



Orbetello, 28 gennaio 2017

Spett.le

**Ministero dell'Ambiente
e della Tutela del Territorio e del Mare
DG Salvaguardia Ambientale**

Via Cristoforo Colombo, 44
00147 – Roma

PEC: dgsalvaguardia.ambientale@pec.minambiente.it

Spett.le

**SAT – Società Autostrada Tirrenica
n.p. del Direttore Generale
(n.q. responsabile del procedimento)**

Via A. Bergamini, 50
00159 – Roma

PEC: autostradatirrenica@pec.tirrenica.it

Spett.le

**Regione Toscana
in persona del Presidente p.t.**

Piazza Duomo 10
50123 – Firenze

PEC: regionetoscana@postacert.toscana.it

e, p.c.

**Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
in persona del Ministro p.t.**

Via Caraci 36
00157 – Roma

PEC: m_inf@pec.mit.gov.it

**Provincia di Grosseto
in persona del Presidente p.t.**

Piazza Dante 35
58100 – Grosseto

PEC: provincia.grosseto@postacert.toscana.it

**Comune di Orbetello
in persona del Sindaco p.t.**

Piazza del Plebiscito, 1
58015 – Orbetello (GR)

PEC: protocollo@pec.comuneorbitello.it



Oggetto: Autostrada A12 – procedimento di approvazione del progetto definitivo con valutazione di impatto ambientale, formazione dell'intesa Stato-Regione in merito alla localizzazione dell'opera e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 165-166 co. 2, 167 co. 5 e 183 D. Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 – Osservazioni per Orbetello srl srl ex artt. 165, 167 comma 5, 183 comma 4 D. Lgs. n. 163/2006; art. 24 co. 4 D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

In relazione al procedimento di cui in oggetto, in nome e per conto di Illoni Franco (CF. LLNFNC49P02G088S), Paolini Gisella (C.F. PLNGLL50E43G088S), Santoni Tatiana (CF. SNTTTN71B42G088Q) e Santoni Umbrio (C.F. SNTMBR46D10G602O) i quali sottoscrivono la nota di deposito cui il presente documento è allegato facendolo proprio in ogni sua parte, sia sul progetto definitivo (ai fini della localizzazione dell'opera e della dichiarazione di pubblica utilità), ex artt. 166 co. 2 D. Lgs 163/2006 e s.m.i., che sullo studio di impatto ambientale (ai sensi dell'art. 183 co. 4 D. Lgs. 163/2006),

si osserva quanto segue.

In via generale, riguardo all'intero lotto 5b

Criticità del tracciato e della mobilità

Esigua e pericolosa vicinanza del tracciato autostradale alla rete ferroviaria, soprattutto in zona Campolungo; nella stessa zona il tracciato si "infiltra" letteralmente tra la rete ferroviaria ed i fabbricati artigianali/industriali sino quasi a sfiorarli tanto che la progettazione omette di inserire una adeguata rete di viabilità alternative proprio per carenza di spazio fisico.

Si ravvisano intere porzioni di territorio assenti dalla previsione di viabilità alternativa a scorrimento veloce con un conseguente e non valutato aggravio di traffico veicolare su viabilità esistenti non consone a sopportare il carico di traffico conseguente.

Aumento delle emissioni in atmosfera in zone adiacenti a centri abitati o nuclei isolati.

Errori di progettazione distribuiti sull'intero lotto in ordine alla mancata segnalazione di accessi a proprietà private dalle cd. complanari con la sicura conseguenza di ulteriore occupazione di suolo per risolvere detti accessi.



Sottovalutazione ed errata individuazione di urbanizzazioni puntuali interferite dal progetto.

Criticità urbanistiche

Laddove il tracciato interviene in zone limitrofe ai centri abitati od abitazioni isolate si individuano numerosissime criticità riferite alle potenzialità edificatorie indicate nelle norme urbanistiche vigenti; nella zona di Campolungo vengono sottratte superfici fortemente incidenti sugli standards urbanistici dell'intero comparto.

L'introduzione del tracciato autostradale nel tessuto esistente sconvolgerà di fatto le previsioni urbanistiche intorno ai centri abitati di Orbetello Scalo, Albinia e Fonteblanda.

Criticità idrogeologiche

Sotto il punto di vista idrogeologico le criticità sono molteplici ed importantissime; come detto non possiamo in questa sede analizzarle compiutamente ma la sola elencazione rende l'idea della delicatezza dell'argomento.

Sottovalutazione degli eventi alluvionali nella zona che va da Orbetello Scalo ad Ansedonia; opere di regimazione delle acque meteoriche gravemente insufficienti allo scopo.

Grave sottovalutazione per l'intera zona del Guinzone delle ripercussioni del rilevato stradale in ordine alla "trasparenza idrogeologica" che non risulta verificata.

Sostanziosa riduzione del volume della cassa di espansione in loc. Camporegio con conseguenze molto pesanti sull'intera area oggetto di messa in sicurezza idraulica.

Criticità paesaggistiche/ambientali

Gli elaborati di verifica ed analisi delle modificazioni del territorio sotto il punto di vista paesaggistico (la Relazione Paesaggistica ed i suoi allegati) individuano correttamente tutti i vincoli presenti sulle zone interessate dall'opera.

La normativa principale da dover seguire è il P.I.T. (Piano di Indirizzo Territoriale) con valenza di Piano Paesaggistico; orbene nell'elaborato 20 Scheda di Paesaggio della bassa Maremma e ripiani tufacei e più precisamente nella *disciplina d'uso* si legge:

6.1 obiettivi di qualità e direttive

Obiettivo 1



Salvaguardare la fascia costiera e la retrostante pianura, qualificate dalla presenza di eccellenze naturalistiche legate agli importanti sistemi dunali e di costa rocciosa, di aree umide e lagune costiere, e dal paesaggio agrario di Pianura e della bonifica, riequilibrando il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

.....omissis.....

1.6 - assicurare la migliore integrazione paesaggistica del tracciato del corridoio tirrenico e delle opere ad esso connesse, con riferimento agli aspetti idro-geomorfologici, naturalistici, antropici e percettivi attraverso soluzioni progettuali e tecnologiche che:

realizzino una buona integrazione del tracciato nella trama consolidata della rete viaria esistente anche rispetto alla gerarchia e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica;

non compromettano gli assetti figurativi del paesaggio agrario pianiziale (assetto agrari e insediativi di impianto storico) della bonifica, la permeabilità ecologica e visiva tra il territorio costiero-lagunare e l'entroterra e la possibilità di riqualificare le aree degradate;

assicurino il mantenimento degli equilibri idrogeologici, con particolare riguardo ai deflussi negli eventi di piena a bassa frequenza.

.....omissis.....

Nelle conclusioni della Relazione Paesaggistica (AUA001 pag.102) si legge:

....Infine, il tracciato è stato analizzato sotto l'aspetto delle modifiche e alterazioni paesaggistiche che potrebbero potenzialmente generare impatti e meritano approfondimenti in fase esecutiva del progetto.

Solo questa palese, assolutamente inappropriata e francamente inaccettabile, valutazione ultima basterebbe per rendere irricevibile da parte di tutti gli organi preposti al controllo ed alla tutela del paesaggio l'intero progetto.

Non si possono rimandare alla fase esecutiva di un'opera di tale portata le analisi delle modificazioni del territorio, degli aspetti percettivi, delle intromissioni nei "coni visuali" da e verso le zone tutelate; una progettazione di tale dimensione ed importanza deve contenere tutte le analisi ed individuazione delle opere a mitigazione degli impatti paesaggistici sin dalla sua fase embrionale.



Riguardo alle proprietà degli esponenti

Gli esponenti risultano proprietari di immobili e terreni¹ interessati dagli espropri di cui al n.ordine 91,99 e 100 del Piano Particellare di Esproprio.

Per le proprietà vengono individuate² occupazioni permanenti ai seguenti titoli:

Sede Autostrada, Sede strada, Serv. Enel M.T. Aerea, Serv. Enel B.T. Aerea, Mitigazione ambientale.

Occupazione permanente totale mq.13.084, e come si evince dagli allegati catastali il compendio delle proprietà è ingente e la maggior parte dei terreni risulta interessata dagli espropri. La totalità delle proprietà risulta interclusa tra la attuale S.S.n.1 Aurelia e la ferrovia.

Gli argomenti di osservazione sono molteplici e tutti di rilevante importanza

Errore di individuazione aree in esproprio

Attualmente al piede del rilevato ferroviario (come detto posto a margine delle proprietà) vi è un fosso primario di regimazione delle acque meteoriche. Nelle sezioni stradali da 812 a 843³ non si evince il suo riposizionamento a margine del rilevato autostradale il quale corre parallelo, all'interno delle proprietà, alla ferrovia.

Una nuova opera che viene indicata come nuovo fosso a margine del rilevato autostradale viene inserita all'interno della tav. IDR 106⁴; tale occupazione non viene menzionata nelle tavole del piano particellare di esproprio (V. Allegato 2) come se codeste opere dovessero essere, ancorché ci auguriamo non eseguite dai proprietari, ma siccome insistenti su terreni esclusi dagli espropri, non più nella loro disponibilità di fatto.

Ciò rappresenta un grave errore di individuazione delle superfici in esproprio.

1 V. Allegato 1 -estratti catastali

2 V. Allegato 2 -estratto ESC016

3 V. Allegato 3 -estratto STD 407-2 e 408-2

4 V. Allegato 4 -estratto IDR 106



Perdita potenzialità urbanistico/edilizia/agricola

Le proprietà sono inserite all'interno della zona E8.2 dello strumento urbanistico vigente (Regolamento Urbanistico) nel quale si danno le seguenti regole per la conduzione, utilizzo e riutilizzo delle volumetrie e terreni esistenti:

Art. 60 - Regole generali per il territorio rurale, attività ammesse e relative regole

Di seguito si elencano le regole di carattere generale e comuni a tutte le sottozone E, salvo se diversamente indicato nelle regole per le specifiche sottozone.

Tali regole devono essere rispettate in tutti i piani, programmi e progetti, generali e di settore, pubblici e privati, e costituiscono riferimento per le politiche di settore e di spesa di autorità, enti e soggetti competenti.

Nelle **aree di interesse archeologico**, ancorché non individuate negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, in esso inseribili e modificabili in ogni tempo senza che ciò costituisca variante urbanistica, le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1,00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

Recinzioni e fondi chiusi

I fondi chiusi sono soggetti alle specifiche disposizioni di legge.

I terreni agricoli possono essere delimitati da recinzioni o fondi chiusi in funzione della conduzione agraria:

- per particolari coltivazioni;
- per le coltivazioni di aziende florovivaistiche;
- per la protezione e l'integrità dei raccolti;
- per allevamenti zootecnici e aziende faunistico-venatorie;
- per la produzione e cattura della fauna selvatica.

Non sono ammesse recinzioni per piccoli fondi privi di fabbricati, come nel caso degli usi ortivi e per le pratiche amatoriali, ove sono ammesse delimitazioni con specie arboree arbustive, e fermo restando quanto stabilito per le zone Eo ed Eos.

Le recinzioni in aree agricole sono ammesse:

- per lo svolgimento delle attività compatibili con il territorio rurale e aperto così come disciplinate dai successivi articoli;
- per delimitare le corti delle abitazioni e delle relative pertinenze
- per delimitare le aree di pertinenza dei "Piccoli annessi, pratiche agricole amatoriali

e per autoconsumo di cui all'art. 41 comma 5 della Lr 1/2005".

Le recinzioni dovranno essere realizzate con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinate a siepi.

Le recinzioni per la protezione e l'integrità dei raccolti dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno e rete a fil di ferro non verniciato, a maglia larga, per un'altezza massima di 1,5 metri.

Le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, devono essere senza cordonato visibile in muratura e mascherate con siepe della macchia locale. L'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra.

Le recinzioni in muratura lungo la viabilità di qualsiasi tipo sono consentite se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti o in forma di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra o mattone a faccia vista, stuccata a calce.

Il disegno dei cancelli d'ingresso deve essere improntato a grande semplicità.

