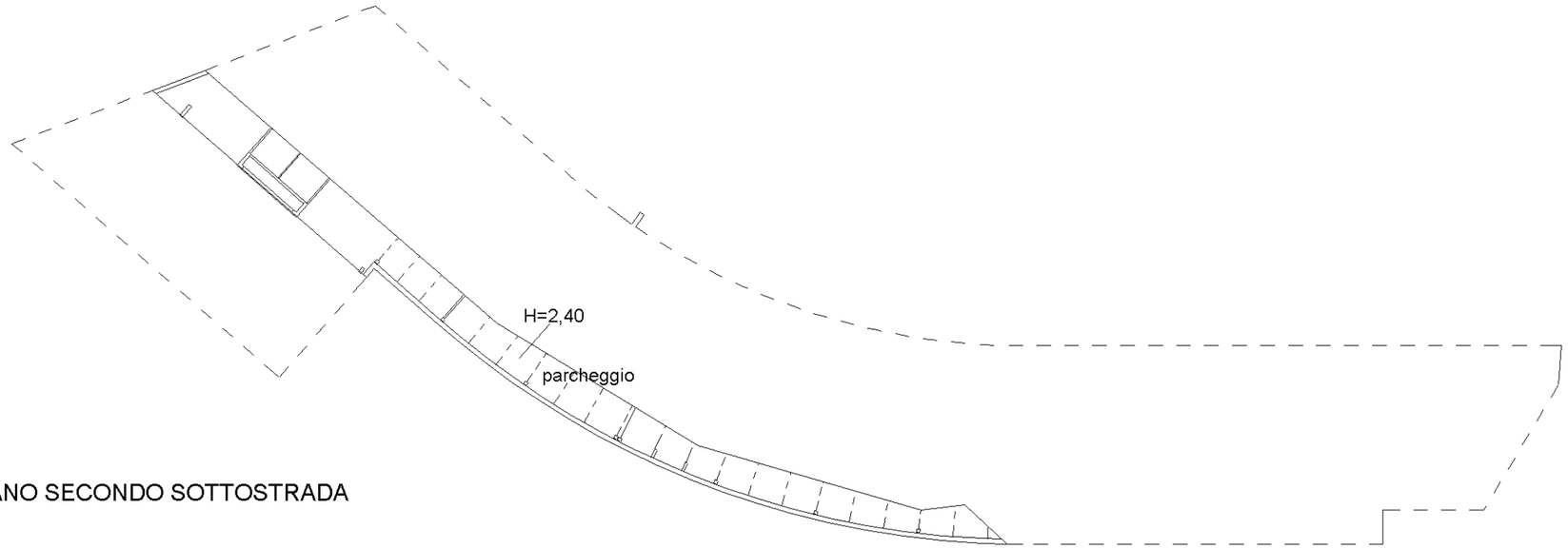
Dichiarazione protocollo n. SI0063846 del 26/07/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

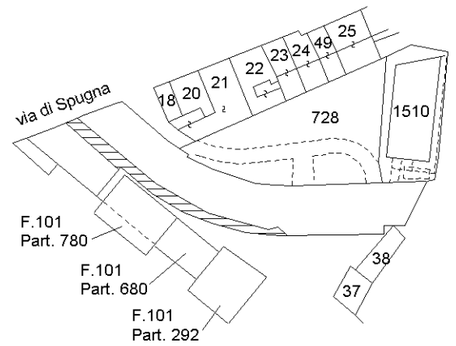
Via Di Spugna civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 728
Subalterno: 3

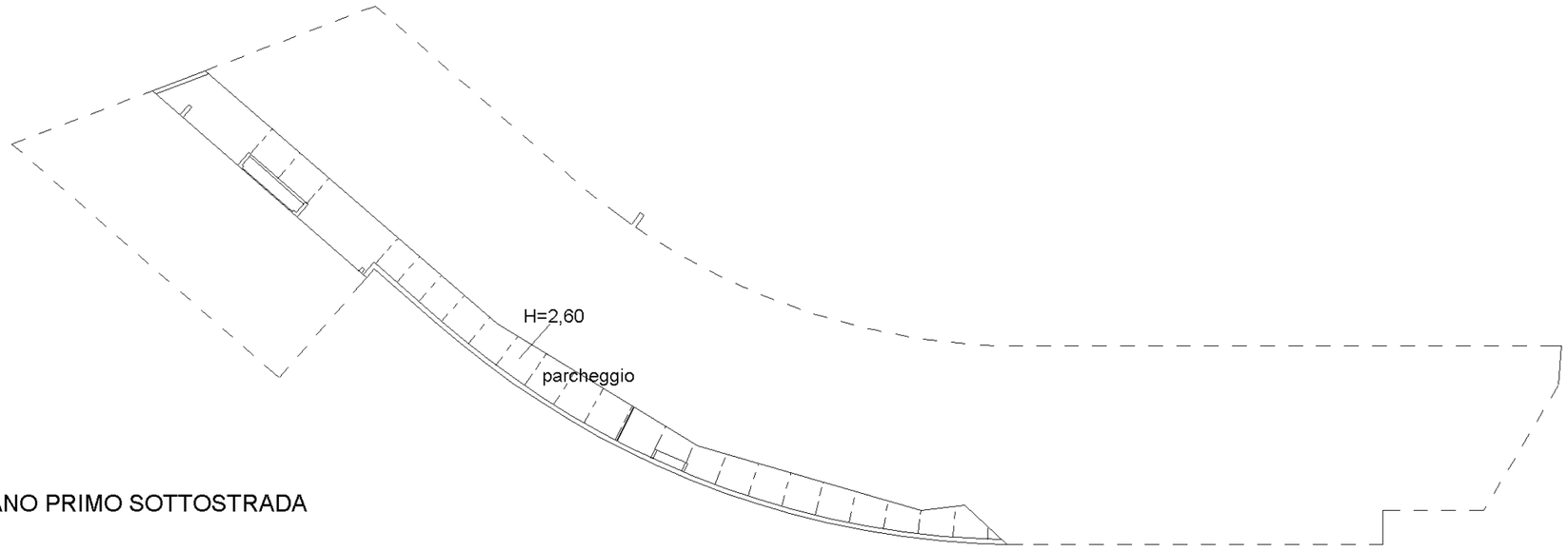
Compilata da:
Provvedi Carlo
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Siena N. 683



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PLANIMETRIA 1:2000



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

N

Data: 29/01/2017 - n. T5940 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D

Data: 29/01/2017 - n. T5939 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Siena

Scheda n.1 Scala 1: 500

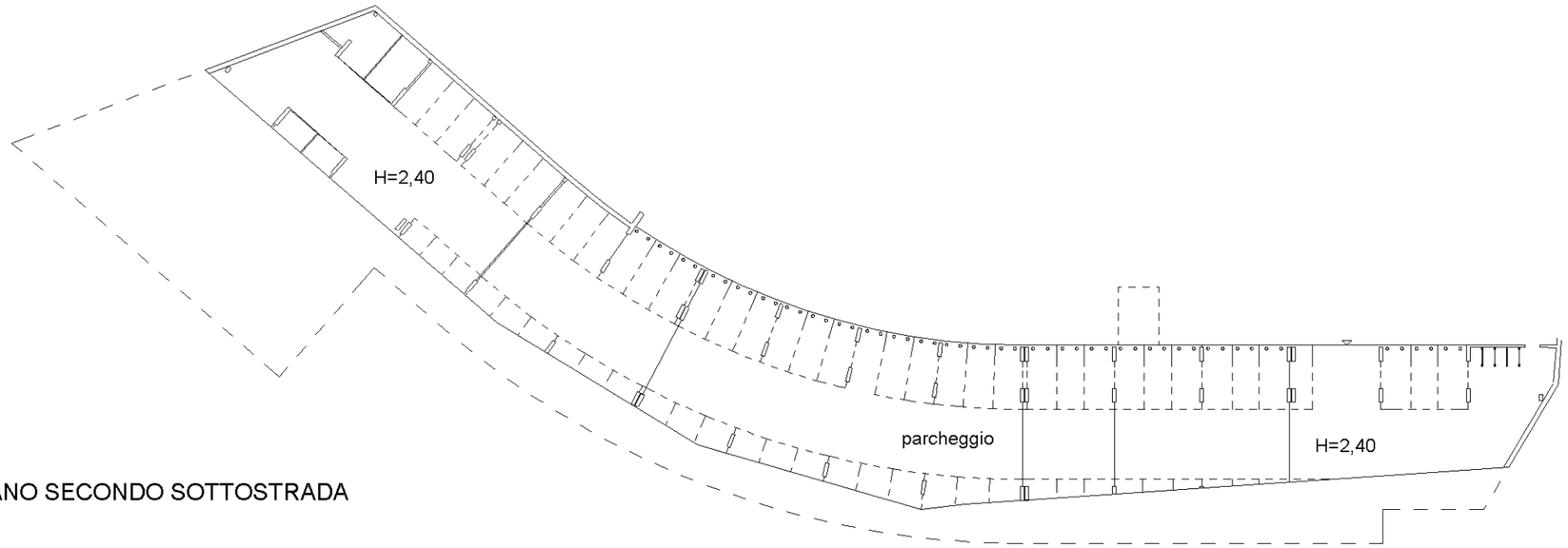
Dichiarazione protocollo n. SI0116881 del 10/10/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

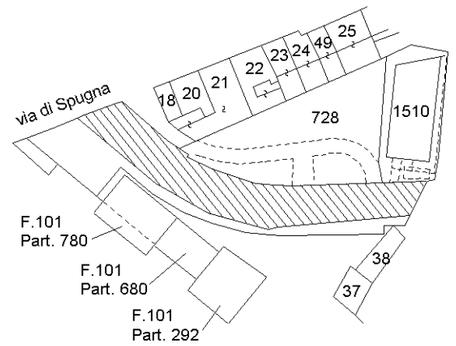
Via Di Spugna civ.

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 101
Particella: 728
Subalterno: 6

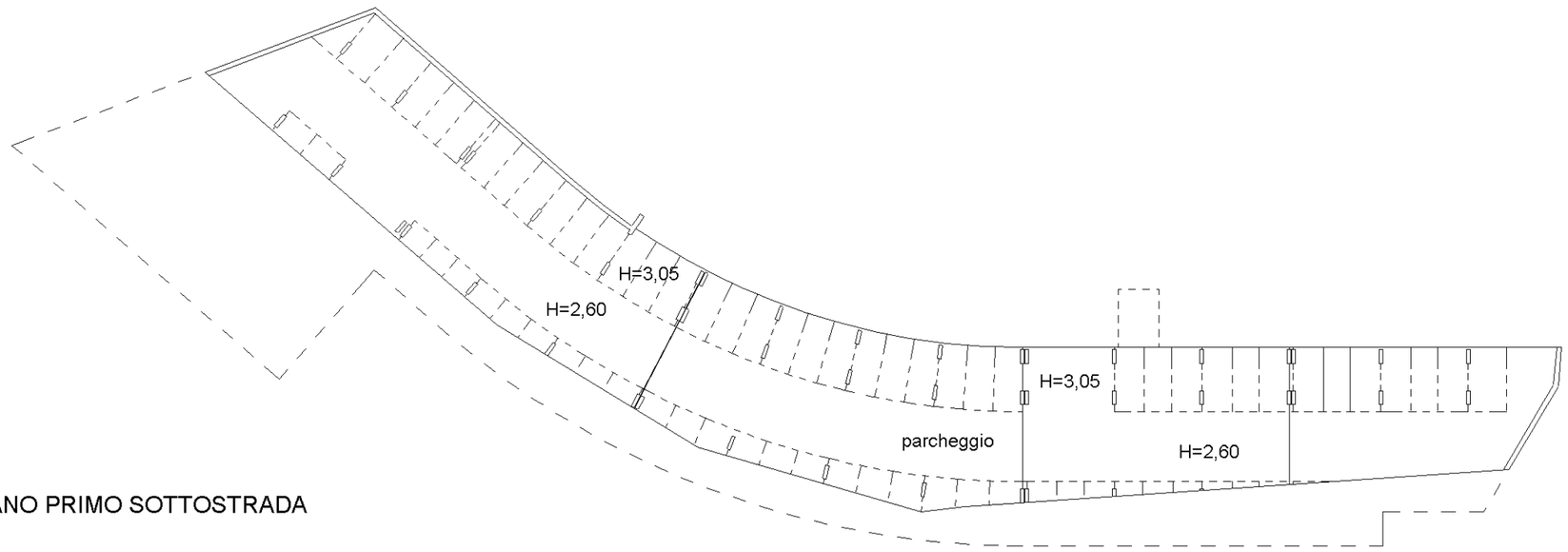
Compilata da:
Provvedi Carlo
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Siena N. 683



PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



PLANIMETRIA 1:2000



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2017 - Comune di COLLE DI VAL D ELSA (C847) - < Foglio: 101 - Particella: 728 - Subalterno: 6 >
VIA DI SPUGNA piano: S1-S2;

Data: 29/01/2017 - n. T5939 - Richiedente: PLZGLC67C29A468D

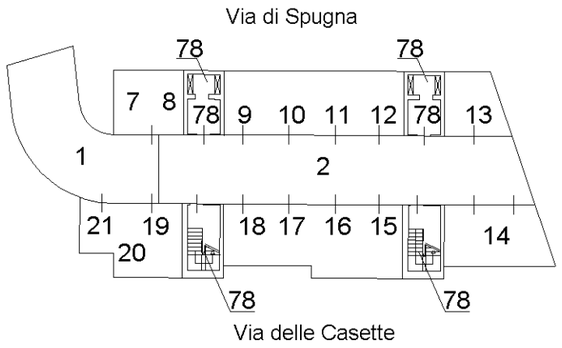
Data: 16/11/2016 - n. T371660 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio

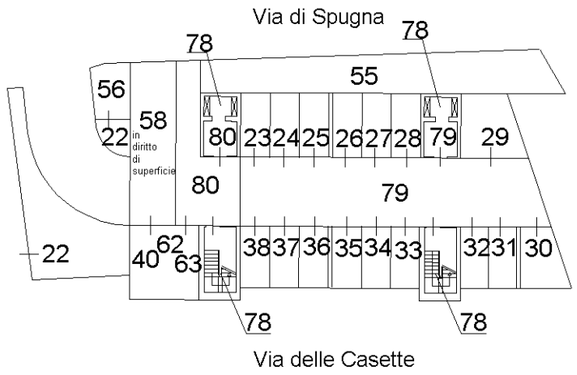
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Siena

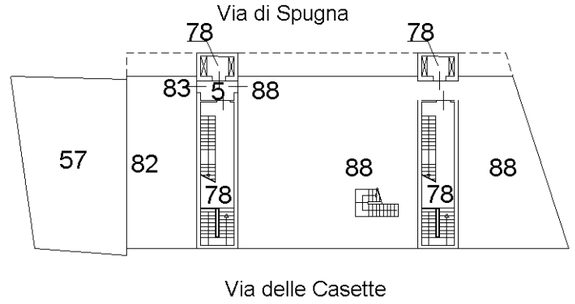
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bazzani Sara	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Siena	N. 1242
Comune di Colle Di Val D'elsa	Sezione:	Foglio: 101	Particella: 1510	Protocollo n. SI0058231 del 01/07/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



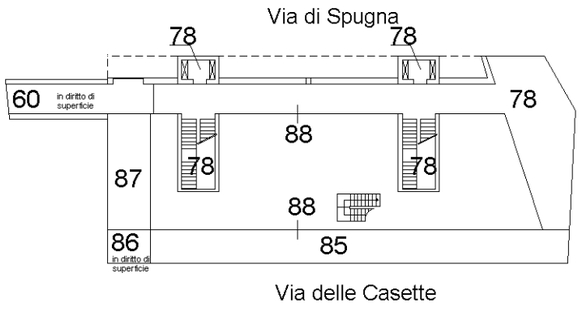
PIANO S1
RISPETTO A VIA DI SPUGNA



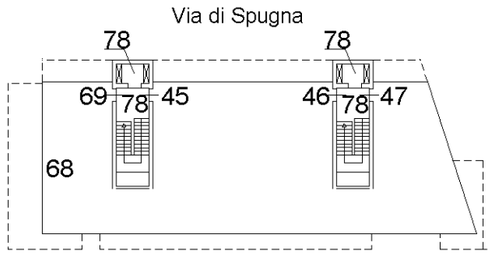
PIANO T
RISPETTO A VIA DI SPUGNA



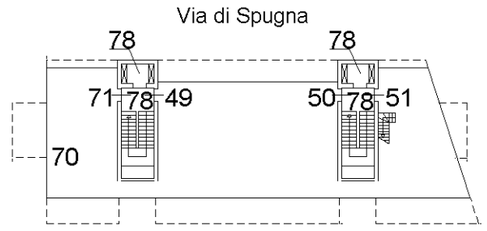
PIANO 1
RISPETTO A VIA DI SPUGNA



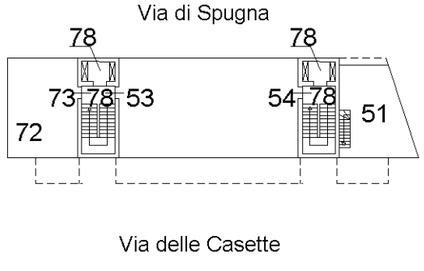
PIANO 2
RISPETTO A VIA DI SPUGNA
(PIANO T RISPETTO A VIA DELLE CASETTE)



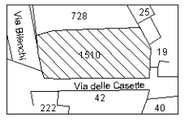
PIANO 3
RISPETTO A VIA DI SPUGNA



PIANO 4
RISPETTO A VIA DI SPUGNA



PIANO 5
RISPETTO A VIA DI SPUGNA



N

Data: 16/11/2016 - n. T371660 - Richiedente: Telematico

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

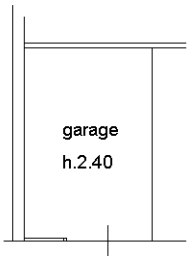
Dichiarazione protocollo n. SI0196187 del 06/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

Via Di Spugna civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Manganelli Silvia
Foglio: 101	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1510	
Subalterno: 7	Prov. Siena N. 952

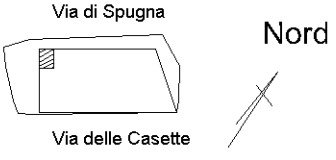
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO S1 (SEMINTERRATO)

VIA DI SPUGNA

Planimetria



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2017 - Comune di COLLE DI VAL D ELSA (C847) - < Foglio: 101 - Particella: 1510 - Subalterno: 7 >
VIA DI SPUGNA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

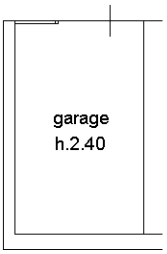
Dichiarazione protocollo n. SI0196187 del 06/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

Via Di Spugna civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Manganelli Silvia
Foglio: 101	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1510	
Subalterno: 20	Prov. Siena N. 952

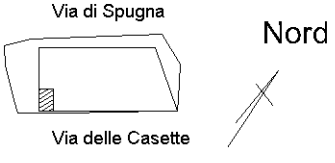
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO S1 (SEMINTERRATO)

VIA DI SPUGNA

Planimetria



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2017 - Comune di COLLE DI VAL D ELSA (C847) - < Foglio: 101 - Particella: 1510 - Subalterno: 20 >
VIA DI SPUGNA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Siena

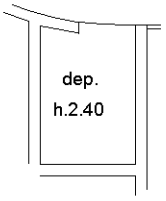
Dichiarazione protocollo n. SI0196187 del 06/11/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Colle Di Val D'elsa

Via Di Spugna civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Manganelli Silvia
Foglio: 101	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1510	
Subalterno: 21	Prov. Siena N. 952

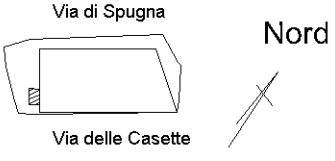
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO S1 (SEMINTERRATO)

VIA DI SPUGNA

Planimetria

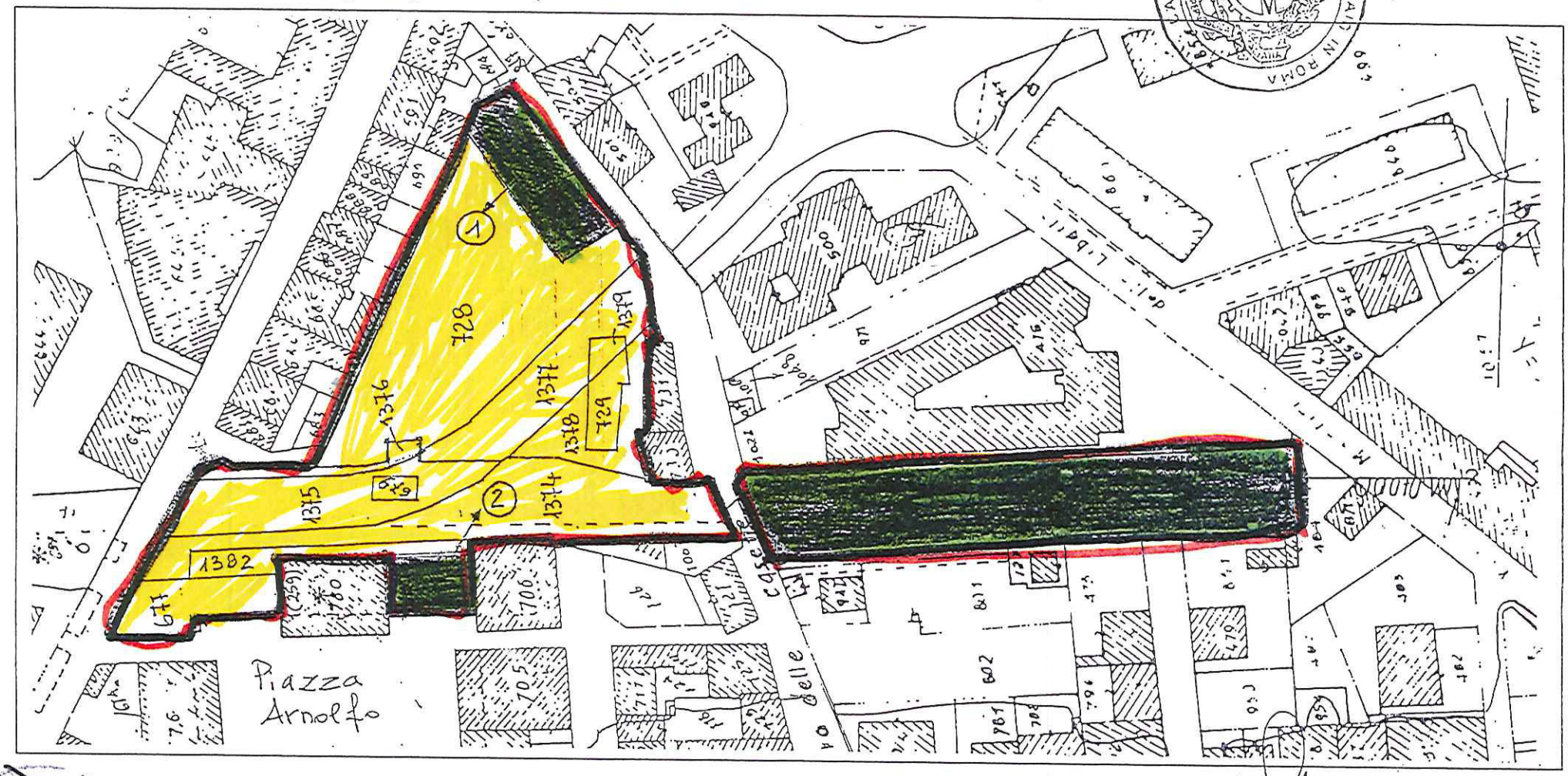


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/01/2017 - Comune di COLLE DI VAL D ELSA (C847) - < Foglio: 101 - Particella: 1510 - Subalterno: 21 >
VIA DI SPUGNA piano: S1;

Ultima planimetria in atti

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
N.C.T. – Foglio 99
Elenco immobili :

Fabbricato n.1 — Fabbricato Servizi (particella 732)
Fabbricato n.2 — Servizi Igienici (particella 680)



Il Compilatore
(Ing. Gaetano Peluso)

Il Responsabile dell'Area Gestione
Portafogli Immobiliari di BO/FI
(Dott. Carlo Grana)

Allegato "A"
Repertorio n.

ALLEGATO LETT. C ALL'ATTO

N° 30943 DI REPERTORIO

N° 14361 DI RACCOLTA

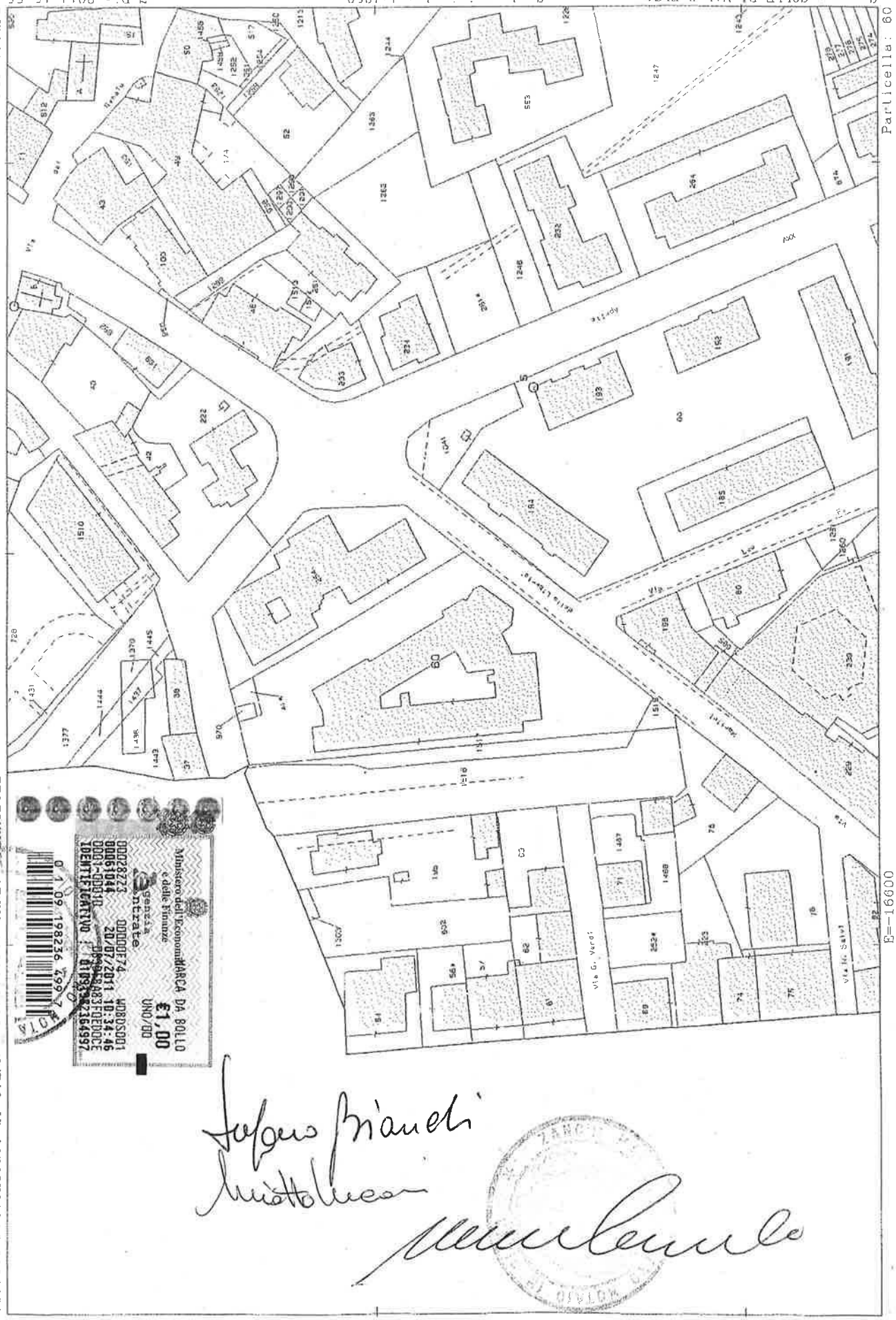
Per Visura

Ufficio Provinciale di SIENA - Direttore: CARLO TERRIBILE

Comune: COLLE DI VAL D ELSA Scala originale: 1:1250 Dimensione cornice: 333.750 X 236.250 metri Prot. n. T31871/2011