Lungo la viabilità pubblica e lungo le strade vicinali, di uso pubblico e non, le recinzioni devono essere arretrate non meno di m. 3 dal confine stradale.



Sono vietati:

- recinzioni di qualsiasi tipo che possano interrompere la viabilità anche a carattere poderale o interpoderale, i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti e i corridoi biotici;
- recinzioni di terreni agricoli o forestali utilizzati per altre finalità produttive e comunque di quelli che non costituiscono “area di pertinenza”;
- recinzioni di ville ed edifici di rilevante valore, per i quali sono ammesse opere di manutenzione e ripristino ove degradati solo degli elementi di recinzione originari;
- dislivelli con prode erbose;
- muri a retta di altezza superiore a 50 cm.

Le recinzioni eventualmente necessarie per la sicurezza delle pertinenze di abitazioni o di strutture ricettive non devono avere, né comportare agli spazi recinti, caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e far perdere l’unitarietà degli spazi e delle relazioni fra i medesimi e gli edifici, che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio aperto.

Non sono consentite recinzioni di separazione tra le diverse unità abitative comprese nello stesso edificio o complesso edilizio.

E’ consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo devono comunque essere adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

Non è ammissibile la realizzazione di fondi chiusi nelle aree contigue del Parco individuate nelle tavole 1.1 del presente Regolamento urbanistico.

Impianti pubblici e di pubblico interesse

Nel territorio rurale e aperto è ammessa la realizzazione di reti o impianti di telecomunicazione, trasporto, distribuzione e trasformazione di energia elettrica, acquedotti, fognature, impianti di depurazione, impianti tecnici di modesta entità a supporto delle reti tecnologiche, postazioni di rilevazione e di misurazione (centraline, pluviometri, anemometri, ecc.), opere necessarie per la protezione civile, per la regimazione e per la messa in sicurezza idraulica e idrogeologica, posti di vigilanza e soccorso, isole ecologiche, quando tali opere non siano espressamente vietate o condizionate da specifiche norme per le varie sottozone. E’ inoltre sempre ammesso l’adeguamento della viabilità pubblica esistente (rotatorie, adeguamento della sezione stradale, piste ciclabili, ecc.) purché non determini significative alterazioni morfologiche e compromissione del patrimonio culturale e paesaggistico.

Prevalenza o esclusività della funzione agricola

Per zone con esclusiva o prevalente funzione agricola si intendono quelle individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.

In dette aree gli interventi di nuova edificazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono regolati dalla Lr 1/2005 e successive modificazioni e/o integrazioni, disciplinati secondo i criteri e gli indirizzi contenuti nel PIT/PPR e nel PTC provinciale, con le limitazioni di cui alle leggi e disposizioni in materia ambientale (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.).

Le sottozone agricole individuate dal presente Regolamento Urbanistico classificate a prevalente funzione agricola qualora avessero ambiti territoriali ricadenti in aree costiere definite St_Cs costa come da individuazione della Tav. Sta_6 del Piano Strutturale dovranno essere disciplinate seguendo i criteri delle zone ad esclusiva funzione agricola.



Per le aree ad esclusiva funzione agricola valgono in particolare i seguenti criteri generali:

- è vietata la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna;

- è vietato il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze, con cambio della destinazione d'uso agricola ad eccezione dei familiari di secondo grado dell'imprenditore agricolo professionale titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 anche se non impegnati nella conduzione del fondo, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità delle strutture alla conduzione del fondo;

- è vietata la realizzazione di nuove unità abitative derivanti dal recupero, previa modifica della destinazione d'uso agricola, delle strutture prefabbricate non più utilizzate dall'azienda;

- è vietata per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 la realizzazione di strutture per il tempo libero (piscine, campi da tennis etc.), che comunque dovrà essere finalizzata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e al mantenimento del valore dei paesaggi oppure alla riqualificazione di quelli eventualmente degradati (art. 25 del P.I.T.);

Per le aree a prevalente funzione agricola valgono in particolare i seguenti criteri generali:

- è consentita, all'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 la realizzazione ex novo di interventi per attività integrative a quella agricola compresa la realizzazione ex novo di alberghi di campagna in corrispondenza di nuclei poderali esistenti;

- è consentito, all'imprenditore agricolo titolare di azienda agricola con superficie minima fondiaria uguale o superiore agli indici indicati al successivo articolo 63 il riuso dei volumi esistenti per la realizzazione di residenze, , previa approvazione di P.A.P.M.A.A. che dimostri la non necessità delle strutture alla conduzione del fondo;

Attività ammesse

Le diverse categorie di intervento e destinazioni d'uso ammesse nelle sottozone fanno riferimento alle seguenti definizioni, che devono essere utilizzate nei piani e nei programmi di settore e nei progetti pubblici e privati.

Attività agricole

Ai fini delle presenti norme sono agricole tutte le attività esercitate dall'imprenditore agricolo di cui all'articolo 2135 del Codice Civile come modificato dall'art. 1 del D.lgs n. 228 del 2001, dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali ed all'esercizio di attività connesse ai sensi delle vigenti norme in materia. (Oss n. 107)

Sono funzionali all'attività agricola gli annessi e gli impianti necessari alla conduzione dei fondi e all'esercizio delle attività stesse nonché le abitazioni per l'imprenditore agricolo professionale, per i familiari coadiuvanti e per gli addetti a tempo indeterminato.

L'attività agrituristica è attività connessa e complementare a quella agricola, ai sensi delle leggi vigenti in materia.

La produzione di energia da fonti rinnovabili agricole può essere attività connessa e complementare dell'azienda agricola, previa dimostrazione mediante PAPMAA (Oss n. 107)

Attività integrative

Sono attività integrative di quelle agricole, le seguenti:



§ attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;

§ attività per la valorizzazione, di degustazione e di vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;

§ *Attività di esposizione e vendita di prodotti del vivaismo, substrati, vasi e mezzi per l'accrescimento e la cura delle piante, compresi accessori per la manutenzione degli spazi verdi, per il giardinaggio e l'hobbistica verde*

§ *attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;*

§ *maneggi e pensioni per cavalli;*

§ *attività ortive per autoconsumo;*

§ attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;

§ attività faunistico-venatorie;

§ attività comunque definite integrative dell'agricoltura dalle disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

§ attività integrative di locande rurali ricavate dal recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disciplinato dal P.S. per ogni utoe. (Oss. della Provincia di Grosseto)

Attività agrituristica

Il riuso del patrimonio edilizio esistente per fini agrituristici è subordinato, ai sensi della normativa vigente, alla sottoscrizione di uno specifico atto d'obbligo.

Ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica sono ammesse sul patrimonio edilizio esistente categorie di intervento fino alla sostituzione edilizia, salvo quanto diversamente stabilito dal presente Regolamento urbanistico per i singoli edifici.

Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica previa approvazione di PAPMAA e dimostrazione, mediante specifici elaborati, che l'intervento rispetta le regole di tutela e insediative del territorio rurale, come espresse dal Piano Strutturale e dal presente RU, e sia coerente ai valori paesaggistici presenti nel contesto (schede di ambito PIT/PPR) (oss 6A).

Le aziende agricole che esercitano l'attività di agriturismo possono sfruttare la dotazione aziendale anche per attività ludico-ricreative, fra le quali attività di maneggio anche connesse all'escursionismo ippico. A tali fini, l'azienda agrituristica può dotarsi di box in legno di superficie pari a mq. 14 per cavallo, per lo stallo dell'animale, in misura di 1/5 rispetto al numero di posti letto.

Salvo quanto regolato da normativa vigente in materia, non è consentita la ristrutturazione a fini agrituristici di un fabbricato rurale che comporti la realizzazione di unità abitative di superficie utile inferiore ai 45 mq. per unità abitativa.

Interventi di ristrutturazione realizzati su fabbricati rurali che già in origine abbiano una superficie non superiore a 60 mq. sono consentiti sempreché non si realizzi più di una unità abitativa, comunque non inferiore a 45 mq.

Su tutto il territorio comunale è vietata l'attività di agriturismo.

Percorsi, itinerari turistici

Al fine di aumentare l'accessibilità e la fruibilità del sistema del territorio rurale e aperto è sempre ammessa la sistemazione e l'adeguamento della viabilità e dei percorsi esistenti per scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico. In prossimità di tali percorsi potranno essere allestite aree attrezzate, con tavoli e panche in legno, per la sosta degli escursionisti e stazioni di posta, consistenti in tettoie, mangiatoie e abbeveratoi in legno, per lo stazionamento dei cavalli. Lungo la rete dei percorsi ed in prossimità delle attrezzature di servizio potrà essere collocata la segnaletica.



Per la realizzazione del sistema di relazioni costituito dai percorsi ciclabili e pedonali e dalle ippovie si deve privilegiare l'utilizzo di tracciati storici esistenti o abbandonati; rispettando le norme dettate dalle presenti Norme nei relativi articoli.

Paesaggio rurale e architettura contemporanea

Il presente Regolamento urbanistico considera il paesaggio rurale consolidato quale un bene comune, e riconosce nel territorio orbetellano la caratterizzazione introdotta dalle opere di bonifica e di relativo appoderamento territoriale.

E' fatto obbligo conservare gli elementi costitutivi del paesaggio storicamente così consolidatosi.

Analogamente, il presente Regolamento urbanistico ammette l'introduzione di architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio rurale, in particolare laddove essa sia legata a nuove e composite funzioni produttive agricole, che, accanto alla produzione, prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo enogastronomico e simili.

Le scelte architettoniche contemporanee, espressioni delle capacità produttive del territorio, sono considerate opportunità per valorizzare, riqualificare o creare nuovi paesaggi di qualità.

Al fine di rendere possibile l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale, e collegare tale opportunità al ruolo delle aziende agricole nel mantenimento dei valori paesistici e ambientali, ma anche sociali ed economici nel territorio comunale, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi eccedenti le capacità produttive dei fondi ma legate e caratterizzante alla produzione prevalente dell'azienda (come le cantine vitivincole), le cui dimensioni, localizzazioni e caratteristiche architettoniche non sono predeterminate dal presente Regolamento urbanistico, ma contenute nel Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi della legge regionale vigente in materia, con i contenuti di seguito descritti, nel rispetto di condizioni, limiti e vincoli statutari del Piano strutturale comunale vigente.

Per la realizzazione di detti annessi, il Programma sopra richiamato contiene rappresentazioni progettuali ed elaborati in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché siano chiare e comprensibili le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio.

In tali casi, il Programma ha valenza di piano attuativo, e deve almeno contenere:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione delle risorse ambientali presenti e interessate dall'intervento, con particolare attenzione ai caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc), rappresentati tramite rilievo e documentazione fotografica;
- lettura analitica e di scomposizione del paesaggio entro il quale la nuova costruzione va a collocarsi;
- rappresentazione delle relazioni visuali (da dove vedo, cosa vedo, quanto vedo), estetico percettive (caratterizzate da attrattività e piacevolezza), storico culturali (riconoscibilità nel tempo, modificazione tramite attività antropica);
- valutazione della trasformazione indotta, tramite comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello dopo l'intervento, rendendo esplicito e di facile comprensione se l'intervento altera o non altera il funzionamento del paesaggio, se è coerente con la struttura del paesaggio e vi si integra, se interrompe relazioni paesaggistiche, se introduce componenti estranee, se riesce a conservare, a valorizzare, o a compensare, a trasformare il paesaggio, creandone di nuovo;



- descrizione delle opere ambientali e paesaggistiche legate all'intervento, quale miglioramento o incremento della rete ecologica, delle opere agrarie, e simili, eventuale contestuale incremento o miglioramento delle aree vitate, incremento della biodiversità;

- descrizione del progetto imprenditoriale.

Sono ammessi, oltre a quelli tradizionali, anche forme, materiali e tecniche diversi, che sappiano indurre percezioni estetico percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio pre-esistente; è vietato l'utilizzo mimetico e posticcio degli elementi tradizionali dell'architettura rurale, che produce effetti di "vernacolarismo"; è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma; è preferibile non aprire nuove viabilità, ma piuttosto utilizzare quelle esistenti, eventualmente adeguate ai nuovi carichi.