Foglio: 101 7-Dic-2011 15:55

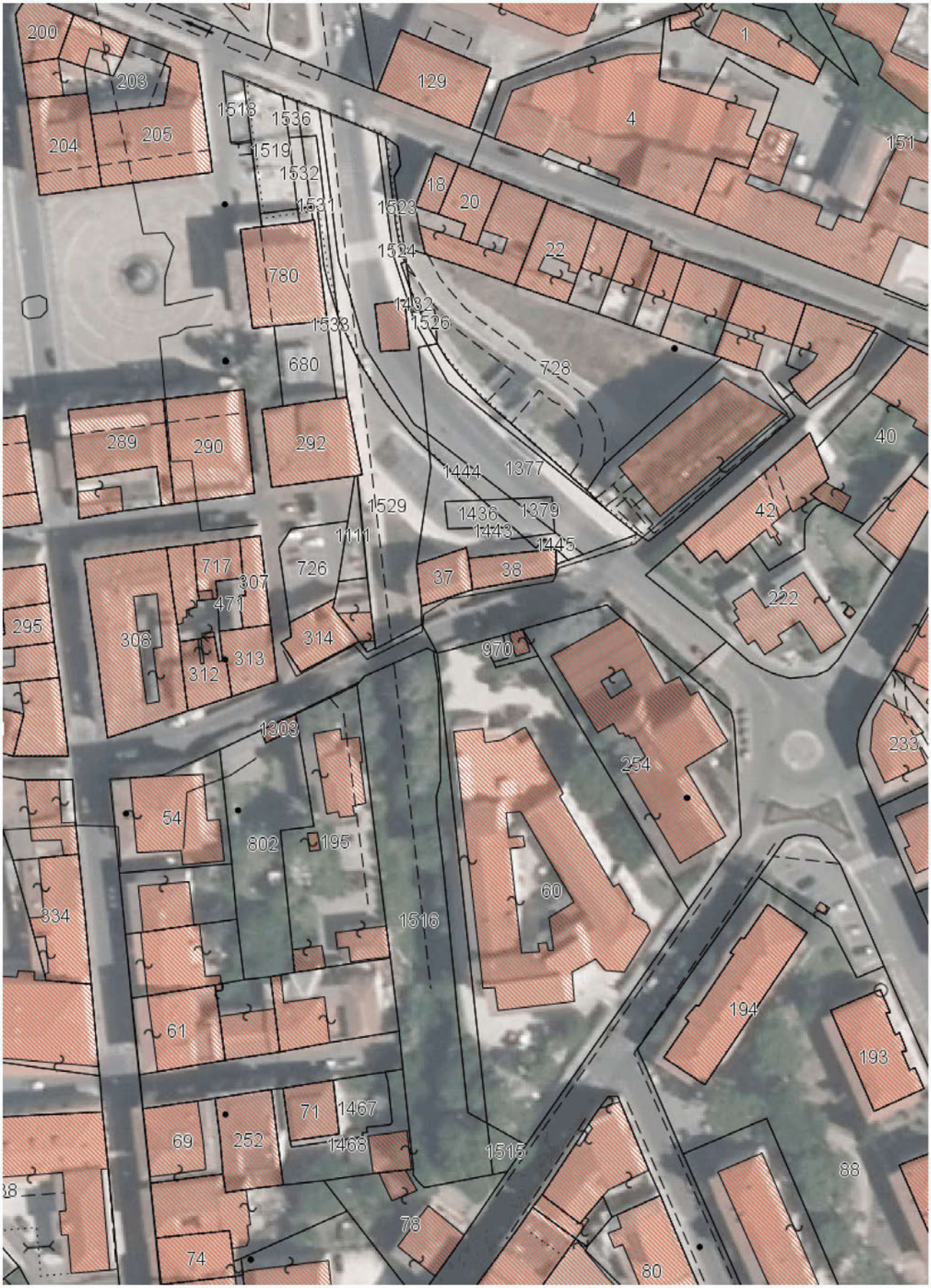
Particella: 60



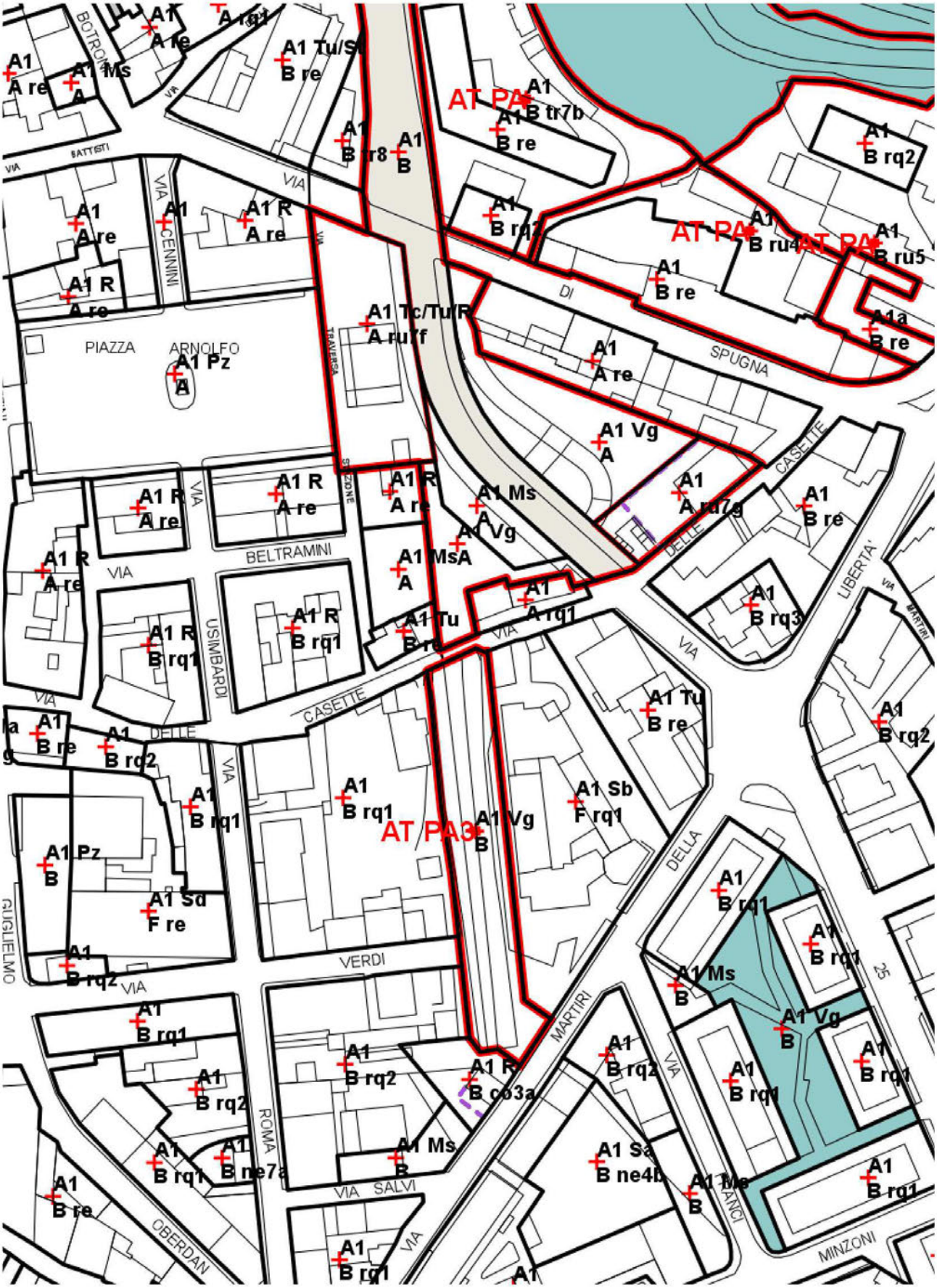
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00028223 00000F74 W08OSQ01
00061044 20/07/2011 10:34:46
0001-00010 [illegible]
IDENTIFICATIVO [illegible]

Stefano Bianchi
Cristoforo

Sovrapposto Aereofotgrammetrico-Catasto



Estratto Regolamento Urbanistico



Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

ID dell'area: 1026
Superficie: 2174.39 mq

Normativa vigente sull'area

	Piani Attuativi vigenti: AT PA3 - Fabbrichina
subsistema/ambito	A1
destinazione d'uso	Vg
zona territoriale omogenea	B
aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse	AT PA3
unita' territoriale omogenea elementare	A.1.10 - Colle Bassa

Piani Attuativi vigenti: AT PA3 - Fabbrichina

- (Piani attuativi) AT PA3 Fabbrichina

subsistema/ambito

- Art. 6 Sistema e subsistema
- Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti
- Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

A1

- Art. 69 Sistema delle aree urbane
- Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali

destinazione d'uso

- Art. 59 Disposizioni generali
- Art. 60 Destinazioni d'uso principali

Vg

- Art. 23 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico
- Art. 66 I servizi e le attrezzature di uso pubblico
- Art. 89 Elementi del progetto di suolo
- Art. 97 Giardini *Vg*

zona territoriale omogenea

- Art. 22 Zone omogenee

B

aree di trasformazione, schede normative, ambiti di edifici rurali e case sparse

- Art. 21 Disposizioni generali

AT PA3

- Art. 123 Aree di trasformazione
- Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree *AT*

unita' territoriale omogenea elementare

A.1.10 - Colle Bassa

Art. 6 Sistema e subsistema

1. Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.

2. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in subsistemi.

3. I subsistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.

Titolo VI Sistemi, Subsistemi e Ambiti

Art. 21 Disposizioni generali

1. Gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico e disciplinati nella Parte 2ª - Livello specifico delle presenti norme si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, così come disciplinato dalle "Norme sulle concessioni, le autorizzazioni e le denunce d'inizio delle attività edilizie" L.R. 14 ottobre 1999, n.52 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le aree di trasformazione (AT), individuate nelle tavole "Usi e modalità d'intervento", costituiscono dei contesti dove è richiesta una progettazione unitaria o coordinata; l'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno di tali aree dovrà avvenire con intervento convenzionato per le aree individuate con la sigla ATCC o previa redazione dello strumento urbanistico attuativo per quelle individuate con la sigla ATPA.

3. L'attuazione delle aree individuate con la sigla ATSN dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute nelle relative schede norma di cui al Titolo X Capo II delle presenti norme ed il cui valore prescrittivo è stabilito dal precedente art. 2.

4. Per l'attuazione degli interventi nelle aree di cui al precedente comma 3, nonchè per le aree identificate con la sigla ATPA, potranno essere ammesse anche variazioni, più o meno parziali, alle indicazioni contenute nelle singole schede e più in generale nel RUC; in tali casi dovrà essere sottoposta all'Amministrazione Comunale una "proposta di variazione" alla scheda norma, redatta in conformità allo schema grafico e testuale della stessa, che esponga chiaramente le motivazioni in base alle quali si richiedono le variazioni e che dimostri il rispetto dei parametri indicati dalla scheda norma originaria riferiti all'altezza degli edifici, alle quantità edificabili ed alle quantità minime di standard previste e di non comportare una riduzione della qualità urbanistica della proposta originaria.

5. Nel caso in cui l'Amministrazione valuti la "proposta di variazione" rispondente ai criteri indicati al precedente comma 4 e ne disponga pertanto l'approvazione, la modalità di attuazione avverrà in tal caso solo ed esclusivamente attraverso Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, redatto in conformità ai parametri urbanistici ed alle indicazioni e prescrizioni stabilite dalla "proposta di variazione" approvata.

6. Le variazioni alle schede norma o alle indicazioni cartografiche contenute nelle tavole del RU per le aree ATPA che seguono la procedura descritta ai precedenti comma 4 e 5, non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico.

7. Per le aree AT elencate nell'art. 124 del Titolo X "Aree di trasformazione urbanistica" delle presenti norme, valgono le prescrizioni in esso riportate.

8. Nelle aree di pertinenza delle case rurali e delle case sparse, gli interventi in esse previsti si attuano attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata ed attraverso intervento edilizio diretto, secondo quanto indicato per ciascuna scheda normativa di cui all'art. 116.

9. Quando nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse la modalità di attuazione indicata risulta l'intervento diretto sottoposto ad autorizzazione, è esclusa la possibilità di subordinare gli interventi previsti alla denuncia di inizio della attività, in applicazione dei disposti dell'art. 4 comma 5 lettera f) della L.R. 14 ottobre 1999 n.52 e successive modifiche ed integrazioni, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; quando la modalità di attuazione prevista è l'intervento diretto con attestazione di conformità, questi potranno essere subordinati alla denuncia di inizio della attività, esclusi i casi previsti dal comma 5 dell'art.4 della suddetta Legge Regionale ed esclusi tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 dell'art.3 della suddetta Legge Regionale, che sono comunque sottoposti a concessione edilizia.

10. Quando nelle stesse schede normative di cui al comma precedente, la modalità di attuazione indicata risulta il Piano di Recupero, sono consentiti, fino alla approvazione dello stesso, i soli interventi di manutenzione ordinaria e, ad esclusione degli edifici sottoposti ad intervento di restauro, gli interventi di manutenzione straordinaria; in sostituzione del Piano di Recupero potrà essere rilasciata autorizzazione edilizia anche sulla base di un progetto definitivo, purché esso sia relativo all'intera area sottoposta a piano attuativo e comprenda il progetto dettagliato anche di tutti gli spazi aperti.

11. Nelle zone del territorio non comprese nelle aree di cui ai precedenti comma 2, 3, 6, 7 e 8, gli interventi previsti si attuano mediante intervento edilizio diretto, secondo le modalità stabilite dalla L.R. 14 ottobre 1999 n. 52 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 22 Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art.2 del citato D.M.:

- Zone A: le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc./mq;
- Zone C: le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
- Zone D: le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
- Zone E le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili
- Zone F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 23 Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico

1. Ai fini del calcolo degli standard urbanistici, se ne è garantito l'uso pubblico, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:

- Sa: servizi amministrativi
- Sb: servizi per l'istruzione di base;
- Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi ;
- Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
- Sr: servizi religiosi;
- St: servizi tecnici;
- Vg: giardini;
- Vp: parchi;
- Pz: piazze;
- Ps: campi sportivi scoperti;
- Ss: servizi sportivi coperti;
- Mp: parcheggi coperti;
- Ms: parcheggi scoperti

2. Le aree individuate nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento" con specifica sigla, riferita alle destinazioni d'uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile.

3. Nelle predette aree i parametri urbanistici da adottare per la realizzazione di eventuali nuove volumetrie saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale in sede di progettazione preliminare, in riferimento alle singole esigenze del servizio stesso.

4. Nelle aree di proprietà comunale possono essere realizzati parcheggi interrati così come previsto dall'art.9 comma 4º della Legge n.122/89.

5. All'interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, campi all'aperto, spogliatoi, servizi igienici ecc., previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.

6. All'interno dei servizi sportivi coperti, così come definiti al successivo art. 66, sono consentite anche attività commerciali (Tc) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della Sn complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

Art. 59 Disposizioni generali

1. Le disposizioni relative alle destinazioni d'uso, riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti subsistemi, così come risultano indicati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" e secondo le indicazioni normative riportate al successivo Titolo VI.

2. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi non si applicano le disposizioni del relativo subsistema di cui al precedente comma 1.

Art. 60 Destinazioni d'uso principali

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:

- la residenza;
- le attività industriali e artigianali;
- le attività commerciali;
- le attività turistico ricettive;
- le attività direzionali;
- i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
- le attività agricole;
- le infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Art. 66 I servizi e le attrezzature di uso pubblico

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico sono indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" attraverso le seguenti sigle:

- **Sa**: servizi amministrativi riferiti a: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;
- **St**: servizi tecnici riferiti a: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici, fatta eccezione per gli impianti per la telefonia cellulare (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva, fonti, lavatoi, mattatoi;
- **Stc**: servizi tecnici riferiti a aree per localizzazione impianti telefonia cellulare mobile (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva. L'installazione di tali manufatti dovrà tendere ad abbassarne il più possibile l'impatto paesaggistico, in particolare quindi dovranno essere utilizzati accorgimenti che permettano di ridurre il più possibile l'impatto visivo dei manufatti e collocarsi in modo armonico con la morfologia dei luoghi; qualora sul sito sia già presente un impianto sarà fatto obbligo per le successive installazioni di accorpare al massimo i manufatti. Per l'area Stc Loc. Poggiola si prescrive di installare manufatti non più alti di 10 ml. misurati dal piede dell'edificio della Torre dell'Acqua, nonché di ricorrere a colori e forme che si inseriscano nel paesaggio con il minore impatto possibile;
- **Std**: dighe;
- **Sc**: servizi cimiteriali;
- **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti a: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Si**: servizi per l'istruzione superiore;
- **Su**: servizi universitari;
- **Sr**: servizi religiosi riferiti a: chiese, seminari, conventi;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh**: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **Ps**: campi sportivi scoperti;
- **Pg**: campi da Golf;
- **Vg**: giardini, riferiti ad impianti prevalentemente disegnati con riferimento al contesto per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione;
- **Vp**: parchi;
- **Pz**: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali;
- **Vo**: orti urbani;
- **Mp**: parcheggi coperti;
- **Ms**: parcheggi scoperti;
- **Mc**: impianti di distribuzione carburanti;
- **Mt**: infrastrutture per il trasporto con sistemi innovativi;
- **Mv**: aviosuperfici.

Art. 68 Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale

1. Per ciascun subsistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli usi del territorio, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.

2. Gli usi caratterizzanti il subsistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali così come definite dal precedente art. 60 ed alle relative loro articolazioni.

3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli subsistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento".

4. Le percentuali, riferite alla Superficie Territoriale (St) o alla Superficie Netta (Sn), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

Art. 69 Sistema delle aree urbane

1. Il sistema delle aree urbane comprende una vasta porzione di territorio comunale costituita da aree di varia natura e qualità che nel loro insieme configurano il luogo per eccellenza dell'abitare, nell'accezione più realistica e contemporanea del termine; il sistema individua pertanto non solo la città propriamente detta ma tutte le aree a vario titolo urbanizzate ivi compresi gli insediamenti artigianali e le frazioni principali.

2. Il sistema delle aree urbane risulta suddiviso in tre subsistemi:

- Subsistema A1: aree residenziali
- Subsistema A2: aree produttive
- Subsistema A3: frazioni

Art. 70 Subsistema A1: aree residenziali

1. Sono le aree a prevalente destinazione d'uso residenziale e di servizio, luogo per eccellenza della vita associata.

2. Sono usi caratterizzanti il subsistema:

- - la residenza.

3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a. attività commerciali con l'esclusione delle medie strutture di vendita, delle grandi strutture di vendita e dei centri commerciali;
- b. attività turistico ricettive, limitatamente alle seguenti UTOE:
  - A.1.3 Borgo e Castello, limitatamente all'Ex Ospedale San Lorenzo;
  - A.1.7 Fabbrichina - Scalo merci;
  - A.1.14 La Badia (o Abbadia).
- c. attività direzionali;
- d. servizi ed attrezzature di uso pubblico ad esclusione delle seguenti articolazioni:
  - d.1 servizi cimiteriali;
- e. attività di servizio alla persona compatibili con la residenza (falegname, calzolaio, barbiere, restauratore, parrucchiere, …)

4. Negli edifici prospicienti Piazza Arnolfo sono ammessi destinazioni commerciali e direzionali limitatamente ai soli piani terra ed ammezzato.

Art. 89 Elementi del progetto di suolo

1. Nelle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento" sono indicati, quando necessari, gli elementi semplici vegetazionali ed artificiali, da utilizzare nella realizzazione degli spazi aperti. Sono elementi semplici vegetali ed artificiali: - le aree pavimentate;

- - le aree permeabili;
- - le aree permeabili alberate;
- - i percorsi pedonali;
- - i percorsi ciclo-pedonali;
- - il verde di rispetto con alberatura d'alto fusto;
- - le aree libere da manufatti.

2. Vengono definiti elementi complessi gli spazi scoperti di uso pubblico a verde e pavimentati:

- - giardini Vg;
- - parchi Vp;
- - piazze Pz
- - impianti sportivi scoperti Ps
- - parcheggi coperti Mp e parcheggi scoperti Ms
- - orti urbani Vo

3. Quando nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" all'interno degli spazi scoperti di uso pubblico a verde e pavimentati, vengono indicati elementi semplici vegetazionali ed artificiali, le indicazioni per il trattamento del suolo riferite a questi ultimi prevalgono su quelle generali riferite agli elementi complessi.

4. Nella realizzazione degli elementi semplici e complessi artificiali, dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla DCR 21 giugno 1994 n.230.

5. Gli articoli successivi forniscono i criteri di progettazione (dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi) degli elementi semplici e degli elementi complessi.

Art. 97 Giardini *Vg*

1. I nuovi giardini dovranno essere realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati;

2. Non sono ammesse all'interno dei nuovi giardini aree attrezzate per lo sport;

3. Eventuali chioschi non potranno avere una Sc superiore a 4 mq.

Art. 123 Aree di trasformazione

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla **AT** sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire in modo unitario o coordinato, secondo le indicazioni riferite all'intera area di intervento e riportate al successivo art. 124.

2. I singoli interventi previsti all'interno di tali aree possono riguardare:

a. interventi sul patrimonio edilizio esistente, come disciplinati al Titolo VIII;
b. interventi di nuova edificazione, come disciplinati al Titolo IX;
c. interventi relativi al trattamento del suolo, come disciplinati al Titolo VII.

3. Le quantità indicate al successivo art. 124 e riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi, sono da considerare quantità minime inderogabili da osservare per l'attuazione dei relativi interventi, in applicazione del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

4. Le opere di urbanizzazione primaria identificate all'interno delle aree AT non possono essere trasferite o monetizzate e la loro realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale, così come quella relativa agli interventi sul suolo, è a totale carico dei privati proponenti i quali, secondo le disposizioni dell'art. 26 comma 5 della L.R. 52/99, possono scomputare i relativi oneri dal pagamento delle quote di urbanizzazione primaria e secondaria a loro carico fino alla concorrenza dell'importo delle opere eseguite.

Art. 124 Prescrizioni per l'attuazione delle aree *AT*

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto dal comma 2 dell'art. 21; per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'attuazione anche mediante i comparti edificatori previsti dall'art. 23 della Legge Urbanistica.

1 bis. Preliminarmente all'approvazione definitiva dei Piani attuativi ovvero alla stipula della convenzione nel caso di ATCC si dovrà procedere all'acquisizione del parere del Servizio Idrico Integrato in merito alla disponibilita di risorse idriche e depurative.

2. La verifica degli standards è obbligatoria per ogni area soggetta a Piano Attuativo; laddove in sede di indagine si constati un esubero delle aree a standard, ovvero le stesse non risultino reperibili all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, il responsabile del servizio, previo parere della Commissione Urbanistica, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi e quindi procedere alla monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, ovvero, dichiarare che gli standard debbano essere reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

3. Le aree AT sotto riportate sono inoltre assoggettate alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- **ATPA1:** la superficie media minima per appartamento dovrà essere di mq 80; è fatto obbligo di prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto lungo i margini della zona a verde pubblico.
- **ATPA2:** dovrà essere prevista una superficie minima da destinare a verde pubblico pari a mq. 16.189 ed un minimo di 419 posti auto pubblici; in sede di redazione del P.P. dovrà essere prevista una fascia inedificata della larghezza di 50 ml. lungo il margine del parco dell'Elsa.
- **ATPA3:** l'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pubblico di adeguate dimensioni per la comunicazione tra la Piazza Arnolfo e la nuova viabilità sulla vecchia linea ferroviaria nonche l'accesso al parcheggio interrato esistente.
- **ATPA4:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato le previsioni relative alla viabilità interna ed alla individuazione delle aree a parcheggio, fermo restando la quantità di quest'ultime, potrà essere modificata qualora la tipologia e dimensione delle attività da insediare necessitino di spazi diversi da quelli previsti dal Regolamento Urbanistico.
- **ATPA -A:** ai sensi dell'art.1, commi 258 e 259 della legge Finanziaria 2008, in sede di redazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui al D.M. 1444/68, al Comune dovrà essere ceduta gratuitamente da parte dei proprietari (singoli o in forma consortile) un'area corrispondente al 20% della Superficie fondiaria prevista dal R.U., da destinare ad edilizia residenziale sociale.

Il Piano Attuativo relativo all'ATPA-A in localita Borgatello dovrà prevedere la continuita della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonche una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.

Le aree di nuova edificazione limitrofe ai canali dei fossi presenti saranno sistemate in modo da rispettarne il regolare deflusso:

- La regimazione delle acque di scorrimento superficiale dovrà essere valutata e sistemata in modo da non produrre rischio o danno agli interventi in progetto e a quelli posti a monte o a valle dell'area.
- Eventuali attraversamenti o tombamenti dovranno essere dimensionati secondo i modelli e criteri idrologico-idraulici previsti dalla normativa vigente.

- **ATPA -B:** il Piano Attuativo di iniziativa privata dovrà prevedere la continuita della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonche una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.
- **ATPA -C:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti legati alla qualitàarchitettonica ed alla sostenibilita ed efficienza energetica del costruito; il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un primo stralcio della pista ciclabile di collegamento tra Borgo Nuovo e le Grazie.
- **ATCC-1:** è fatto obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio esistente attualmente destinato a silos e la conservazione e restauro della relativa scala di accesso; gli altri volumi potranno essere demoliti e ricostruiti entro il limite di edificazione indicato nelle tavole di progetto.