Nuovi impianti arborei specializzati

Nelle aree con pendenze superiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati su superfici accorpate non superiori a 2,5 ettari. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale o fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, cespugliate, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

Vigneti o frutteti specializzati realizzati su superfici con pendenze superiori al 40% devono essere realizzati con sistemazioni a girapoggio o con un orientamento dei filari non inferiore a 45° rispetto alla massima linea di pendenza. Con pendenze superiori a 40% sono sempre vietate le sistemazioni a rittochino.

Nelle aree con pendenze inferiori al 40% i nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) devono essere realizzati con superfici accorpate non superiori a 4 ettari. Corpi vitati contigui possono essere realizzati solo se separati da viabilità poderale e fasce di rispetto di ampiezza non inferiore a mt. 3, arborate in permanenza con specie vegetali di interesse agrario o forestale.

Nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di paloneria in cemento.

Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli

La realizzazione di manufatti destinati al ricovero di animali da cortile, domestici e per cavalli per utilizzazione familiare è ammissibile solo qualora sui fondi interessati non siano già presenti strutture o fabbricati utilizzabili per tale scopo.

Tali manufatti possono essere adibiti a deposito, protezione o ricovero di animali, eventualmente connessi alla stagione venatoria, nonché alla protezione di fondi o all'allevamento a fini di autoconsumo.

I suddetti manufatti devono essere realizzati prioritariamente nell'area pertinenziale dei fabbricati esistenti o nelle aree contermini degli annessi agricoli; è altresì ammessa la loro realizzazione, in assenza di edifici principali (abitazioni o annessi) dei quali possano essere considerati pertinenza, dove non escluso dalle specifiche norme di sottozona.

In ogni caso dovranno essere demoliti una volta cessato il loro utilizzo e non potranno in alcun modo essere riutilizzati per finalità diverse.

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 15 mq. e l'altezza di ml 2 (oss. n. 195); devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta.

E' vietato l'uso di lamiera.

Per il ricovero di cavalli possono essere installati box in legno nel numero massimo di 3, con superficie massima di 14 mq. per ogni cavallo.



Al fine di limitare fenomeni di disturbo della quiete pubblica e di inquinamento acustico tali manufatti dovranno essere collocati a congrua distanza da edifici abitativi esistenti e dovranno inoltre essere adottati idonei accorgimenti e dispositivi, anche nella tenuta degli animali, per il contenimento di tali fenomeni.

Strutture per maneggi ed attività di equitazione

Salvi i divieti dettati dalle regole specifiche per sottozona è ammessa, su fondi con superficie minima pari a 3 ettari (Oss Provincia di Grosseto), da mantenere a coltura foraggiera, la realizzazione di maneggi per attività di equitazione e di escursionismo ippico.

Per tali attività potranno essere utilizzati edifici e annessi agricoli esistenti, ove, mantenendone la destinazione d'uso rurale, possono essere realizzati:

- locali ad uso ufficio;
- un servizio di ristoro;
- servizi igienici;
- ambulatorio veterinario e locali mascalcia;
- stalle,
- fienili,
- locali per ricovero attrezzi;
- locali per la pratica didattico-sportiva.

Ove gli edifici e annessi esistenti non siano sufficienti o idonei, è ammessa la realizzazione di "box" in legno, anche permanentemente ancorati al suolo, della superficie massima di 14 mq per cavallo per un massimo di 15 animali, nonché di un manufatto in legno della superficie massima di mq. 20 da destinare a servizi.

Sono ammessi anche:

- pozzi, vasche e cisterne per l'approvvigionamento idrico;
- recinzioni in legno a delimitazione dell'area del maneggio nonché dei recinti interni abbeveratoi e tettoie in legno per lo stazionamento dei cavalli.

Per la realizzazione delle strutture di cui al presente punto deve essere prioritariamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente.

Le strutture di cui al presente punto non possono avere altezza maggiore di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del Programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse e a mantenere in produzione colture sul fondo di pertinenza della struttura stessa e a promuovere attività di escursionismo ippico e di maneggio prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno idonee garanzie fidejussorie.

Manufatti funzionali all'escursionismo

Salvo ove espressamente vietato nelle regole specifiche per sottozona, è ammessa, per i titolari di aziende agricole e per i soggetti pubblici, la realizzazione di manufatti in legno della dimensione massima di mq. 20 da adibire a ricovero di biciclette per attività di noleggio ed escursionismo.

Le aziende agricole nonché la Pubblica Amministrazione possono affidare in qualunque momento la gestione dell'attività di noleggio a soggetti terzi.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo

ritenga opportuno, idonee garanzie fidejussorie.

Manufatti per la vendita dei prodotti coltivati



Fatte salve le diverse disposizioni regolamentari, e fermo restando che si deve prioritariamente utilizzare il patrimonio edilizio esistente anche per le esigenze di cui al presente punto, tutte le aziende agricole vinicole, olearie, ortoflorovivaistiche, quelle che esercitano produzioni biologiche, possono provvedere alla vendita diretta dei prodotti coltivati anche attraverso l'installazione di un manufatto in legno della dimensione massima di mq. 20.

La realizzazione di tale manufatto, anche permanentemente ancorato al terreno, dovrà interessare aree nella disponibilità dell'azienda e non dovrà arrecare in alcun modo pregiudizio alla sicurezza ed alla funzionalità del traffico veicolare. Per terreni nella disponibilità dell'azienda si intendono terreni di proprietà della stessa o derivanti da contratti di affitto stipulati ai sensi della L. 203/1982 con durata non inferiore a quindici anni.

La costruzione di tali manufatti non è condizionata all'approvazione del programma aziendale ed è comunque subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna alla rimozione delle strutture una volta cessata l'utilizzazione delle stesse prevedendo, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga opportuno idonee garanzie fidejussorie.

Art. 61 -Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale

Oltre a quanto stabilito dalle presenti Norme nei precedenti Capi dedicati alla

protezione ambientale e paesaggistica, si devono rispettare le seguenti regole specifiche:

- non è ammesso alterare la morfologia del terreno, che deve essere sempre seguita per adagiarvi e meglio inserirvi eventuali nuovi superfici, rispettando le

relazioni edificio-terreno;

- è fatto obbligo di conservare le opere agrarie, rispettare la trama insediativa

consolidata, conservare elementi costitutivi del paesaggio storicamente consolidato;

- è vietata l'impermeabilizzazione dei terreni mediante asfaltatura; mentre sono sempre preferibili, in alternativa, sistemazioni con ghiaie e acciottolati, anche stabilizzati;

- linee elettriche esterne, cavi del telefono etc. dovranno essere interrati dal punto di allaccio delle utenze, salvo parere contrario dell'ente erogatore dei servizi;

- sono ammessi materiali e forme della contemporaneità, purchè sappiano integrarsi nel contesto quanto a capacità di invecchiamento e a durevolezza e a

capacità di dialogo con i caratteri paesaggistici;

- i materiali dovranno essere di norma rispondenti ai requisiti della

bioarchitettura, elencati nel repertorio dei materiali bioecologici emanato dalla

Regione Toscana;

- nuova edificazione e ristrutturazioni a fini abitativi devono conformarsi a principi di sostenibilità ambientale e corretto uso delle risorse. Si prescrive, nel caso di edifici ad uso abitativo, il recupero delle acque meteoriche, riutilizzabili attraverso la raccolta in apposite cisterne interrate;

- le aree pertinenziali esterne devono avere un arredo verde composto di essenze autoctone o comunque di pregio sia arboree che arbustive, con obbligo di piantare esemplari adulti, la pavimentazione dovrà utilizzare materiali e forme storicamente consolidate.



Art. 62-Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso agricolo

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola alla data di adozione del

presente RU sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia e gli ampliamenti secondo quanto di seguito specificato. Nel caso di ampliamenti il progetto dovrà contenere apposito elaborato di verifica di sostenibilità rispetto ai valori paesaggistici presenti nel contesto (vedi schede di ambito) e ai requisiti di cui agli artt. 21, 22 e 23 della disciplina del PIT (Oss Regione Toscana):

- negli immobili nei quali sono in atto attività produttive ed artigianali, le corti

esterne possono essere utilizzate per finalità connesse all'attività dell'azienda, sempreché opportunamente schermate con alberature fra quelle elencate nel REC vigente; al fine di recuperare situazioni di degrado urbanistico e funzionale e ai fini dell'adeguamento tecnologico e per la sicurezza degli impianti, è possibile intervenire anche con la ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero, a fronte di interventi di sistemazione e miglioramento dell'area (Oss di Ufficio).

- per gli edifici a destinazione industriale e artigianale, ai fini dell'adeguamento

funzionale, tecnologico e per la sicurezza degli impianti, sono ammessi "una tantum" incrementi delle superfici di calpestio fino al 20% dell'esistente. Ogni intervento deve essere accompagnato da una adeguata previsione di schermature quali filari di alberi, siepi, o altre barriere anche in funzione antirumore. Sono vietati ampliamenti per edifici a destinazione industriale in ambiti territoriali sensibili quali A.R.P.A., A.R. e Riserve Naturali; al fine di recuperare situazioni di degrado urbanistico e funzionale e sempre ai fini dell'adeguamento tecnologico e per la sicurezza degli impianti, è possibile intervenire con la ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero, a fronte di interventi di sistemazione e miglioramento dell'area (Oss di Ufficio).

- per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva, compresa l'attività di ristorazione, in attività alla data di adozione del presente strumento, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igienico - funzionali pari al 20% della superficie utile esistente senza aumento dei posti letto; tale intervento deve essere accompagnato da un progetto d'insieme che verifichi l'impatto

ambientale dei nuovi volumi e la sistemazione dell'area di pertinenza, compresi

i parcheggi e gli spazi verdi; al fine di recuperare situazioni di degrado urbanistico e funzionale, è possibile intervenire anche con la ristrutturazione urbanistica mediante Piano di Recupero, a fronte di interventi di sistemazione e miglioramento dell'area (Oss di Ufficio).

- per gli edifici a destinazione abitativa non agricola, è ammesso un ampliamento "una tantum" per esigenze igieniche - funzionali fino ad un massimo di 35 mq. ad alloggio purchè la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq. senza aumento delle unità abitative.

In caso di mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola alla data di adozione del presente RU, fermo restando il dimensionamento del Piano Strutturale e il divieto nell'UTOE 2 del cambio d'uso a turistico ricettivo (Oss Regione Toscana e Provincia di Grosseto), sono prescritti:



interventi di restauro e /o di risanamento conservativo per gli edifici e i manufatti di interesse storico,

interventi di sostituzione s, o di ristrutturazione edilizia r3.a) o r3.b) per tutti gli altri edifici, a parità di superficie utile lorda o in sua diminuzione, a condizione che con detti interventi si giunga a una configurazione morfo- tipologica migliore della originaria, sia per i valori estetico percettivi che il nuovo edificio instaura con il contesto nel quale si colloca, che per la capacità di generare nuovo patrimonio edilizio. Si intende con ciò, che l'intervento deve ripristinare, ove manomessi, o valorizzare, ove esistenti, i caratteri della ruralità, anche interpretati con soluzioni di architettura contemporanea, come il presente Regolamento urbanistico definisce, purchè non ne vengano danneggiati contesti consolidati, a suo tempo manomessi con l'edificazione di cui si propone il riuso; o beni presenti nelle vicinanze o legati da panoramicità. Non possono, pertanto, essere danneggiati i beni materiali né i valori immateriali e testimoniali né quelli paesaggistici tutelati dal presente Regolamento urbanistico. Non sono ammesse soluzioni tipo-morfologico urbane. Il cambio di destinazione non deve portare alla creazione di nuova viabilità se non come adeguamento dei tracciati esistenti ed eventuali limitati tratti distributivi interni e comunque non asfaltati, né alla creazione di spazi aperti asfaltati o similamente impermeabili e di opere di sistemazione o di arredo di tipo urbano. In caso di mutamento verso la destinazione residenziale, o in caso di frazionamento di un fabbricato già ad uso residenziale, (Oss di Ufficio) , non sono ammesse più di tre unità abitative, ognuna delle quali non minore di 110 mq. *Unità residenziali di superficie lorda inferiore a mq 110 sono ammesse qualora la superficie lorda originaria e/o esistente legittimata sia inferiore a detto limite;*

E' ammessa la delocalizzazione, unita al cambio di destinazione d'uso, per il riuso dell'intera superficie utile lorda esistente. In tal caso, detta superficie può essere ricostruita a fini residenziali o altra attività ammissibile nei centri abitati o nuclei rurali, tramite Piano di recupero unitario che comprende le aree che vengono liberate e ripristinate a situazione di naturalità o produttività agricola, e le aree entro o ai margini dei centri abitati o nuclei rurali sulle quali la superficie atterra per essere ricostruita.

Il Comune ha facoltà di valutare il Piano di recupero proposto e solo in caso positivo

di procedere a variante al Regolamento urbanistico, contestuale alla formazione e approvazione del Piano di recupero, ove necessaria per destinare suolo alla nuova funzione residenziale. Qualora l'ambito di atterraggio sia interno al centro abitato, o comunque in aree già destinate alla funzione residenziale, la variante non occorre.

Destinazioni d'uso *per lo svolgimento di attività* diverse da quelle elencate al

precedente articolo 60 delle presenti Norme *fermo restando quanto riportato al*

successivo paragrafo ("Mutamento di destinazione d'uso agricola e tipi di intervento), sono consentite solo laddove sono già in atto e legittimate da provvedimenti autorizzativi e licenze d'uso rilasciate dagli organi competenti.

Per tutti gli interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67

il richiedente dovrà dimostrarne con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica) la datazione.



Mutamento della destinazione d'uso agricola e tipi di intervento

In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali, sono ammesse *oltre alle* attività di cui all'elenco delle **Attività ammesse** contenuto nel precedente articolo 60

delle presenti Norme *le seguenti attività*:

- *alberghi e residenze turistico-alberghiere, come disciplinate dal vigente*

Piano strutturale: offerta ricettiva legata alle risorse naturalistiche e rurali, per un massimo di 30 posti letto, legate alle pratiche escursionistiche, alle pratiche sportive e/o per il tempo libero quali maneggi/ippovie, con massimo di 15 posti letto;

- *utilizzazioni come affittacamere del patrimonio edilizio residenziale esistente non agricolo, per un massimo di 15 posti letto;*
- *attività per la promozione e la vendita di prodotti tipici e attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;*
- *attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative compatibili con il territorio aperto anche non collegate con le aziende agricole o con le strutture turistico ricettive;*
- *abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);*
- *pubbliche e/o di interesse pubblico quali realizzazione e manutenzione di reti tecnologiche, opere di difesa del suolo, infrastrutture a servizio di attività etc.*
- *residenziali civili, fermo restando quanto di seguito riportato*

Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso *agricola* sono ammessi:

- per gli edifici aventi valore storico architettonico, tipologico e testimoniale. Detto valore, se non riconosciuto e attribuito dal presente Regolamento urbanistico deve essere dimostrato dalla proposta di intervento di mutamento di destinazione d'uso, soggetta a valutazione da parte del Comune;

- nei casi di abitazioni agricole esistenti, nonché di annessi qualora collocati al piano terra di fabbricati residenziali rurali, o degli ampliamenti volumetrici laterali dei fabbricati residenziali rurali costituenti un complesso unico con l'intero fabbricato (oss 182).

Il mutamento di destinazione d'uso a residenza di annessi collocati al piano terra di fabbricati residenziali rurali, o degli ampliamenti volumetrici laterali dei fabbricati residenziali rurali costituenti un complesso unico con il fabbricato, per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli che non possiedono tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, è consentito esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti, senza che ciò comporti incremento del numero di unità abitative e fermo restando i limiti dimensionali dei fabbricati residenziali in territorio rurale. (oss 182).

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso l'assetto degli edifici esistenti è

quello che risulta in atti alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico.

Gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unitarietà ai fini di

un possibile riuso, anche qualora interessino porzioni di fabbricato. Pertanto, la



modificazione della destinazione d'uso deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

In caso di mutamento della destinazione d'uso in residenza, per ogni fabbricato è obbligatorio conservare una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al

ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza.

Sia nel caso del recupero di annessi che nel caso del riutilizzo delle residenze rurali

con mutamento di destinazione d'uso verso la residenza civile, gli alloggi non possono avere superficie utile inferiore a 70 mq.

Ferma restando la superficie utile minima dell'alloggio fissata in 70 mq., ai fini di verificare i carichi urbanistici, qualora l'intervento comporti il frazionamento *il*

numero di alloggi *non deve essere* superiore a tre.

E' obbligatoria la preventiva approvazione di Piano di recupero per interventi di

mutamento di destinazione d'uso comportanti funzioni turistico ricettive (fermo restando il dimensionamento del Piano Strutturale e il divieto nell'UTOE 2 del cambio d'uso a turistico ricettivo (Oss Regione Toscana e Provincia di Grosseto). Nelle aree contigue del Parco della Maremma, come individuate nelle Tavole 1 del presente Regolamento urbanistico, attraverso il recupero del patrimonio edilizio ad uso agricolo esistente, previa deruralizzazione, o del patrimonio edilizio mai utilizzato a fini agricoli, è ammissibile la realizzazione di residenza nel limite di una unità abitativa, fermo restando quanto sotto precisato per gli *annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali*.

Annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali

Non possono mutare la destinazione d'uso gli annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali, anche quando siano

scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati.

Tali fabbricati possono essere delocalizzati, e la loro superficie può essere ricostruita a fini residenziali o altra attività ammissibile nei centri abitati o nuclei rurali, tramite

Piano di recupero unitario che comprende le aree che vengono liberate e ripristinate a situazione di naturalità o produttività agricola, e le aree entro o ai margini dei centri

abitati o nuclei rurali sulle quali la superficie atterra per essere ricostruita.

Il Comune ha facoltà di valutare il Piano di recupero proposto e solo in caso positivo

di procedere a variante al Regolamento urbanistico, contestuale alla formazione e approvazione del Piano di recupero, ove necessaria per destinare suolo alla nuova funzione residenziale. Qualora l'ambito di atterraggio sia interno al centro abitato, o comunque in aree già destinate alla funzione residenziale, la variante non occorre.

Riuso di costruzioni realizzate con materiali precari o prive di valore formale, presenti nelle aree di pertinenza

Per i soli manufatti realizzati con materiali precari o privi di valore formale, presenti



nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali, al fine di eliminare situazioni di degrado e computando le superfici esistenti di tali manufatti, è ammesso il riuso per fini abitativi attraverso interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento ad edifici residenziali esistenti, sempre che non danneggino i caratteri di detti edifici ove già compiutamente consolidati. In tal caso, le superfici demolite possono essere ricostruite come vani accessori ben inseriti nella pertinenza in rapporto al fabbricato

principale. Tali interventi sono ammessi esclusivamente per ampliare la dotazione

delle unità abitative esistenti, alla data di adozione del presente Regolamento

urbanistico.

Ugualmente, ove tali manufatti siano presenti in pertinenze di complessi destinati alle

attività turistico ricettive o per la ristorazione, essi possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione, a parità di superficie, con accorpamento fra di loro a creare un nuovo manufatto unitario o integrati all'edificio principale, per aumentare la dotazione dei servizi dell'attività principale.

I manufatti in "aggregazione", come fin qui definiti, devono essere realizzati con caratteristiche compatibili a quelle dei fabbricati principali, ben integrati al contesto e in modo da aggiungere valore formale all'edificio principale o alle relazioni fra esso e il nuovo manufatto.

Pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati

Per pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati si intende l'area agricolo-forestale, catastalmente definita, quale risulta dall'atto

d'obbligo, stipulato con il Comune ai fini della deruralizzazione.

Qualora non risulti esistente alcun atto d'obbligo sottoscritto, per pertinenza si intende

l'intera proprietà.

In ogni momento è sempre possibile procedere con frazionamenti catastali per

individuare le pertinenze di fabbricati oggetto di deruralizzazione.

Sulla pertinenza così definita grava, oltre al vincolo di inedificabilità, anche

l'inefficacia dei parametri di superficie ai fini edificatori di all'art. 41 della L.R.

1/2005, per un periodo di dieci anni.

Tali vincoli permangono anche a seguito di successivi trasferimenti parziali o totali della proprietà, o dell'uso di essa, a qualsiasi titolo effettuati.

Gli atti di compravendita stipulati posteriormente ad interventi di deruralizzazione devono riportare i vincoli che gravano sulle pertinenze ovvero devono dare atto che le

aree oggetto di compravendita non sono state interessate da interventi di deruralizzazione in data posteriore alla data di adozione del presente Regolamento

urbanistico.

Le dimensioni delle aree di pertinenza, per i fondi agricoli che non raggiungono i parametri previsti dall'art. 41 della Lr 1/2005 e dal relativo regolamento di attuazione, che pertanto non possiedono i requisiti per la



presentazione del Programma aziendale, sono pari all'intera superficie aziendale ad eccezione delle deruralizzazioni parziali.

Le aziende agricole che, nel Programma aziendale redatto ai fini della deruralizzazione di un fabbricato agricolo, mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste dalla normativa vigente (art 43, comma 4 lettera b, della Lr 1/2005), devono prevedere con esattezza la superficie destinata a pertinenza dell'edificio stesso.

Per pertinenze superiori all'ettaro qualunque intervento di mutamento della destinazione d'uso è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo, anche in assenza di opere di sistemazione ambientale. L'atto d'obbligo, oltre ad individuare le opere di sistemazione ambientale se presenti, deve riportare la pertinenza dell'edificio deruralizzato, i vincoli di inedificabilità e di inefficacia.

Le particelle oggetto di pertinenza devono essere asservite al fabbricato deruralizzato al momento della stipula della convenzione o dell'atto d'obbligo.

Gli interventi di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici non più agricoli devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.

Ai fini di quanto sopra, nelle aree di pertinenza, pur essendo ammesse attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare "giardini di tipo urbano" e comportare, di conseguenza, la perdita dei caratteri di spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto.

Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità

abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti

rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di

permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza



adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, nè devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso è prescritta la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

Attività pertinenziali

Salvo ove espressamente vietato nelle regole specifiche per sottozona, nelle aree di pertinenza degli edifici e complessi edilizi unitari non agricoli o deruralizzati sono ammesse anche attività a servizio delle residenze o delle attività ricettive, quali piscine, campi da tennis, campi e aree per pratiche ludiche e sportive, ivi comprese quelle ippiche.

Tali attività devono avere carattere pertinenziale e non di pratica o attrezzatura

sportiva autonoma e non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Le attrezzature pertinenziali di seguito definite devono comunque e sempre rispettare

le seguenti condizioni generali:

- devono mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno;
- in nessun punto il piano dei campi da tennis o il bordo superiore della piscina possono discostarsi di oltre 50 cm. dalla quota originaria del terreno;
- devono rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- eventuali schermature a verde e piantumazioni devono utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili.

Il rilascio del titolo abilitativo edilizio subordinato alla presentazione del rilievo altimetrico e planimetrico dello stato di fatto e del progetto esecutivo esteso a tutte le

opere di sistemazione e di arredo delle aree afferenti l'impianto nonchè, per le piscine, alla definizione delle modalità di approvvigionamento idrico.

Sono stabilite le seguenti prescrizioni:

- per le piscine non si devono realizzare muri a retta nè alterare eventuali viabilità rurali e opere agrarie anche minori esistenti; deve essere dimostrato un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo; si dovrà dimostrare un sufficiente approvvigionamento idrico autonomo e continuo nonchè la fattibilità idrogeologica; le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, devono essere realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili a seconda

del contesto urbano o rurale; il rivestimento del fondo e delle pareti deve essere realizzato in colori chiari neutri, meglio se in pietra o con materiali che ottengano identico risultato percettivo; macchinari e accessori devono essere interrati o completamente nascosti in vani tecnici opportunamente dissimulati; l'illuminazione della zona circostante deve essere bassa o interrata;

- per i campi da tennis non si deve determinare sensibile trasformazione planovolumetrica alle giaciture dei suoli preesistenti; non devono essere distrutte viabilità rurale e opere agrarie anche minori; la superficie di gioco (sottofondo e finiture) deve essere realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti



l'intorno; la recinzione deve essere contenuta in altezza massima di m. 3,00; non devono essere realizzati nuovi annessi per locali accessori.