3bis. In assenza di intervento unitario nelle zone AT sono ammessi interventi di tipo rq1, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

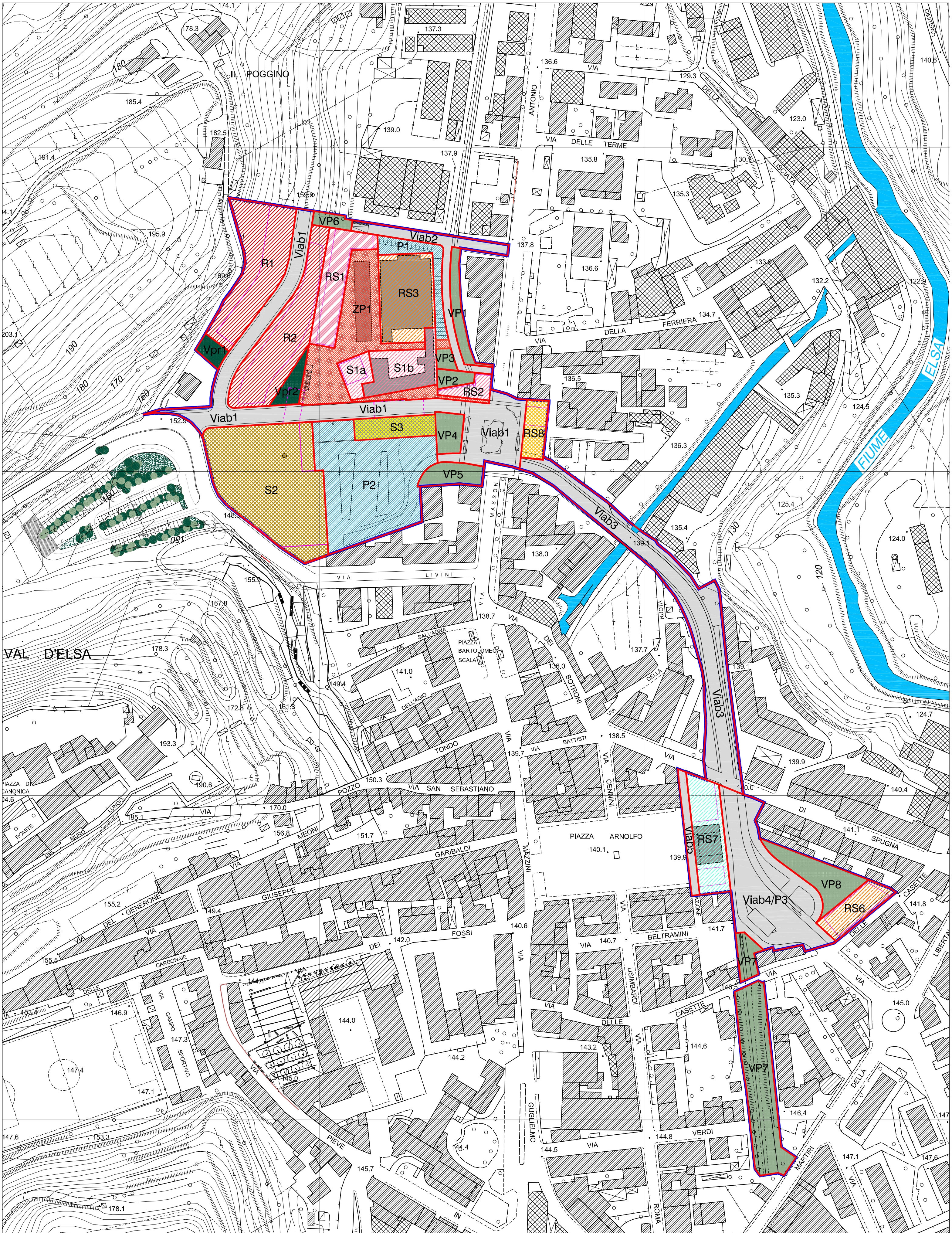
- **ATCC-2:** in contemporanea alla realizzazione dell'intervento di completamento residenziale dovrà essere realizzata la sistemazione dell'area a parcheggio/manovra bus posta sul fronte stradale e la sistemazione del sagrato prospiciente la chiesa. È fatto obbligo inoltre, di mantenere il fronte ovest e sud libero da manufatti e recinzioni nella parte del lotto esterna al limite di edificazione individuato nella cartografia.
- **ATCC-3:** sono ammesse abitazioni rurali se necessarie alla conduzione del fondo agricolo a condizione che ciò avvenga a seguito di PMAA finalizzato anche ad una riqualificazione ambientale che preveda la demolizione dei manufatti posti sul margine stradale e la contemporanea cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno necessario per l'allargamento della sede stradale medesima.
- **ATCC-4:** a seguito della completa e contestuale demolizione del manufatto "ex porcilaia" (posto sul margine della gora), sarà possibile attuare un intervento di ricostruzione in adiacenza agli edifici esistenti, per una volumetria equivalente a quella demolita,.
- ATCC-5: previa verifica dei requisiti di non ruralità, a fronte della contestuale demolizione dei volumi definiti con la sigla tr, è ammessa la costruzione di 300,00 mq di Sn disposta su due piani per la realizzazione di massimo due unità immobiliari residenziali.
- ATCC-6: in considerazione di quanto stabilito dal Piano Strutturale negli indirizzi e parametri di gestione per l'UTOE A.2.2 Catarelli, nell'area è possibile solo l'ampliamento dell'attività esistente di fabbricazione di vetro e cristallo o attività ad essa correlate nei limiti indispensabili al mantenimento e potenziamento dell'azienda.

3ter. Nelle more dell'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno delle aree individuate con la sigla AT sono ammessi interventi di tipo rq1, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso

---

Piani attuativi
AT PA3 Fabbrichina

01 Inquadramento urbanistico (18.9 MB)
02a Stato attuale: estratto catastale e piano parcellare (2.4 MB)
02b Stato attuale: estratto catastale e piano parcellare (5.7 MB)
03 Stato attuale: rilievo aerofotogrammetrico (277.7 KB)
04 Stato di progetto: planimetria generale interventi (1.3 MB)
05a Stato di progetto: planimetria di progetto (17.0 MB)
05b Stato di progetto: planimetria di progetto (1.1 MB)
06 Stato di progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Parcheggio - Collegamento Via Gramsci Via della Rimembranza (25.9 MB)
07 Stato di progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Strada del Poggino - Collegamento Via Gramsci Via di Spugna via xxv Aprile (7.1 MB)
08 Stato di progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Piazza pedonale - Collegamento pedonale sul binario morto (6.0 MB)
09a Stato di progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Impianti a rete (17.2 MB)
09b Stato di progetto: schemi delle opere di urbanizzazione Impianti a rete (1.1 MB)
Allegato 1 - Norme tecniche di attuazione (108.0 KB)
Allegato 2 - Schede tipologiche (13.2 MB)
Allegato 3 - Visioni ambientali (24.6 MB)
Allegato 4 - Visioni di progetto (91.2 MB)



LEGENDA

PERIMETRO ATPA3	ALLINEAMENTI EDIFICI DI PROGETTO	ZONA PEDONALE	RESIDENZA	COMMERCIALE	
PERIMETRO LOTTI	VIABILITA' MECCANIZZATA	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	RESIDENZA/SERVIZI	COMMERCIALE/SERVIZI	
EDIFICI ESISTENTI	PARCHEGGI	VERDE PRIVATO	RESIDENZA/COMMERCIO	SERVIZI	
			RESIDENZA/COMMERCIO /SERVIZI		

COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA - SIENA

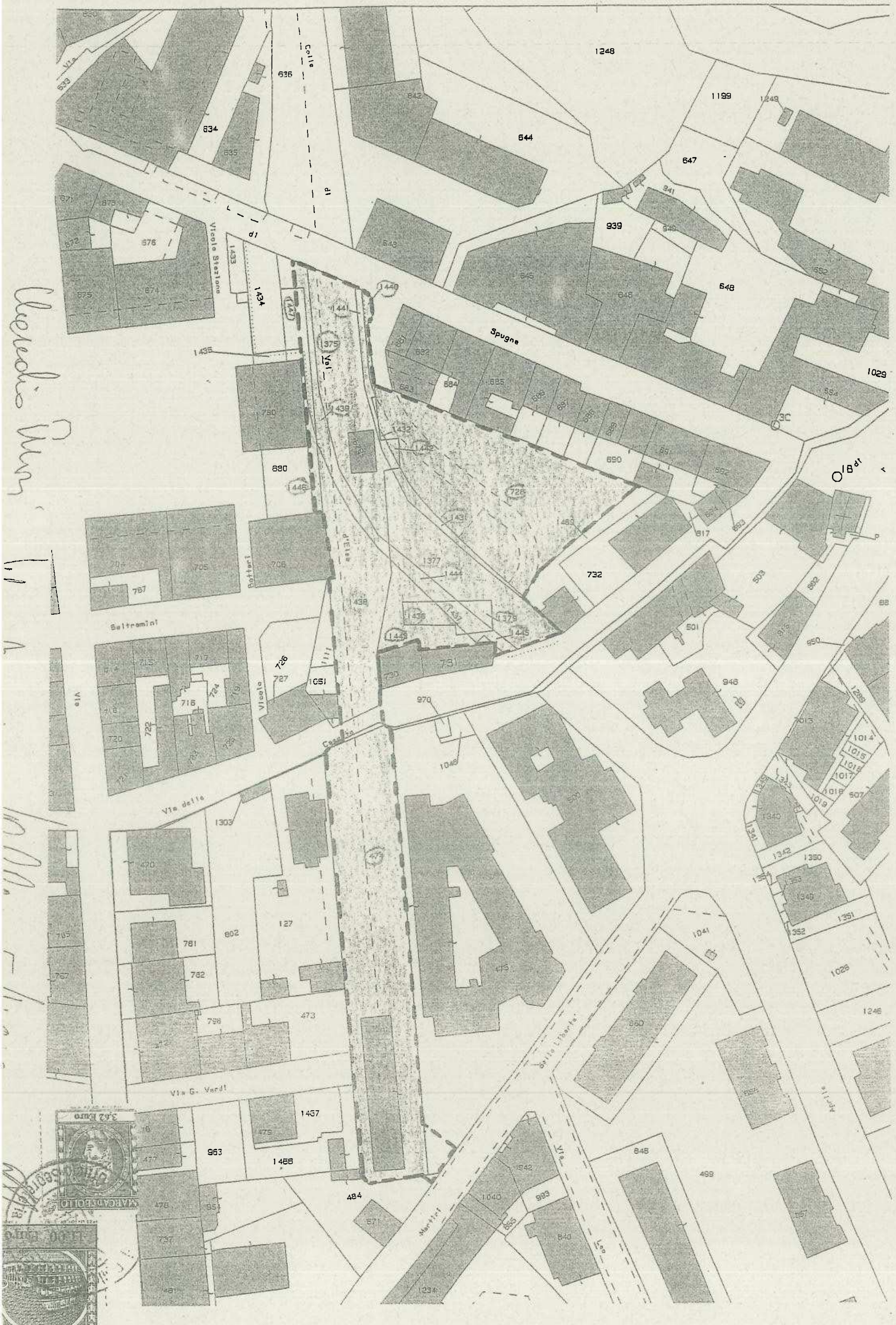
2ª VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA ATPA3

TRATTO IN MASSIMA PARTE DALLO STUDIO DI P.P. E DAL PROGETTO PRELIMINARE DI AMPLIAMENTO DELL'EX STAZIONE FERROVIARIA REDATTO DALLO STUDIO AJN (Architectures Jean Nouvel) dicembre 1998-2001

DATA	RIF.INFO	FORMATO	FASE	SCALA	
MAGGIO2008	REF	A1	VARIANTE02	1/1000	UFFICIO TECNICO COMUNALE

STATO DI PROGETTO: PLANIMETRIA INTERVENTI

04


Spugne
Vicolo Stazione
Colle
Bottari
Beltramini
Vicolo
Via delle
Via G. Verdi
Martiri
Aprile

OGGETTO: COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE *PARZIALE* DEI LAVORI E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA'

☐ PERMESSO A COSTRUIRE

☐ DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

N° 71

In data 07/10/2009

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
PROT. N° 16025
29 OTT. 2009
CAT ..... CL. ..... FASC. .....
UFFICIO ..... Urb. .....

Al Sig. SINDACO
del Comune di
COLLE DI VAL D'ELSA

Il sottoscritto MARCO CELLERAI nato a MONTERIGGIONI il 06 GIUGNO 1942 (CF CLL MRC 42H06 F598B) residente in POGGIBONSI Via GARIBALDI n°27 in qualità di Concessionario del Permesso a Costruire sopra riportato, DICHIARA di aver ultimato i lavori, **RELATIVAMENTE AI SOLI LIVELLI -2, -1 e 0 (come da elaborato grafico allegato)**, in data 29/10/2009;

IL CONCESSIONARIO

Il sottoscritto DOTT. ARCH. LUCA FURIOZZI nato a SIENA il 19/01/1962 (CF FRZ LCU 62A19 I726P) con Studio in SIENA Via SOCINO n°9 iscritto all'Ordine professionale degli ARCHITETTI P.P.C. di SIENA al n°194, in qualità di Tecnico Incaricato CERTIFICA sotto la propria responsabilità, che l'intervento realizzato è conforme al progetto come sopra autorizzato.

Addì 29/10/2009.

IL TECNICO INCARICATO

ORDINE ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Architetto
LUCA
FURIOZZI
n° 194
PROVINCIA DI SIENA

COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
PROT. N° 16026
29 OTT. 2009
CAT. ..... CL. ..... FASC. .....