E' fatto obbligo di contenere l'inquinamento luminoso nella realizzazione dell'illuminazione necessaria alle attività pertinenziali di cui al presente punto.

Opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di deruralizzazione

Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza di edifici oggetto di

deruralizzazione devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti.

Le opere di sistemazione ambientale, il cui costo può essere detratto dalla somma

dovuta per gli oneri di urbanizzazione, non coincidono necessariamente con l'elenco delle risorse ambientali che accompagna, quando presente, il Programma aziendale. Oltre gli interventi obbligatori previsti per la difesa idrogeologica, per la prevenzione degli incendi, per la tutela della flora e della fauna, non possono essere dichiarate opere di sistemazione ambientale, ai fini di cui all'art. 45 della legge regionale n°

1/2005 e relativo regolamento di attuazione, gli interventi privi di un indubbio

carattere di pubblico interesse.

Possono essere considerate opere di sistemazione ambientale quelle opere volte a:

- garantire la sistemazione idraulico-agraria del fondo e della viabilità minore pubblica e di uso pubblico;

- tutelare e mantenere in vita le alberature monumentali così come disposto con apposita legge regionale;

- tutelare e mantenere in vita la vegetazione di interesse ambientale;

- ripristinare aree degradate, ove siano riconoscibili fenomeni di erosione o mal

utilizzo dei suoli, privilegiando la rimessa a coltura.

Anche in assenza del Programma aziendale il richiedente deve presentare, unitamente

al progetto per il cambio d'uso, l'elenco delle risorse ambientali e le opere di sistemazione ambientale che intende realizzare, ovvero dovrà dichiarare l'assenza di risorse ambientali e di opere di sistemazione ambientale. In quest'ultimo caso il richiedente dovrà corrispondere per intero gli oneri di cui all'art. 45 della L.R. 1/2005 e pertanto non si darà luogo alla sottoscrizione di convenzione e/o di atto d'obbligo unilaterale, tranne che per le pertinenze superiori all'ettaro per le quali valgono le disposizioni dettate per le ***pertinenze di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati.***

Autorimesse pertinenziali

Nel caso di mutamenti di destinazione d'uso la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo all'interno dei fabbricati oggetto di intervento di

recupero edilizio, reperibili nei locali posti al piano terreno dei fabbricati medesimi o in volumi già presenti sulle pertinenze, ove si renda più opportuno per ragioni di



funzionalità e di riconfigurazione tipologica e dove non esplicitamente limitato dalle categorie di interventi assegnate dal presente Regolamento urbanistico.

Negli edifici di valore storico testimoniale è ammissibile l'utilizzo dei vani collocati al piano terra come autorimessa solo laddove siano già presenti grandi aperture o nel

caso in cui le opere edili necessarie per il nuovo uso siano ammesse dalla categoria di intervento prevista per l'edificio.

In caso di impossibilità a realizzare autorimesse in vani al piano terra potranno essere realizzate, unicamente nell'area di pertinenza dell'edificio, strutture leggere in legno

non stabilmente infisse al suolo, aperte sui lati, con copertura con vegetazione rampicante, tessuto o canniccio, con altezza media non maggiore a ml 2,40,

superficie utile lorda di mq. 20,00 per ogni unità abitativa e profondità massima ml.

6,00.

E' è altresì ammissibile la copertura con impianti solari termici e/o fotovoltaici secondo le prescrizioni di cui all'art. 49 del presente Regolamento Urbanistico.

Nel caso di attività agrituristiche e/o alberghiere con ricettività prevalentemente in camere, è ammissibile la realizzazione delle suddette strutture nel limite di mq. 20 di

superficie utile lorda ogni 4 posti letto.

Sistemazione ambientale collegata alla deruralizzazione (Art. 45, comma 2, Lr. 1/2005)

Sono stabiliti i seguenti criteri per gli interventi di sistemazione ambientale collegati alle deruralizzazioni (Art. 45, comma 2, Lr 1/2005).

In caso di aree di pertinenza superiore ad 1 ettaro, sia l'eventuale Programma aziendale sia l'atto abilitativo presentato devono contenere l'individuazione degli

interventi di miglioramento ambientale e la specifica dei seguenti dati:

- descrizione dei caratteri geopedologici ed ambientali (terreno, giacitura, pendenze, esposizione, clima, ecc);

- rilievo cartografico e fotografico degli aspetti e delle risorse di rilevanza paesaggistica ed ambientale presenti sui fondi dell'azienda, nonché descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con

descrizione della loro consistenza e del loro stato di conservazione, con particolare riferimento a formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali (filari, siepi, ecc); alberature segnaletiche di confine o di arredo; alberi a carattere monumentale; emergenze arboree di pregio o piante forestali non ricomprese nei boschi; formazioni arboree di argine di ripa o di golena; corsi d'acqua naturali o artificiali; particolari sistemazioni agrarie e idraulicoagrarie; eventuali manufatti di valore paesaggistico, storico o testimoniale; eventuale viabilità rurale esistente (con indicazione dei tratti acciottolati, panoramici, ecc.); boschi (tipo e governo) e aree boscate percorse da incendio (stato di ricostituzione); oliveti o altre colture unitarie di vecchio impianto; eventuali superfici impermeabilizzate (localizzazione, tipo e dimensione); eventuali sorgenti, pozzi, bacini per l'irrigazione, falde acquifere (freatiche e artesiane), frane e dissesti, aree soggette a fenomeni di ristagno ed aree sondate, situazioni di degrado.



Gli interventi devono riguardare le risorse rilevate, incrementandone il valore o assicurandone il mantenimento e risolvendo le situazioni di degrado.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e, come tale, non può essere considerata intervento di miglioramento.

Art. 63 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo

Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – di seguito

denominato programma aziendale - specifica gli obiettivi economici e strutturali che si intendono conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali ove necessari, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, secondo le indicazioni dei commi che seguono.

Il programma aziendale deve contenere la verifica della conformità con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali.

Per i contenuti e la gestione del programma aziendale e sue eventuali modifiche si applicano gli specifici articoli 9 e 10 del Regolamento regionale di cui alla D.P.G.R.T.

09 febbraio 2007, n. 5/R (*Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (Il territorio rurale) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).*)

E'comunque demandata al Regolamento Edilizio, in attuazione del presente

Regolamento urbanistico e della normativa vigente in materia, l'elencazione degli elaborati costitutivi del Programma aziendale.

Il programma di miglioramento agricolo ambientale ha valore di piano attuativo nei casi in cui:

- sia prevista la realizzazione di nuove abitazioni rurali maggiori di mq. 110, e comunque non superiore a mq 150 di superficie dei vani abitabili, così come definite

ai sensi del D.M. 05/07/1975 e da R.E.C;

- la volumetria interessata per la costruzione di nuove abitazioni rurali sia comunque

superiore a 800 mc.;

- i trasferimenti di volumetrie superino i 600 mc.;

- sia prevista la realizzazione di annessi rurali di volumetria superiore ai 2.000 mc.;

- gli interventi di ampliamento di strutture e fabbricati esistenti siano superiori a quelli

stabiliti ai precedenti punti, per ogni relativa destinazione d'utilizzo;

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero di demolizione e di ricostruzione, interessino volumetrie superiori a quelle stabilite ai precedenti punti, per

ogni relativa destinazione d'utilizzo. (Oss di Ufficio)

Serre fisse

Le serre fisse sono ammesse solo per le attività ortoflorovivaistiche esistenti e per le aziende agricole dotate di nucleo poderale, comunque nel rispetto dei criteri

insediativi del P.T.C. (Rif. PTC 2010)

La realizzazione di serre fisse deve essere accompagnata da opere di mitigazione



dell'impatto visivo anche con schermature parziali, realizzate con vegetazione arborea e arbustiva sempreverde autoctona che non pregiudichi il soleggiamento interno.

Serre temporanee e con copertura stagionale di cui all'art. 41 comma 8 della Lr 1/2005

Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni del regolamento di cui alla DPGR 5/R/2007, sono ammesse con le modalità previste dalla Lr 1/2005 e dal citato regolamento, a condizione che sia dimostrato che esse non danneggiano valori di panoramicità né la corretta regimazione idraulica dei suoli.

Attività ortoflorovivaistica

L'utilizzo dei parametri previsti per le attività ortoflorovivaistiche dal P.T.C.

(individuazione delle superfici fondiarie minime sufficienti per poter realizzare nuove costruzioni rurali, rapporti massimi tra volumi edilizi e superfici fondiarie – PTCP 2010) è consentito solo per le aziende ortoflorovivaistiche esistenti.

Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali di cui all'art 41, comma 7 della Lr 1/2005

Se non esplicitamente vietati nelle regole specifiche per sottozone, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli di cui all'art 41, comma 7 della L.R. 1/2005 ovvero per aziende agricole che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività :

- allevamento intensivo di bestiame;
- trasformazione, lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento;
- acquicoltura;
- allevamento di fauna selvatica;
- cinotecnica;
- allevamenti zootecnici minori.

La prevalenza delle attività è verificata quando determinano almeno i 2/3 del prodotto lordo vendibile.

La costruzione di tali annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 41 comma 2 Lr 1/2005 ed alla presentazione del programma aziendale.

Tali annessi agricoli devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività

dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative da dimostrare mediante idonea relazione agronomica.

L'ammissibilità degli annessi di cui al presente punto deve risultare necessaria e vincolata alle coltivazioni dei fondi agricoli qualora ne siano sprovvisti, o in quanto quelli già presenti risultino insufficienti, inadeguati o inidonei.

Manufatti precari di cui all'articolo 41, comma 8 della Lr 1/2005



L'installazione di manufatti precari necessari per lo svolgimento dell'attività agricola aziendale è consentita previa comunicazione al Comune salvo dove esplicitamente vietato nelle regole relative alle sottozone.

Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri coerenti al contesto, semplicemente appoggiati a terra o, eventualmente, ancorati al suolo senza opere di fondazione, a condizione che le opere di ancoraggio non comportino alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi.

E' ammessa la realizzazione di strutture per il rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli in forma precaria o non riconducibile a manufatto quali tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli, ricovero di paglia e fieno.

Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile.

La realizzazione è consentita, previa comunicazione a scadenza non superiore a due

anni esclusivamente da parte di titolari di aziende agricole, rinnovabile tramite documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale. In tale comunicazione deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi al termine del periodo di utilizzazione fissato.

In mancanza di richiesta di rinnovo è prescritto di procedere alla demolizione dell'annesso.

In caso di inottemperanza si applicano le normative vigenti in materia di abusivismo edilizio.

Piccoli annessi, pratiche agricole amatoriali e per autoconsumo di cui all'art. 41 comma 5 della Lr 1/2005

Salvo diverse prescrizioni e divieti stabilite per le sottozone, per qualunque soggetto

che svolga attività agricola a livello amatoriale o per auto consumo, e per le aziende non agricole o comunque definite in modo improprio "aziendali", sui terreni delle quali sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o a condizione che eventuali consistenze abusive siano rimosse, è ammessa, senza la presentazione del Programma aziendale, la realizzazione di "piccoli annessi", con i seguenti parametri:

- per fondi compresi tra da *ha* 3. a *ha* 6. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 25,

- per fondi compresi tra da *ha* 6. a *ha* 10. è ammessa l'edificazione di una superficie lorda massima di mq 30.

Non è ammessa l'edificazione di alcuna superficie su fondi con dimensione inferiore a

ha 3. tranne per le aree destinate ad orti urbani individuate dal presente Regolamento

urbanistico e disciplinate dalle presenti Norme.

Gli interventi regolati dal presente punto sono gravati da inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale.

I piccoli annessi non sono superfici edificate soggette a mutamento d'uso.