Pratica N° 84 / 2009

ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' / AGIBILITA' PARZIALE

Ai sensi della L.R. n° 1 del 03.01.2005

Al Sig. Sindaco del Comune di
COLLE DI VAL D'ELSA

Il sottoscritto DOTT. ARCH. LUCA FURIOZZI iscritto al n° 194 dell'ORDINE DEGLI ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI SIENA, quale Tecnico Incaricato, in riferimento alla costruzione autorizzata con (1) PERMESSO DI COSTRUIRE n° 71 rilasciato in data 07/10/2009, ai sensi dell'art. 86 comma 3 della L.R. n° 1 del 03/01/2005, sotto la propria personale responsabilità,

D I C H I A R A

- Che i lavori di COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO PER RESIDENZE, UFFICI ED AUTORIMESSE posti in Colle di Val d'Elsa, via DELLE CASETTE, sono stati realizzati in conformità alle vigenti normative igienico – sanitarie ed al progetto presentato da SOCIETA' IMMOBILIARE LE FABBRICHE A R.L. approvato ed autorizzato con (1) CONCESSIONE EDILIZIA n° 65 del 02/08/2005 ed alle successive varianti n° 66 del 24/10/2007 e n° 71 del 07/10/2009;
- Che lo stato di prosciugamento dei muri e la salubrità degli ambienti sono idonei ai fini del rilascio del permesso di abitabilità e di uso;

pertanto

C E R T I F I C A

- **l'ABITABILITA'/AGIBILITA' dei locali posti ai livelli 0, -1 e –2 di cui alla costruzione in oggetto,** come meglio indicati nel seguente prospetto:

	Totale Vani N° 29 di cui:	
Piani N. 3	Vani Utili ..... n°29	.....
Unità direz. N. 1	Accessori ..... n° 17	.....
	Uffici ..... n° 12	.....

In fede

Siena Lì, 29/10/2009.

IL TECNICO INCARICATO
(timbro e firma)

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI SIENA
Architetto LUCA FURIOZZI N° 194 Sez. A/B

(1) – Concessione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività

COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

Provincia di Siena

****

LAVORI: Costruzione di un parcheggio interrato multipiano nell'area dell'ex scalo merci ferroviario – Piazza Arnolfo – Colle Val d'Elsa.

COMMITTENTE: COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA – Via del Campana, 18 – Colle Val d'Elsa.

IMPRESA ESECUTRICE: GIOMBINI COSTRUZIONI s.r.l. – Via Pievaiola, 164 - Loc. San Sisto – Perugia.

CONTRATTO : In data 06/10/1998 rep. n. 7384 - Registrato a Poggibonsi in data 21/10/1998 al n. 747 serie 1.

IMPORTO DEI LAVORI A BASE D'ASTA: L. 3.205.639.194.

IMPORTO CONTRATTUALE: L. 2.686.966.773.

RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO

A) RELAZIONE

L'opera in oggetto riguarda la realizzazione di un parcheggio interrato a due piani posto nel Comune di Colle Val d'Elsa – Scalo Merci – Piazza Arnolfo. Il parcheggio è stato realizzato su due livelli per complessivi 140 posti auto, 16 box e 12 posti moto, con struttura in calcestruzzo cementizio armato con solai prefabbricati Spiroll al livello intermedio e gettato in opera a livello della copertura su cui scorre la viabilità carrabile in prosecuzione di Via XXV Aprile.

PROGETTO: Il progetto è stato redatto dalla Soc. AJN - Architecture Jean Nouvel di Parigi e dall'Arch. Claudio Mori dell'ufficio tecnico comunale (delibera di coincarico G.M. 131 del 12.05.1998); il progetto preliminare è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 43 del 20.04.1998 per un importo complessivo di £. 3.943.544.000 di cui £. 3.112.000.000 per lavori a base d'asta e £. 831.544.000 per somme a disposizione così ripartite:

- per IVA	£.	311.000.000
- per spese tecniche	£.	370.000.000
- per rilievi topografici	£.	8.874.000
- per sondaggi geognostici e D.L.	£.	38.544.000
- per demolizioni	£.	30.000.000
- per sistemazioni a verde	£.	50.000.000
- per imprevisti e arrotondamento	£.	22.926.000
sommano	£.	831.544.000

Il progetto esecutivo, redatto nel maggio 1998 è stato approvato con delibera della Giunta Municipale n. 175 in data 23.06.1998.

L'opera fu finanziata per l'importo complessivo di L. 3.965.000.000 così ripartito:

a) - Lavori a base d'appalto	£.	3.112.000.000
b) - Somme a disposizione dell'Amm.ne:		
1) - Per attrezz. Parcometri	£.	18.000.000

2) - Per allacciamento ENEL	£.	4.000.000		
3) - Per demol. e sist. verde	£.	72.700.000		
4) - Per sond. geologici e D.L	£.	24.980.000		
5) - Per spese tecniche	£.	322.535.000		
6) - Per imprevisti	£.	17.494.400		
7) - Per IVA 10% sui lavori	£.	393.290.600		
Sommano	£.	853.000.000	£.	853.000.000
Importo totale			£.	3.965.000.000

Tale quadro economico è stato successivamente modificato con delibera della Giunta Municipale n° 97 del 4 maggio 1999 riducendo l'importo del finanziamento a complessive £. 3.515.000.000 a seguito del ribasso d'asta offerto in sede di licitazione privata.

Affidamento dei lavori: Nella gara di licitazione privata, tenutasi in data 31/07/1998, rimase deliberataria l'Impresa Giombini Costruzioni s.p.a. con sede in Perugia – Loc. San Sisto, che offrì il ribasso del 16,18%.

Cauzione: Come risulta dall'art. 6 del contratto, l'Impresa ha costituito la cauzione definitiva per l'importo di L. 260.847.840 così come prescritto dal Capitolato Speciale di Appalto, mediante polizza fideiussoria n. 0070215583 del 26/08/1998 emessa da Lloyd Italico – Agenzia di Perugia Università.

Contratto: Il contratto principale stipulato in data 06/10/1998 è stato registrato a Poggibonsi il 21 successivo al n. 747 serie 1.

Importo contrattuale: L'importo contrattuale in base all'applicazione del ribasso del 16,18% sulla somma di L. 3.112.000.000 è risultato di nette L. 2.608.478.400.

Perizia di variata distribuzione di spesa e suppletiva: Oltre al progetto principale furono redatte le seguenti perizie di variante e suppletive:

La prima perizia di variante e suppletiva dell'importo complessivo di £. 3.585.000.000 di cui £. 2.694.346.175, al netto, per lavori e £. 890.653.825 per somme a disposizione della Amministrazione, riguardava la deviazione di un tratto del canale della gora e la modifica della tipologia costruttiva delle travi dei due impalcati del parcheggio. Tale perizia fu approvata dalla Giunta Municipale in data 29 giugno 1999 con deliberazione n. 169 ed il relativo atto di sottomissione venne stipulato in data 12 luglio 1999 e fu registrato a Poggibonsi il 24 luglio successivo al n. 558 serie 1.

La seconda perizia di variante e di assestamento definisce l'importo complessivo dell'opera in £. 3.591.290.400 e modifica in £. 2.686.966.773 l'importo netto dei lavori a base d'asta. I lavori oggetto di tale perizia consistono nello spostamento della scala principale di accesso e interventi di miglioria alle finiture dell'edificio. Tale variante è stata approvata dalla Giunta Municipale in data 10 aprile 2001 con delibera n. 72.

SOMME IMPEGNATE: in totale la spesa impegnata è risultata di £. 3.591.290.400 così distinte:

a) - Lavori a base d'appalto	£.	3.205.639.194	
a detrarre ribasso d'asta	£.	518.672.421	
Importo contrattuale netto			£. 2.686.966.773
b) - Somme a disposizione dell'Amm.ne:			

1) - Per IVA 10% sui lavori	£.	268.696.677	
2) - Per attrezzature parcometri	£.	21.456.000	
3) - Per allacciamenti	£.	6.290.400	
4) - Per demolizioni	£.	30.000.000	
5) - Per sondaggi geologici ecc.	£.	38.544.000	
6) - Per rilievo topografico	£.	8.874.000	
7) - Per spese tecniche	£.	336.505.600	
8) - Per bonifica ordigni bellici	£.	49.881.494	
9) - Per collaudo tecnico-amm.	£.	32.631.840	
10) - Per collaudo impianti	£.	3.811.025	
11) - Per compl. Scala accesso	£.	107.632.591	
Sommano	£.	904.323.627	£. 904.323.627
IMPORTO COMPLESSIVO			£. 3.591.290.400

Atti suppletivi: In seguito furono rilasciati dall'Impresa i seguenti atti di sottomissione:

In data 12.07.1999 registrato a Poggibonsi il 24.07.1999 al n. 558 serie 1 per un maggiore importo netto di £. 85.867.775.

Con tale atto furono convenuti anche n. 18 nuovi prezzi non previsti nel contratto principale.

Con l'approvazione della seconda perizia di variata distribuzione della spesa furono convenuti anche n. 8 nuovi prezzi non previsti nel contratto con verbale in data 15.04.2000.

Verbale nuovi prezzi: Per le categorie di lavoro non contemplate nel contratto né nei successivi atti di sottomissione, furono convenuti dei nuovi prezzi con il seguente verbale:

n. 2 in data 12.07.1999 (due nuovi prezzi).

Spesa autorizzata per i lavori: La somme complessiva netta autorizzata per i lavori di cui alla presente relazione risulta dal presente prospetto:

a) per il contratto principale		£.	2.608.478.400
b) per il primo atto di sottomissione		£.	85.867.775
c) per la seconda perizia di variante e di ass.to		£.	- 7.379.402
	Totale	£.	2.686.966.773

Direttore dei Lavori: I lavori sono stati diretti dall'Arch. Claudio Mori dell'Ufficio Tecnico Comunale sotto il controllo della direzione artistica affidata allo studio AJN. La direzione dei lavori per l'esecuzione degli impianti tecnologici è stata effettuata dall'Ing. Leonardo Luchini per conto dello stesso studio AJN.

Consegna dei lavori: I lavori del contratto principale furono consegnati con verbale redatto, senza riserve, in data 24/08/1998.

Tempo utile per l'esecuzione dei lavori: Per l'esecuzione dei lavori erano stabiliti dall' art. 31 del Capitolato Speciale di Appalto giorni 360 consecutivi decorrenti dalla data dal verbale di consegna. Il termine utile doveva scadere quindi il 19/08/1999.

Sospensione e ripresa dei lavori: I lavori furono sospesi una prima volta con verbale in data 1 settembre 1998 in attesa della stipula del contratto di acquisizione del diritto di superficie dell'area con la società Metropolis s.p.a. e furono ripresi in data 30 ottobre 1998. Con ordine di servizio n. 10 del 18/12/1999 si ordinava nuovamente all'Impresa di sospendere l'esecuzione delle opere di impermeabilizzazione della copertura a causa delle allora avverse condizioni

climatiche; con ordine di servizio n. 12 in data 13 marzo 2000 si ordinava all'impresa appaltatrice di riprendere i lavori (parzialmente sospesi per 86 giorni);

Proroghe concesse: A seguito della stipula del contratto suppletivo avvenuto in data 12 luglio 1998 Rep. 7543 fu concesso all'impresa un ulteriore periodo di tempo pari a 40 giorni per l'esecuzione dei lavori suppletivi.

Durante l'esecuzione dei lavori, con determinazione n° 97 del 28.06.2000 del responsabile del servizio attività tecniche fu concessa una proroga di giorni 60 a causa delle difficoltà incontrate dall'impresa appaltatrice nel reperire idonei ambienti per collocare il personale dipendente impegnato nei lavori.

Scadenza definitiva del tempo utile: A causa delle sospensioni e delle proroghe concesse il tempo utile per dare ultimati i lavori è stato quindi protratto complessivamente a tutto l'11 aprile 2000.

Ultimazione dei lavori: L'ultimazione dei lavori è avvenuta il giorno 28 giugno 2000 come da certificato in pari data firmato dal D.L. e dall'impresa. Con tale atto è stato altresì evidenziato il mancato completamento di alcuni lavori per i quali si dava un tempo massimo di 60 giorni per portarli a termine.

Ritardi: Sulla base di quanto sopra indicato l'impresa ha eseguito i lavori con un ritardo di giorni 78 rispetto al tempo massimo contrattuale.

Danni di forza maggiore: Durante l'esecuzione dei lavori non sono avvenuti danni di forza maggiore.

Lavori in economia: in corso di esecuzione dei lavori non furono eseguiti lavori in economia.

Anticipazioni in denaro: in corso di esecuzione dei lavori non furono effettuate, dall'imprenditore, delle anticipazioni in denaro.

Andamento dei lavori: i lavori si sono svolti in conformità delle norme contrattuali e delle speciali disposizioni impartite, all'atto pratico, dalla direzione dei lavori salvo quanto di seguito meglio specificato.

Durante l'esecuzione dei lavori l'impresa è stata invitata tramite ordine di servizio (n° 3 del 7/6/1999) ad una migliore condotta dei lavori non sempre conforme al progetto ed alla buona regola del costruire; in particolare era stato fatto rilevare quanto segue:

1) facciavista diffusamente alveolata che necessita di essere stuccata;
2) errato posizionamento dei pilastri con necessità di un loro conseguente spostamento nella sede corretta;
3) sezioni dei pilastri diversa dal progetto appaltato, da verificare dal punto di vista statico, ma apparentemente accettabile;
4) ferri ancorati non correttamente nella platea da sfilare e reimmettere con sigillanti speciali;
5) fognatura in contropendenza da sistemare con rialzamento del fondo;
6) stuccatura dei giunti della fognatura ancora da eseguire;
7) pozzetti non ancora rinfiancati con cls;
8) quote non rispettate;
9) disassamento di una campata di pilastri rispetto al progetto.

In tale circostanza si faceva altresì rilevare come fossero state sollecitate le maestranze ed i tecnici dell'impresa presenti in cantiere ad un maggiore e più scrupoloso rispetto del progetto e delle specifiche di capitolato (sia nelle dimensioni che nelle modalità costruttive) e come ogni modifica (piccola o grande) dovesse essere preventivamente concordata con la D.L.

A seguito di sopralluogo per l'accertamento della ultimazione dei lavori, la Direzione dei Lavori ha constatato che dovevano essere completati alcuni lavori di dettaglio. Pertanto nello stesso verbale di ultimazione dei lavori è stato ordinato alla Ditta Appaltatrice l'esecuzione dei medesimi.