E' vietato l'uso abitativo, ricreativo, artigianale, commerciale dei piccoli annessi, sia

pure temporaneo o saltuario.



E' vietato altresì alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiarie di pertinenza.

La tipologia e le modalità costruttive dei piccoli annessi sono definite nel

Regolamento Edilizio vigente.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione dei piccoli annessi ivi esistenti così da

poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente

accorpandoli in un'unica struttura all'interno del fondo.

In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui al vigente

Regolamento Edilizio.

Tutti gli interventi disciplinati dal presente punto sono subordinati all'esistenza dell'unità fondiaria alla data di adozione del presente Regolamento urbanistico, da dimostrarsi al momento della richiesta della Autorizzazione sopracitata con la presentazione dell'atto notarile, di certificato storico catastale o di autocertificazione redatta nei modi di legge.

La realizzazione di tali strutture è consentita previo permesso a costruire a scadenza

decennale, rilasciato dal Comune, rinnovabile previa presentazione di documentazione che dimostri la sussistenza della necessità aziendale.

In mancanza di richiesta di rinnovo è fatto obbligo la demolizione della struttura.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula di atto unilaterale

d'obbligo con scadenza decennale che garantisca la destinazione d'uso e l'inalienabilità di tali strutture separatamente dai terreni.

Nuovi edifici rurali

La realizzazione di nuovi edifici rurali è consentita in presenza delle seguenti

condizioni:

- se viene dimostrata l'effettiva necessità per la conduzione del fondo e per l'esercizio dell'attività agricola e di quelle connesse, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle volumetrie esistenti, ivi compresa la ricostruzione di ruderi ove ricorrano le condizioni di cui alle presenti Norme;

- per le aziende che mantengono in produzione le superfici fondiarie minime, minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR 1/2005 e in modo rispondente ai parametri stabiliti dal PTC provinciale;

- previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente.

La costruzione di nuovi edifici rurali è soggetta all'approvazione da parte del Comune

del Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.

Nuove unità abitative rurali

La realizzazione di nuove unità abitative è consentita all'imprenditore agricolo

professionale, ai familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato, di cui è provata l'esigenza di risiedere sul fondo.



Nei suddetti casi l'imprenditore agricolo si impegna a mantenere in produzione superfici fondiari minime di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della LR

1/2005 e non inferiori a quelle indicate dal PTC provinciale.

Per l'edificazione di nuova residenza rurale è necessaria una superficie aziendale

minima di ha. 08.00.00 se ricadente in zona ad *esclusiva* funzione agricola e di ha.

10.00.00 se ricadente in zona a *prevalente* funzione agricola.

La superficie utile abitabile (Sua) di ciascuna unità abitativa rurale di nuova costruzione o derivante da ampliamento del patrimonio edilizio esistente, compreso l'ampliamento *in tantum*, deve essere dimensionata in relazione al numero dei componenti del nucleo familiare al momento della presentazione dell'istanza, secondo quanto di seguito specificato.

Le nuove costruzioni destinate all'abitazione di coloro che attendono alla coltivazione

dei terreni previste nel Programma aziendale non possono superare i 110 mq. di superficie utile abitabile (Sua) per ogni unità abitativa.

Per nuclei familiari con più di quattro componenti, possono essere aggiunti 20 mq. di

superficie utile per ogni componente oltre il quarto fino a una superficie massima complessiva di 150 mq.

La superficie non residenziale (Snr) non potrà superare il 30% di quella residenziale. L'abitazione deve, preferibilmente, essere realizzata separatamente dagli annessi o, se realizzata in un unico corpo di fabbrica, mantenere comunque una netta separazione tra la parte residenziale e la parte utilizzata come deposito mezzi di produzione.

Nuovi annessi agricoli

Per annessi agricoli si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse

per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra analoga costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.

Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti

non più funzionali anche con accorpamento di volumetrie.

Ai sensi dell'art. 41, comma 6, della LRT 1/2005, i nuovi annessi agricoli non

possono mutare la destinazione d'uso agricola.

Rapporti massimi fra volumi edilizi e superfici fondiarie (Oss Provincia di Grosseto) Per i fini di cui all'art. 51, comma 2, lettera e) della L.R. 1/05, i rapporti massimi tra volumi edilizi complessivi esistenti e realizzabili e superfici fondiarie (rapporti fra edifici rurali utilizzati per la conduzione del fondo e le superfici fondiarie) sono individuati come di seguito:

• ***Nelle zone a prevalente funzione agricola:***

- 400 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;

- 200 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;

- 125 mc/ha per oliveti in coltura specializzata;

- 125 mc/ha (incrementabili a 200 in caso di allevamento intensivo) per colture



- erbacee irrigue,
seminativi semplici e arborati irrigui e prati irrigui;
- 100 mc/ha per colture erbacee asciutte, prati asciutti e seminativi semplici e arborati asciutti;
 - 3 mc/ha per bosco ad alto fusto e misto, pascolo, pascolo arborato, castagneto da frutto e arboricoltura da legno;
 - 2 mc/ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.

• Nelle zone a esclusiva funzione agricola:

- 1.000 mc/ha di volumetria massima per colture ortoflorovivaistiche specializzate;
- 500 mc/ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 250 mc/ha per oliveti in coltura specializzata, fino a un massimo di 400 mc/ha in presenza di frantoio;
- 200 mc/ha per colture seminatrici, seminativi irrigui e/o arborati, prati e prati irrigui, incrementabili ai sensi della vigente normativa per il benessere dagli animali ed igienico sanitario in ambito zootecnico.

Criteri per la localizzazione e la realizzazione di nuovi edifici rurali

La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante la sottozona

nella quale l'intervento si colloca. Inoltre:

- si deve tendere all'equilibrio, di forma e di immagine, dei nuovi edifici rispetto

a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;

- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i

processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa, preferibilmente in prossimità di fabbricati ove preesistenti, in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;

- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;

- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento

di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico- agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;

- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche

paesaggistiche del contesto circostante,

- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni

di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;



- le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate.
La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel Programma aziendale come elaborato riconoscibile.

Parametri edilizi e architettonici per nuovi edifici rurali

Fatte salve le specifiche disposizioni relative alle diverse sottozone agricole di cui alle presenti Norme, sono stabiliti i seguenti parametri.

Annessi agricoli

L'altezza massima dei nuovi annessi agricoli non potrà superare ml. 3,50 salvo diverse esigenze che attengono alla funzionalità degli annessi per lo svolgimento delle attività, come dimostrato nel Programma aziendale.

Abitazioni rurali

L'altezza massima delle nuove abitazioni rurali non potrà superare ml. 7,50, salvo altezze maggiori in relazione alla messa in opera di interventi di riduzione del rischio idraulico.
I portici e i loggiati realizzati in aderenza delle pareti perimetrali non potranno superare il 30% della superficie coperta degli edifici.

Materiali e stile edilizio-architettonico

Le costruzioni rurali ad uso abitativo devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali.
Il richiamo alle costruzioni tradizionali, tuttavia, non deve essere una soluzione “superficiale”; a tal fine:

- è prescritta la piena consonanza fra funzione e forma;
 - i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l'uso “posticcio”, al fine di non produrre effetti dannosi di tipo “vernacolare”;
 - è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di piena dignità formale architettonica o per componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
 - sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico- costruttive o di contestualizzazione tipologica.
- In particolare si preferiscono forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.
Si possono utilizzare mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali.
Sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame.



Per gli annessi agricoli si sceglieranno materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo, o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purché in grado di stabilire percezioni estetico percettive non negative.

Per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costituiti dalle invarianti strutturali tutelate dalle presenti Norme, secondo quanto già stabilito dal presente Capo circa l'introduzione di architettura contemporanea nel territorio rurale.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola

Si definiscono fabbricati rurali, ovvero patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola, le costruzioni ricadenti in area agricola ad eccezione degli immobili iscritti al nuovo catasto edilizio urbano prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n°10/79 e degli immobili per i quali sia stata autorizzata una destinazione d'uso diversa da quella agricola attraverso atti del Comune.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della Lr 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della medesima Lr 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico e con esclusione dei manufatti precari privi di valore formale per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria.

Sui fabbricati rurali ad uso abitativo, l'ampliamento "una tantum" per esigenze igieniche - funzionali è ammesso purché la superficie utile di ogni unità abitativa (compreso l'esistente) non superi 110 mq.

Gli ampliamenti una tantum, nonché i trasferimenti volumetrici entro i limiti della Lr 1/2005, sono concessi ai titolari di aziende agricole iscritte alla CCIAA, anche in presenza di fondi che non raggiungono i minimi fondiari fissati dalla normativa.

Con il Programma aziendale sono concessi gli ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della Lr 1/2005, e le riconducibili alla fattispecie di cui al terzo comma dell'art. 43 della Lr 1/2005, e le modificazioni di destinazione d'uso per le aziende con superfici superiori ai minimi.

Gli interventi di straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e gli ampliamenti una tantum sono assentibili in assenza del Programma aziendale.

Gli interventi di straordinaria manutenzione possono essere richiesti anche da coloro che non possiedono un'azienda agricola.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che riguardano fabbricati rurali ad uso abitativo il cui istante non possiede, tra i requisiti soggettivi almeno l'iscrizione alla CCIA per azienda agricola, comportano automaticamente il mutamento della destinazione d'uso, limitato all'unità immobiliare interessata dal recupero, compreso le relative pertinenze quando funzionalmente connesse all'unità principale.



Per interventi su annessi e manufatti costruiti antecedentemente alla L. 765/67 il richiedente deve dimostrare con prove documentali (atti di trascrizione, cartografia storica, documentazione fotografica), la datazione degli stessi.

Sui fondi agrari con superfici inferiori ai minimi prescritti di cui all'art. 41 comma 2 lett. b) e comma 4 della Lr 1/2005 e dal PTC provinciale, gli annessi agricoli esistenti e i manufatti derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione non possono essere dotati di servizi igienici.

Per la sottozona in oggetto:

E8.2= Massiccio centrale parte pedecollinare

La zona è a giacitura da sub-pianeggiante a collinare con evidenti rocce affioranti. L'organizzazione del territorio è fortemente condizionata dalla presenza delle infrastrutture stradali e ferroviarie.

Non vi sono caratteri paesaggistici omogenei: si alternano tratti spogli di vegetazione, tratti coltivati, pinete, tratti acquitrinosi, itticolture, insediamenti sparsi.

Nella fascia immediatamente a ridosso della Laguna vi sono tratti di acqua stagnante (lo Stagnino e lo Stagnone). Nei tratti prossimi ai centri abitati è piuttosto forte la presenza antropica.

L'edilizia recente si trova in prevalenza lungo il principale asse viario.

Le aree agricole incluse tra i due assi viari (ferrovia e SS Aurelia) e tra la ferrovia e la fascia costiera soffrono di limitazioni legate all'accessibilità, all'eccessiva parcellizzazione e, conseguentemente, alla maggior difficoltà di meccanizzazione. Le coltivazioni consistono in seminativi, oliveti e vigneti. Vi sono zone incolte in prossimità del centro urbano di Orbetello.

Lungo la strada sterrata, che si snoda ai piedi del massiccio calcareo, lievemente rialzata sulla piana, vi sono interessanti elementi che caratterizzano il paesaggio, quali muri di cinta da cui si intravedono orti, vigne e olivi. Interessanti, dal punto di vista panoramico, sono le vedute della laguna.

Le sistemazioni agrarie sono in mediocre stato di manutenzione e sono costituite da seminativo e pascolo, con vaste aree incolte. Alle pendici del massiccio calcareo vi sono piccoli appezzamenti di oliveti e qualche vigneto, insieme a vecchi oliveti ormai inclusi in aree di rinaturalizzazione spontanea.

Si segnala la presenza di forme insediative per uso residenziale nei pressi di "Provincaccia" e alle Quattro Strade. Qualche podere è localizzato tra la strada sterrata e la via Aurelia, mentre abitazioni recenti sono situate prevalentemente lungo gli assi viari.