In sede di redazione della contabilità e dello stato finale sono state apportate delle riduzioni di prezzo ai sensi dell'art.27 del Capitolato speciale di appalto per alcune manchevolezze.

Variazioni apportate: le principali variazioni apportate sono state giustificate con le relative perizie.

Certificati di acconto: Durante il corso dei lavori furono emessi complessivamente n. 6 certificati di acconto e n. 1 svincolo dei decimi per l'importo totale di £. 2.550.825.442.

Stato finale: Lo stato finale è stato redatto in data 12/04/2001 per un importo complessivo netto di L. 2.649.511.690 così distinte:

- per lavori a misura	£.	230.171.714
- per lavori a corpo	£.	2.972.955.242
TOTALE LAVORI a corpo e misura	£.	3.203.126.956
Detrazione per lavori non eseguiti e riduzioni di prezzo	£.	42.172.900
RESTANO	£.	3.160.954.056
RIBASSO D'ASTA 16,18%	£.	511.442.366
TOTALE LAVORI AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA	£.	2.649.511.690
A detrarre i pagamenti effettuati per:		
– n 6 certificati di acconto e n 1 svincolo trattenute	£.	2.550.825.442.-
A detrarre penali per ritardata ultimazione lavori:		
n. 78 giorni x L. 200.000	£.	15.600.000.-
resta il credito netto dell'impresa	**£.**	**83.086.248**

Riserve dell'Impresa - L'Impresa ha firmato con riserva lo Stato Finale e il registro di contabilità. In data 03/05/2001 la Ditta Giombini Costruzioni s.r.l. esplicitava la riserva all'atto del Conto Finale relativamente alla detrazione totale effettuata dal Direttore dei Lavori relativa ai lavori di faccia vista di pilastri e travi, che a proprio avviso era da ritenersi ben eseguita.

Infortuni in corso di lavoro: Durante il corso dei lavori non risulta essersi verificato alcun infortunio di rilievo.

Assicurazioni degli operai: l'Impresa ha regolarmente assicurato i propri operai per gli infortuni sul lavoro con polizza assicurativa a carattere continuativo n. 7440746 presso l'INAIL di Perugia.

Assicurazioni sociali: Con nota in data 30/04/2001 il Comune di Colle Val d'Elsa ha fatto richiesta agli enti interessati (INPS, INAIL e Cassa Edile) circa la regolarità contributiva della Ditta Appaltatrice.

Avvisi di opponendum: Sono stati pubblicati nell'Albo Pretorio del Comune di Colle Val d'Elsa dal 12/05/2001 al 27/05/2001. E' stato trasmessa alla Regione Toscana copia di tali avvisi in data 10/05/2001 per la relativa pubblicazione sul Bollettino Ufficiale R.T.

Cessioni di credito da parte dell'Impresa: Per i lavori in questione l'Impresa assuntrice non ha effettuato la cessione dei propri crediti.

Collaudatore: Per il collaudo tecnico amministrativo è stato incaricato dalla committenza il sottoscritto Ing. Giuliano Giubbolini con studio in Castelfiorentino Piazza Salvo D'Acquisto 4.

Coordinatore per l'esecuzione: Il coordinatore per l'esecuzione è stato l'Ing. Leonardo Luchini per conto di AJN.

Responsabile del procedimento: Responsabile del procedimento è stato l'Ing. Francesco Ciampoli dell'Ufficio Tecnico Comunale.

VERBALE DI VISITA - RELAZIONE DI COLLAUDO

Visite di collaudo: La relazione di accompagnamento al conto finale, nonché tutti i documenti necessari per le operazioni di collaudo sono state trasmessi al sottoscritto in data 03/05/2001.

La visita di collaudo è stata effettuata il giorno 28/05/2001. Con la lettera di convocazione il sottoscritto richiedeva tutte le dichiarazioni occorrenti ai sensi della Legge 46/90 e collaudi o certificati di regolare esecuzione relativi agli impianti elettrici, tecnologici e antincendio.

A tale visita sono intervenuti, oltre al collaudatore, i signori:

1) Arch. Claudio Mori, in qualità di Direttore dei Lavori;
2) Ing. Francesco Ciampoli, in qualità di Responsabile del Procedimento;
3) Geom. Giombini Leonardo, in rappresentanza della ditta GIOMBINI COSTRUZIONI s.p.a.;
4) Geom. Maurizio Argenti, in rappresentanza della ditta GIOMBINI COSTRUZIONI s.p.a..

Durante tale visita di collaudo il sottoscritto Collaudatore con gli altri intervenuti ha effettuato una prima ricognizione dei lavori, effettuando una serie di riscontri, accertamenti, controlli, misurazioni e verifiche. E' stato concordato di procedere in contraddittorio fra le parti alla effettuazione di quelle verifiche ritenute necessarie dal sottoscritto per ulteriori riscontri ed approfondimenti. In particolare è stato provveduto a verificare che i lavori ordinati dalla D.L. in occasione del verbale di ultimazione lavori fossero stati eseguiti. In tale sede la Ditta ha consegnato al sottoscritto le dichiarazioni L. 46/90 delle ditte installatrici dell'impianto antincendio e dell'impianto elettrico. Il Responsabile del Procedimento ha confermato al sottoscritto che erano in corso le operazioni relative al collaudo dell'impianto elettrico.

Risultati delle visite di collaudo: In merito a quanto verbalizzato nel certificato di ultimazione lavori in data 28/05/2001 è stato verificato quanto segue:

(a) – in relazione al nuovo tratto del canale della gora è stato provveduto ad ispezionare il pozzetto posto al 2° piano interrato, nel quale nella precedente ispezione fatta in sede di ultimazione lavori ristagnavano almeno 20 cm. di acqua. Ad oggi il pozzetto si presenta pulito e privo di ogni ristagno. A seguito della pulitura del canale fatta dalla Ditta Appaltatrice qualche mese fa, e tenuto presente che la scorsa settimana si è verificato un forte acquazzone, si è preso atto che gli inconvenienti precedentemente emersi riguardo al regolare deflusso delle acque erano da attribuirsi esclusivamente ad una parziale occlusione del canale dovuta a materiale di resulta del cantiere (vedi frammenti di polistirolo, sabbia ecc...);

(b) - la ditta ha provveduto alla realizzazione della segnaletica orizzontale, dell'allacciamento all'acquedotto comunale, al trattamento delle pavimentazioni interne con resine epossidiche, alla modifica delle piastre di aggancio della ringhiera in corrispondenza dei giunti, alla sigillatura dei giunti stessi, alla sostituzione della porta del garage al 2° piano interrato, alla consegna degli estintori (al Geom. Parri dell'UTC), al completamento dell'impianto elettrico, alla sistemazione della pavimentazione sulla porzione di copertura;

(c) - L'area a verde compresa tra la rampa di accesso al parcheggio ed il parcheggio non è stata sistemata (non è stato provveduto a riportare idoneo materiale vegetale). La D.L. a tal

proposito aveva provveduto in sede di stato finale a fare adeguata detrazione. Si ritiene pertanto di confermare tale detrazione.

(d) - il rinfianco di n. 4 pozzetti dello stesso canale (a valle dello spingitubo) non è stato eseguito dalla Ditta. A tal proposito si ritiene di inserire una ulteriore detrazione dovuta a tale mancanza. Considerato che trattasi di n. 4 pozzetti di altezza tra i 4 e 5 ml., si ritiene di quantificare in L. 500.000 x 4 = L. 2.000.000 l'importo lordo di tale detrazione.

(e) - anche per quanto riguarda la segnaletica interna si è preso atto che non è stata eseguita, pertanto si conferma nel presente atto la detrazione eseguita dalla D.LL. in sede di conto finale.

(f) - per quanto riguarda l'impermeabilizzazione della copertura e del bordo laterale nel punto di appoggio del solaio al diaframma (lato via di Spugna), la ditta ha eseguito tale lavoro, limitandosi comunque ad un risvolto laterale di 50 cm. circa. In sede di sopralluogo è stato evidenziato che comunque continuano a permanere le infiltrazioni di acqua. Tenuto conto che secondo quanto indicato dagli elaborati progettuali non è chiaramente imputabile alla ditta appaltatrice una difforme esecuzione dei lavori, che tale infiltrazione proviene esclusivamente dal punto di appoggio solaio (ad una profondità di circa 80 – 100 cm), e che sono in corso di esecuzione i lavori di realizzazione della pavimentazione stradale e collegamento alla via di Spugna (con altra ditta appaltatrice), è stato concordato con il Responsabile del Procedimento che i lavori di completamento della impermeabilizzazione sarebbero stati eseguiti in tale fase.

Per quanto sopra esposto, ed in base ai riscontri ed accertamenti eseguiti con le suddette verifiche, controlli, misurazioni e saggi, si è tratta la convinzione che le opere eseguite, ad eccezione di quelle per le quali sono state rilevate modeste deficienze di ordine tecnico e sono state apportate appropriate detrazioni contabili, corrispondono, in genere, alla prescrizioni contrattuali; che nella loro esecuzione sono stati impiegati materiali idonei e seguite le modalità specificate nel Capitolato Speciale di Appalto; che la lavorazione, in genere, è stata condotta a regola d'arte ed infine che esiste, salvo le correzioni apportate dal sottoscritto, una precisa rispondenza, agli effetti contabili, tra le opere eseguite e le registrazioni nei libretti di contabilità e nello stato finale. Per le parti non più ispezionabili, di difficile ispezione o non potute controllare, la Direzione dei Lavori e l'Impresa hanno concordemente assicurato, a seguito di esplicita richiesta verbale del sottoscritto, la perfetta esecuzione secondo le prescrizioni contrattuali e la loro regolare contabilizzazione ed in particolare l'Impresa, per gli effetti dell'art. 1667 del Codice Civile, ha dichiarato non esservi difformità o vizi al di fuori di quelli riscontrati.

Confronto tra le previsioni progettuali ed i lavori eseguiti: Dal confronto delle singole categorie di lavoro previste in progetto con quelle effettivamente eseguite si sono riscontrate alcune variazioni quantitative, che comunque il Collaudatore ritiene giustificate.

Revisione tecnico contabile: A seguito dei riscontri tecnico contabili effettuati a norma della Circolare Ministeriale 12/03/1941 n. 1077 e delle verifiche tecniche effettuate in sede di visita di collaudo, è stato provveduto ad effettuare una revisione contabile, consistente nella correzione di una somma nello Stato finale e nell'applicazione di una detrazione relativamente ai lavori riguardanti i pozzetti di ispezione della fognatura. In dipendenza di tale revisione lo Stato Finale è stato così modificato:

IMPORTO COMPLESSIVO LORDO		
dei lavori e somministrazioni	£.	3.203.126.956
Detrazioni apportate dalla D.D. L.L. in sede		

di conto finale	£.	42.172.900
Detrazioni apportate dal Collaudatore in sede di Collaudo (per mancato rinfianco di n. 4 pozzetti)	£.	2.000.000
RESTANO	£.	3.158.954.056
RIBASSO D'ASTA 16,18%	£.	511.118.766
IMPORTO COMPLESSIVO NETTO	£.	2.647.835.290
A dedurre acconti già corrisposti all'impresa:		
• certificato n. 1 del 11/01/1999	£.	493.000.000-
• certificato n. 2 del 12/07/1999	£.	182.300.000-
• certificato n. 3 del 21/09/1999	£.	451.600.000-
• certificato n. 4 del 10/12/1999	£.	492.700.000-
• certificato n. 5 del 28/01/2000	£.	448.700.000-
• certificato n. 6 del 28/06/2000	£.	354.300.000-
• svincolo ritenute a garanzia	£.	128.225.442-
Sommano	£.	2.550.825.442
A dedurre penali per ritardata ultimazione lavori:		
n. 78 giorni x L. 200.000	£.	15.600.000.-
resta il credito netto dell'impresa	**£.**	**81.409.848**

C) CERTIFICATO DI COLLAUDO

Ciò premesso,

Considerato l'intero svolgimento dell'appalto riassunto nelle premesse da cui risulta:

a) che i lavori vennero eseguiti secondo il progetto e le varianti approvate salvo modeste modifiche entro i limiti dei poteri discrezionali della Direzione Tecnica dei Lavori;

b) che i lavori stessi, ad eccezione di quelli per i quali sono state rilevate modeste deficienze di ordine tecnico e sono state apportate appropriate detrazioni contabili, sono stati eseguiti a regola d'arte, con buoni materiali e idonei magisteri;

c) che per quanto non è stato possibile ispezionare o di difficile ispezione, la Direzione Lavori e l'Impresa hanno assicurato la perfetta corrispondenza fra le condizioni stabilite ed i lavori eseguiti e contabilizzati e l'Impresa ha in particolare dichiarato, agli effetti dell'art.1667 del Codice Civile, non esservi difformità o vizi oltre quelli notati;

d) che per quanto è stato possibile riscontrare, le notazioni contabili corrispondono, per quantità e qualità dei materiali, allo stato di fatto delle opere, salvo che per quelle partite che sono state oggetto di revisione contabile;

e) che il conto finale è stato oggetto di revisione contabile;

f) che l'ammontare dei lavori contabilizzati al netto nel conto finale modificato dal Collaudatore in £. 2.647.835.290 risulta inferiore alla somma autorizzata;

g) che con note in data 30/04/2001 è stata avanzata richiesta agli Enti Assicurativi e Previdenziali (I.N.P.S. , I.N.A.I.L. e Cassa Edile) circa la posizione della impresa esecutrice dei lavori riguardo agli obblighi di legge. La Cassa Edile della Provincia di Perugia con nota in data 23/05/01 Prot. 12099 accertava che l'Impresa GIOMBINI COSTRUZIONI era in regola con il versamento dei contributi. L'INPS di Perugia con lettera del 23/5/2001 ha richiesto documentazione integrativa per verificare la regolarità contributiva. L'INAIL di Perugia ha comunicato che la ditta è da ritenersi in regola con gli

adempimenti relativi all'assicurazione contro gli infortuni, rilevando alcune irregolarità per n.2 verbali dell'Ispettorato sul Lavoro per i quali la stessa ha inoltrato opposizione, ma che risultano al momento in corso di definizione;

h) che i lavori non sono stati compiuti entro il periodo contrattuale, tenendo conto delle sospensioni regolarmente verbalizzate e delle proroghe autorizzate e concesse, e che pertanto è stata applicata dal Direttore dei Lavori la penale giornaliera di L. 200.000 prevista dal contratto per 78 giorni di ritardo;

i) che i prezzi applicati sono quelli di contratto o successivamente concordati ed approvati, ad eccezione di quelli inseriti dal sottoscritto nella revisione contabile in fase di collaudo;

l) che non risultano cessioni di credito da parte dell'Impresa né procure o deleghe a favore di terzi e non risultano altresì notificati atti impeditivi al pagamento da parte di terzi;

m) che è stato provveduto alla pubblicazione degli avvisi ad opponendum, e che non è stata avanzata alcuna richiesta in merito ad eventuali crediti verso la ditta per occupazioni permanenti o temporanee di immobili o per danni verificatesi in dipendenza ai lavori in oggetto;

n) che l'Impresa, in genere, ha ottemperato agli obblighi derivanti dal contratto ed agli ordini e disposizioni date dalla Direzione dei Lavori durante il corso dei lavori;

o) che l'opera fu diretta con la necessaria e dovuta diligenza e competenza da parte del personale addetto alla Direzione dei Lavori;

p) che per quanto riguarda le riserve presentate dalla Ditta appaltatrice, il sottoscritto Collaudatore ha espresso il proprio parere in apposita relazione riservata;

q) visto l'atto di collaudo relativo alle opere strutturali;

r) viste le dichiarazioni di conformità ai sensi della Legge 46/90;

s) preso atto che ancora le operazioni di collaudo tecnico relative all'impianto elettrico non sono state completate;

il sottoscritto Collaudatore Ing. Giuliano Giubbolini

CERTIFICA

che i lavori di realizzazione di parcheggio interrato nell'area dell'ex scalo merci ferroviario Piazza Arnolfo – Colle val d'Elsa eseguiti dalla Ditta GIOMBINI Costruzioni spa di Perugia Loc. San Sisto, in base al contratto in data 06/10/1998 rep. n. 7384, registrato a Poggibonsi in data 21/10/1998 al n. 747 serie 1 e atto suppletivo in data 12/07/1999 registrato a Poggibonsi il 24/07/1999 al n. 558 serie 1.

SONO COLLAUDABILI

come il presente atto li

COLLAUDA

liquidando il credito dell'Impresa come segue:

Ammontare dello stato finale	£. 3.158.954.056
Revisione contabile al netto del ribasso	
d'asta effettuata in sede di collaudo	£. 511.118.766
per un totale di	£. 2.647.835.290

A dedurre:

Acconti corrisposti dall'Impresa	£.2.550.825.442.
Penale per ritardata ultimazione	£. 15.600.000.
Resta il credito dell'Impresa	**£. 81.409.848.**

(diconsi **lire ottantunomilioniquattrocentonovemilaottocentoquarantotto**), che possono essere corrisposte all'Impresa Giombini Costruzioni s.p.a. di Perugia, a saldo di ogni suo avere in dipendenza dell'esecuzione dei lavori di cui trattasi, oltre eventuali ulteriori somme riconosciute a seguito della decisione sulle riserve presentate dall'Impresa, salvo il buon esito del collaudo tecnico relativo all'impianto elettrico, salvo la definitiva verifica da parte dell'Ente sulla regolarità contributiva della Ditta Appaltatrice nei confronti degli Enti Assicurativi e Previdenziali (INPS, INAIL e Cassa Edile), e salvo la superiore approvazione del presente atto.

Castelfiorentino, lì 14 /07/2001

IL COLLAUDATORE

(Ing. Giuliano Giubbolini)

L'Impresa Appaltatrice

_____

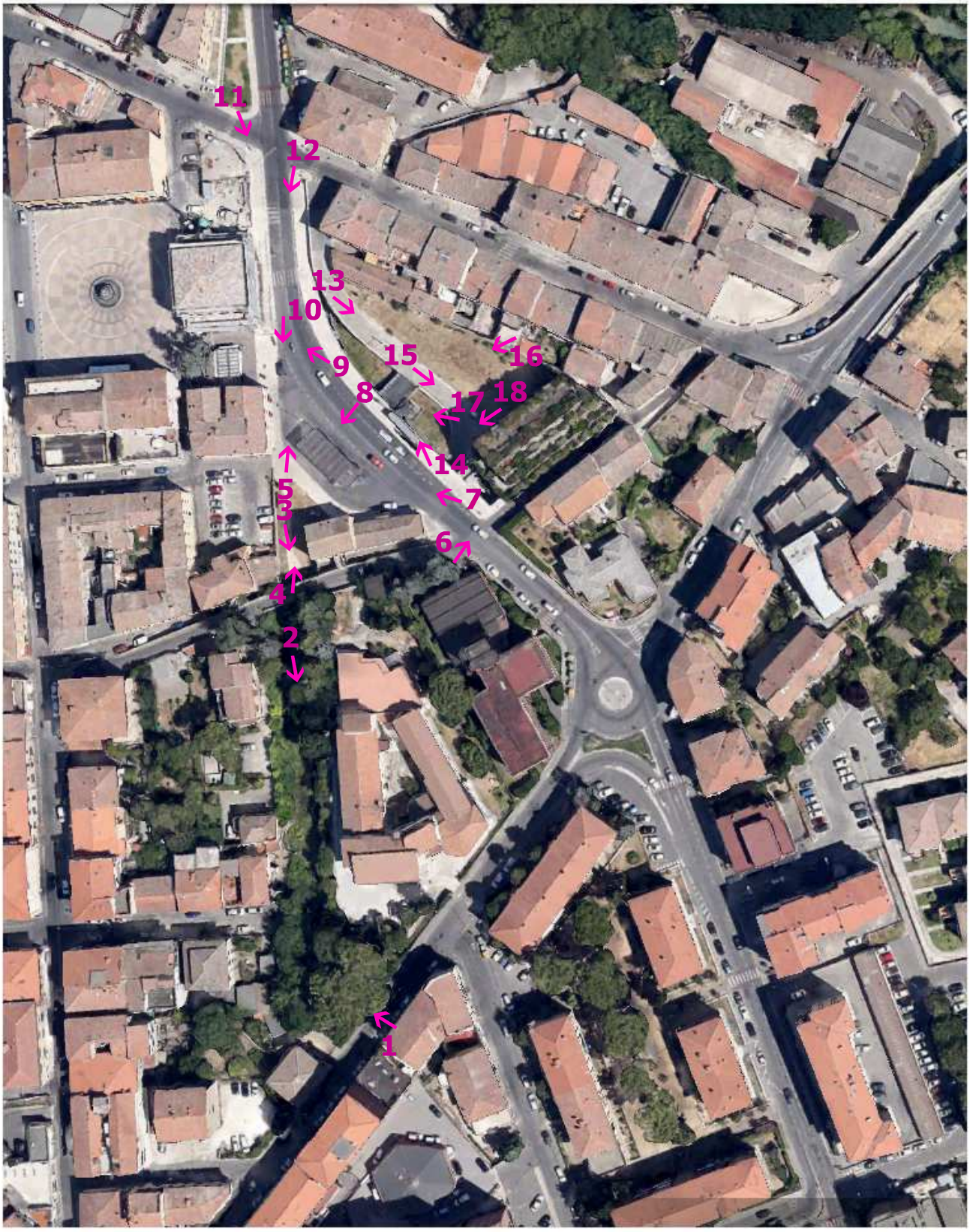
Visto

Il Responsabile del Procedimento

_____

(Ing. Francesco Ciampoli)

Documentazione Fotografica



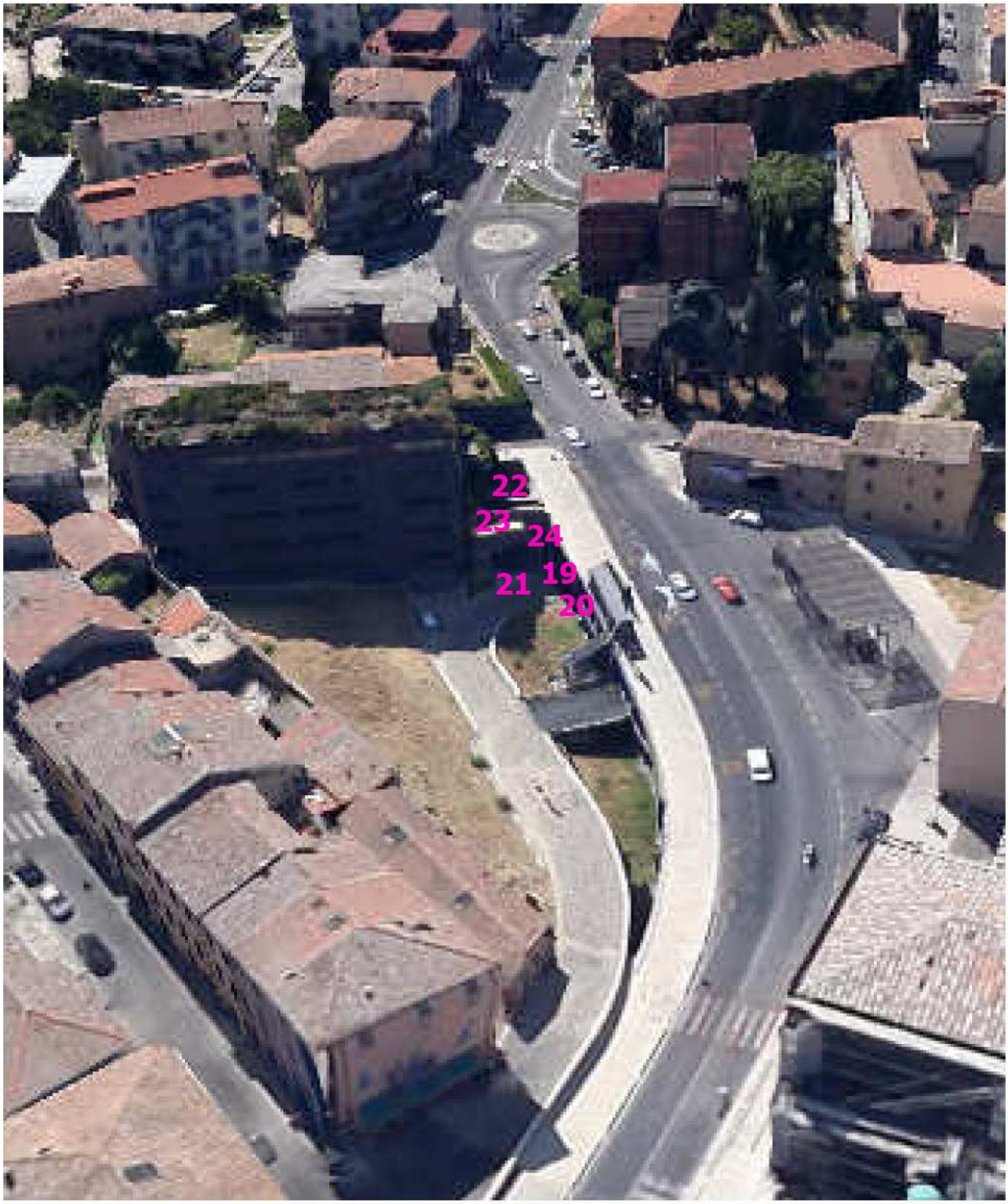

22
23
24
19
21
20

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

FOTO 7

FOTO 8

FOTO 9

FOTO 10

FOTO 11

FOTO 12

FOTO 13

FOTO 14

FOTO 15

FOTO 16

FOTO 17

FOTO 18

FOTO 19

FOTO 20

FOTO 21

FOTO 22

FOTO 23

FOTO 24

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: SIENA

Comune: COLLE DI VAL D ELSA

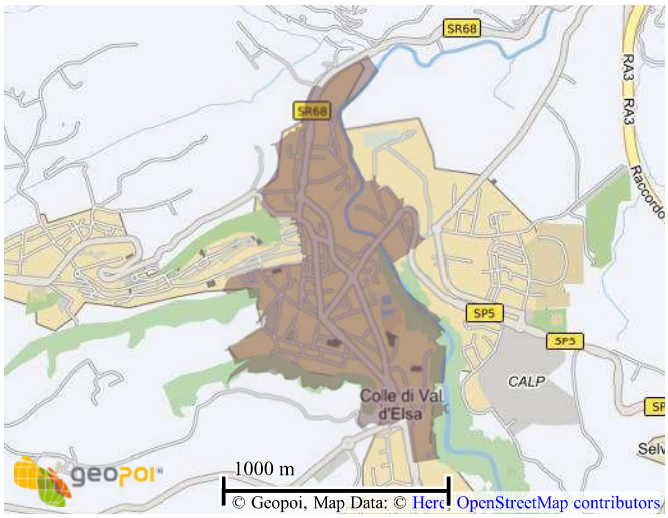
Fascia/zona: Centrale/LUOGHI CENTRALI - COLLE BASSA

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1750	L	3,7	5,5	L
Abitazioni civili	Normale	1200	1550	L	3,7	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	860	1200	L	2,7	4	L
Autorimesse	Normale	415	590	L	1,3	1,8	L
Box	Normale	475	680	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	Normale	330	470	L	1,1	1,4	L
Posti auto scoperti	Normale	235	340	L	,7	1	L
Ville e Villini	Normale	1550	2150	L	4,7	6,8	L

Stampa

Legenda