Lungo la strada che corre rialzata sul bordo lagunare numerose abitazioni, anche recenti, sono però dotate di giardini ed orti, con le caratteristiche recinzioni in pietra a vista.

Gli obiettivi principali da conseguire sono: la conservazione degli elementi caratteristici del paesaggio; il mantenimento delle residue zone di agricoltura specializzata; la tutela idrogeologica della falda del Calcere Cavernoso; l'inserimento di attività integrative, complementari, compatibili a supporto della funzione agricola e a sostegno dello sviluppo rurale.

L'ambito è individuato come zona a prevalente funzione agricola.

Come si vede la quantità di possibilità per gli immobili in oggetto è copiosa; questo solo seguendo i dettami dello strumento urbanistico in vigore. Successivamente al R.U.



richiamato è stata promulgata una nuova normativa dalla Regione Toscana (la L.R. 65/2014) la quale interviene modificando leggermente la L.R. 01/05 (base sulla quale fu formato il R.U.) e dando addirittura nuove possibilità di sfruttamento del patrimonio edilizio esistente sia agricolo che civile seppur in zona agricola.

Tutto ciò per suffragare il depotenziamento provocato dall'intromissione dell'infrastruttura autostradale nelle proprietà interessate; come detto in precedenza, ci troviamo in una zona interclusa tra due infrastrutture (la ferrovia e la S.S. n.1 Aurelia) e l'inserimento dell'infrastruttura autostradale provocherà la totale **impossibilità di usufruire di tutte le potenzialità** che ad oggi i terreni possiedono.

Svalutazione proprietà

Codesto argomento è direttamente conseguente a quello precedente; la considerazione è lapalissiana: alla compressione delle possibilità di sviluppo delle proprietà consegue un deprezzamento dei valori immobiliari.

L'argomento sarà quindi di primaria importanza per l'attribuzione del giusto valore di esproprio.

Colture esistenti

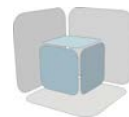
Si segnala la errata individuazione delle colture esistenti rispetto alla realtà. Il piano particellare si basa sulla qualità e classe rilevabili catastalmente senza verificare l'effettivo utilizzo e coltura delle particelle interessate; ciò comporterà un aggravio dei costi per gli espropri.



Le colture esistenti (veduta parziale)

Mancata segnalazione impianti

A margine delle particelle n.486, 472 e 60 insiste un impianto di irrigazione per le colture esistenti. Tale impianto non viene rilevato nelle tavole di progetto.



Tutto ciò osservato, riservata ogni iniziativa giudiziaria nella denegatissima ipotesi di approvazione del progetto definitivo depositato da SAT (anche sotto il profilo strettamente risarcitorio), gli esponenti, per il tramite dello scrivente,

CHIEDONO:

a tutti i soggetti e amministrazioni in indirizzo, ognuno per le proprie competenze:

- a) di risolvere le carenze/errori di progettazione evidenziati;
- b) laddove non risolvibili, riproporre una nuova progettazione del tratto di infrastruttura interessato dalla presente e/o riprogettare l'intero lotto collocandolo in una parte territoriale più consona ad accogliere l'infrastruttura.

Riservata ogni ulteriore osservazione alla lettura delle controdeduzioni, si chiede che le presenti osservazioni siano acquisite agli atti del procedimento e si esprime la volontà degli osservanti di partecipare - in ossequio a quanto previsto dagli artt. 9 e 10 l. 241/1990 e s.m.i. - a tutte le fasi procedurali a venire.

Orbetello lì 28/01/2017

Geom. Andrea Tellini

Sottoscrivono il presente atto,
facendolo proprio in ogni sua parte,
Illoni Franco, Paolini Gisella, Santoni Tatiana e Santoni Umbrio, nella qualità di
proprietari



ALLEGATO 1



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

Dati della richiesta	SANTONI TATIANA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di GROSSETO SANTONI TATIANA nata a ORBETELLO il 02/02/1971 C.F.: SNTTTN71B42G088Q

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	57	3			A/3	1	4 vani	Totale: 63 m ² Totale escluse aree scoperte**: 62 m ²	Euro 361,52	STRADA PROVINCIALE 128 PARRINA SNC piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTONI Tatiana nata a ORBETELLO il 02/02/1971	SNTTTN71B42G088Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	SANTONI Umbrio nato a PIENZA il 10/04/1946	SNTMBR46D10G602O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2007 protocollo n. GR0170164 in atti dal 26/06/2008 Registrazione: UR Sede: MONTEPULCIANO Volume: 470 n: 43 del 18/04/2008 SUCC. ILLONI FERNANDA (n. 4103.1/2008)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	637				C/2	1	55 m ²	Totale: 121 m ²	Euro 73,85	STRADA PROVINCIALE 128 PARRINA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTONI Tatiana nata a ORBETELLO il 02/02/1971	SNTTTN71B42G088Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	SANTONI Umbrio nato a PIENZA il 10/04/1946	SNTMBR46D10G602O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 25/07/2008 protocollo n. GR0188766 in atti dal 25/07/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2129.1/2008)	

3. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	37	591		-	SEMINAT IVO	3	52	30		Euro 22,96 L. 44.455	Euro 22,96 L. 44.455	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 01/07/1999 MOD.26 N. 587/96 (n. 8.117/1999)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SANTONI Tatiana nata a ORBETELLO il 02/02/1971	SNTTTN71B42G088Q*	(1) Proprieta` per 1/2
2	SANTONI Umbrio nato a PIENZA il 10/04/1946	SNTMBR46D10G602O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2007 protocollo n. GR0170179 in atti dal 01/07/2008 Registrazione: UR Sede: Volume: 470 n: 43 del 18/04/2008 SUCCESSIONE DI ILLONI FERNANDA (n. 4159.1/2008)	

4. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	728		-	SEMINAT IVO	2	02	34		Euro 1,45	Euro 1,33	FRAZIONAMENTO del 15/03/2010 protocollo n. GR0033535 in atti dal 15/03/2010 presentato il 11/03/2010 (n. 33535.1/2010)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARTOLINI Dina nata a ORBETELLO il 15/11/1933	BRTDNI33S55G088G*	(1) Proprieta` per 2/8 bene personale
2	BENETT Angela nata a ORBETELLO il 30/01/1944	BNTNGL44A70G088S*	(1) Proprieta` per 1/4 bene personale
3	BENETT Giuliana nata a ORBETELLO il 26/02/1936	BNTGLN36B66G088O*	(1) Proprieta` per 2/8
4	SANTONI Tatiana nata a ORBETELLO il 02/02/1971	SNTTTN71B42G088Q*	(1) Proprieta` per 1/8 in regime di separazione dei beni
5	SANTONI Umbrio nato a PIENZA il 10/04/1946	SNTMBR46D10G602O*	(1) Proprieta` per 1/8
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/03/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2011 Repertorio n.: 75087 Rogante: PANUCCIO UGO Sede: ORBETELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 2914.1/2011)	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

5. Immobili sita nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	181		-	SEMINAT IVO	3		02	40		Euro 1,05 L. 2.040	Euro 1,05 L. 2.040	Impianto meccanografico del 24/12/1976

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARTOLINI Dina nata a ORBETELLO il 15/11/1933	BRTDNI33S55G088G*	(1) Proprieta` per 2/6
2	BENETT Angela nata a ORBETELLO il 30/01/1944	BNTNGL44A70G088S*	(1) Proprieta` per 1/6
3	BENETT Giuliana nata a ORBETELLO il 26/02/1936	BNTGLN36B66G088O*	(1) Proprieta` per 1/6
4	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprieta` per 1/6
5	SANTONI Tatiana nata a ORBETELLO il 02/02/1971	SNTTTN71B42G088Q*	(1) Proprieta` per 1/12
6	SANTONI Umbrio nato a PIENZA il 10/04/1946	SNTMBR46D10G602O*	(1) Proprieta` per 1/12
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2007 protocollo n. GR0170179 in atti dal 01/07/2008 Registrazione: UR Sede: ABBADIA SAN SALVATORE Volume: 470 n: 43 del 18/04/2008 SUCCESSIONE DI ILLONI FERNANDA (n. 4160.1/2008)	

Totale Generale: vani 4 m² 55 Rendita: Euro 435,37

Totale Generale: Superficie 57.04 Redditi: Dominicale Euro 25,46 Agrario Euro 25,34

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

Dati della richiesta	ILLONI FRANCO
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ORBETELLO (Codice: G088) Provincia di GROSSETO ILLONI FRANCO nato a ORBETELLO il 02/09/1949 C.F.: LLNFNC49P02G088S

1. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	179		-	SEMINAT IVO	3	02	90		Euro 1,27 L. 2.465	Euro 1,27 L. 2.465	Impianto meccanografico del 24/12/1976	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	Comproprietario in regime di comunione dei beni
2	PAOLINI Gisella nata a ORBETELLO il 03/05/1950	PLNGLL50E43G088S*	Comproprietario in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/1997 Voltura in atti dal 23/03/1998 Repertorio n.: 39860 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO n: 608 del 30/12/1997 (n. 333.1/1998)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

2. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	37	203		AA	SEMINAT IVO	3	11	65		Euro 5,11	Euro 5,11	Tabella di variazione del 21/12/2009 protocollo n. GR0162719 in atti dal 21/12/2009 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 2899.1/2009)	Annotazione
				AB	VIGNETO	2	31	50		Euro 13,83	Euro 12,20		

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2009)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	Comproprietario in regime di comunione dei beni
2	PAOLINI Gisella nata a ORBETELLO il 03/05/1950	PLNGLL50E43G088S*	Comproprietario in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/12/1991 Voltura in atti dal 02/04/1992 Repertorio n.: 28133 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO n: 115 del 13/01/1992 (n. 666.1/1992)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

3. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	485		-	FABB RURALE		01 05				Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0100197 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41738.1/2007)	Annotazione
2	37	486		-	SEMIN ARBOR	2	15 70		Euro 9,73 L. 18.840	Euro 6,89 L. 13.345	VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 19/03/1998 MOD26 52/94 (n. 2.77/1998)	

Immobile 1: Annotazione: ruralità da verificare - variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune - rettifica d'ufficio in autotutela della variazione culturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 16,75 Redditi: Dominicale Euro 9,73 Agrario Euro 6,89

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	Comproprietario in regime di comunione dei beni
2	PAOLINI Gisella nata a ORBETELLO il 03/05/1950	PLNGLL50E43G088S*	Comproprietario in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/08/1994 Voltura in atti dal 14/01/1995 Repertorio n.: 33683 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO n: 717 del 12/09/1994 (n. 2947.1/1994)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

4. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	310		-	SEMINAT IVO	2	03	60		Euro 2,23 L. 4.320	Euro 2,05 L. 3.960	FRAZIONAMENTO in atti dal 26/11/1985 (n. 108482)

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con PAOLINI GISELLA
2	PAOLINI Gisella nata a ORBETELLO il 03/05/1950	PLNGLL50E43G088S*	(1) Proprieta` per 1/2 in regime di comunione dei beni con ILLONI FRANCO
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/11/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/12/2008 Repertorio n.: 72477 Rogante: PANUCCIO UGO Sede: ORBETELLO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 13069.1/2008)	

5. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	181		-	SEMINAT IVO	3	02	40		Euro 1,05 L. 2.040	Euro 1,05 L. 2.040	Impianto meccanografico del 24/12/1976

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARTOLINI Dina nata a ORBETELLO il 15/11/1933	BRTDNI33S55G088G*	(1) Proprieta` per 2/6
2	BENETT Angela nata a ORBETELLO il 30/01/1944	BNTNGL44A70G088S*	(1) Proprieta` per 1/6
3	BENETT Giuliana nata a ORBETELLO il 26/02/1936	BNTGLN36B66G088O*	(1) Proprieta` per 1/6
4	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprieta` per 1/6
5	SANTONI Tatiana nata a ORBETELLO il 02/02/1971	SNTTTN71B42G088Q*	(1) Proprieta` per 1/12
6	SANTONI Umbrio nato a PIENZA il 10/04/1946	SNTMBR46D10G602O*	(1) Proprieta` per 1/12
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/10/2007 protocollo n. GR0170179 in atti dal 01/07/2008 Registrazione: UR Sede: ABBADIA SAN SALVATORE Volume: 470 n: 43 del 18/04/2008 SUCCESSIONE DI ILLONI FERNANDA (n. 4160.1/2008)	

6. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		37	636				C/2	2	29 m ²	Totale: 83 m ²	Euro 46,43	STRADA PROVINCIALE 128 PARRINA SNC piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/06/2008 protocollo n. GR0171276 in atti dal 20/06/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1820.1/2008)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

7. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori			
								ha	are ca			Dominicale	Agrario	
1	37	45		-	BOSCO ALTO	1		07	60		Euro 1,18	Euro 0,24	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0100184 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41725.1/2007)	Annotazione
2	37	174		-	SEMINATIVO	3		25	18		Euro 11,05 L. 21.403	Euro 11,05 L. 21.403	Impianto meccanografico del 24/12/1976	
3	37	590		-	ULIVETO	1		21	20		Euro 9,31	Euro 8,21	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0100199 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41740.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 3: Annotazione: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Totale: Superficie 53,98 Redditi: Dominicale Euro 21,54 Agrario Euro 19,50

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/04/1998 Voltura in atti dal 22/09/1998 Repertorio n.: 32892 Rogante: BALDASSARRI Sede: GROSSETO Registrazione: UR Sede: GROSSETO n: 965 del 11/05/1998 (n. 1848.2/1998)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

8. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	37	59		AA	CANNETO	1	03	96		Euro 1,64	Euro 0,92	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0100185 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41726.1/2007)	Annotazione
				AB	VIGNETO	2	06	94		Euro 3,05	Euro 2,69		
2	37	60		A	SEMINAT IVO	3	05	38		Euro 2,36	Euro 2,36	Tabella di variazione del 06/03/2007 protocollo n. GR0037656 in atti dal 06/03/2007 (n. 326.1/2007)	Annotazione
				B	VIGNETO	2	06	12		Euro 2,69	Euro 2,37		
3	37	472		A	SEMIN ARBOR	2	35	62		Euro 22,08	Euro 15,64	Tabella di variazione del 06/03/2007 protocollo n. GR0037656 in atti dal 06/03/2007 (n. 326.1/2007)	Annotazione
				B	VIGNETO	2	09	78		Euro 4,29	Euro 3,79		

Immobile 1: Annotazione: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Immobile 2: Annotazione: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Immobile 3: Annotazione: variazione di qualità su dichiarazione di parte

Totale: Superficie 67,80 Redditi: Dominicale Euro 36,11 Agrario Euro 27,77

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/1993 in atti dal 08/02/1994 Registrazione: UR Sede: ORBETELLO Volume: 239 n: 45 del 05/04/1993 (n. 2976.3/1993)	

9. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	37	708		-	BOSCO ALTO	1	62	99		Euro 9,76	Euro 1,95	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0100207 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41748.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Intestazione degli immobili indicati al n. 9

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

10. Immobili siti nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	37	710		-	VIGNETO	1	23	62		Euro 20,74	Euro 20,13	Tabella di variazione del 04/04/2008 protocollo n. GR0100208 in atti dal 04/04/2008 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 41749.1/2007)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: rettifica d'ufficio in autotutela della variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune

Intestazione degli immobili indicati al n. 10

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	(1) Proprietà per 1000/1000

11. Unità Immobiliari site nel Comune di ORBETELLO(Codice G088) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		37	180				A/2	3	6 vani	Totale: 126 m² Totale escluse aree scoperte**: 111 m²	Euro 1.084,56	STRADA PROVINCIALE 128 PARRINA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 21/01/2017

Intestazione degli immobili indicati al n. 11

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ILLONI Franco nato a ORBETELLO il 02/09/1949	LLNFNC49P02G088S*	E
2	PAOLINI Gisella nata a ORBETELLO il 03/05/1950	PLNGLL50E43G088S*	(1) Proprieta` in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/12/1991 Voltura in atti dal 28/09/1992 Repertorio n.: 28133 Rogante: BERNARDINI Sede: MANCIANO Registrazione: UR Sede: ORBETELLO n: 115 del 13/01/1992 COMPRAVENDITA (n. 1615.1/1992)	

Totale Generale: vani 6 m² 29 Rendita: Euro 1.130,99

Totale Generale: Superficie 02.77.19 Redditi: Dominicale Euro 121,37 Agrario Euro 97,92

Unità immobiliari n. 16

Tributi erariali: Euro 1,80

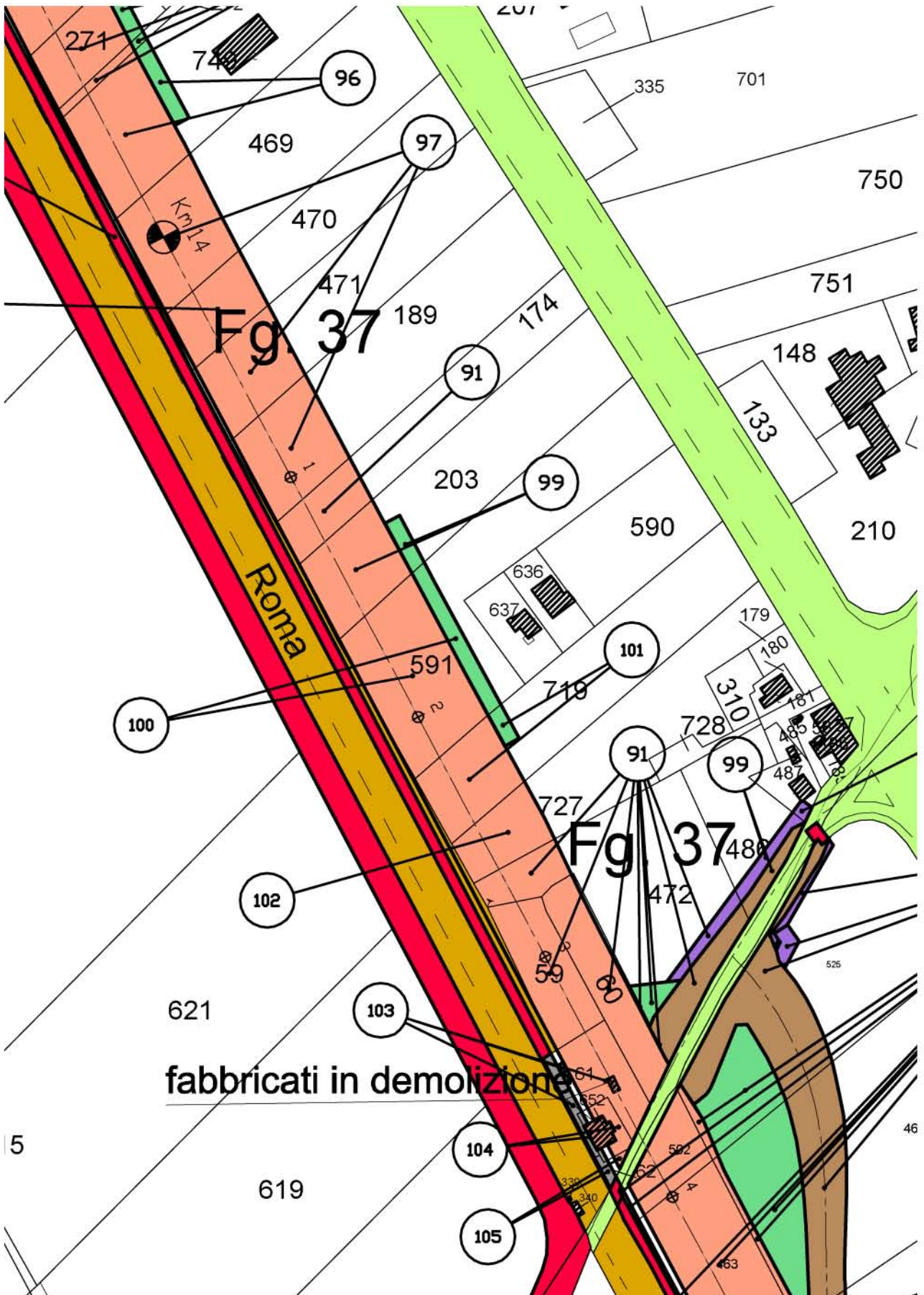
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

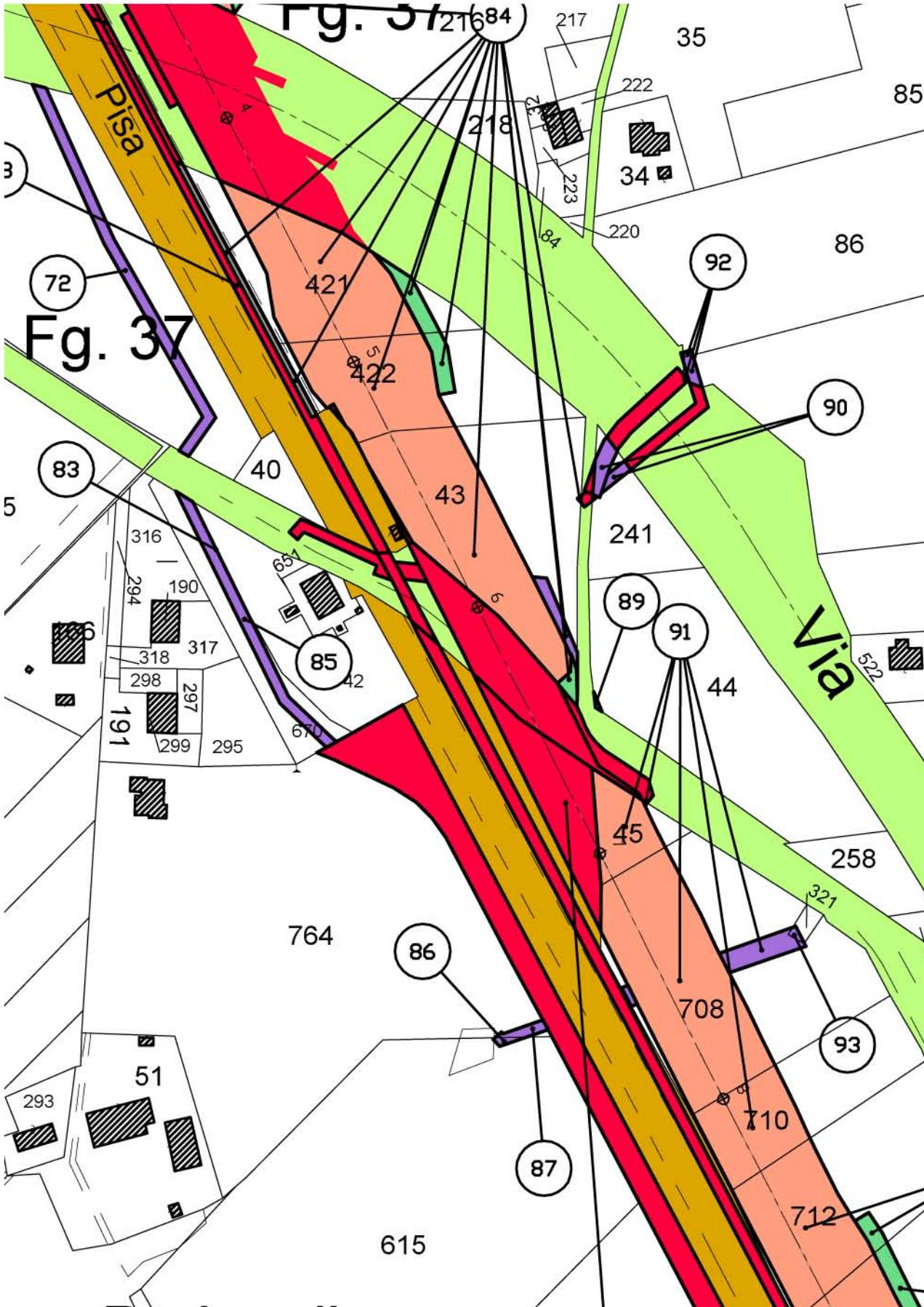
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ALLEGATO 2



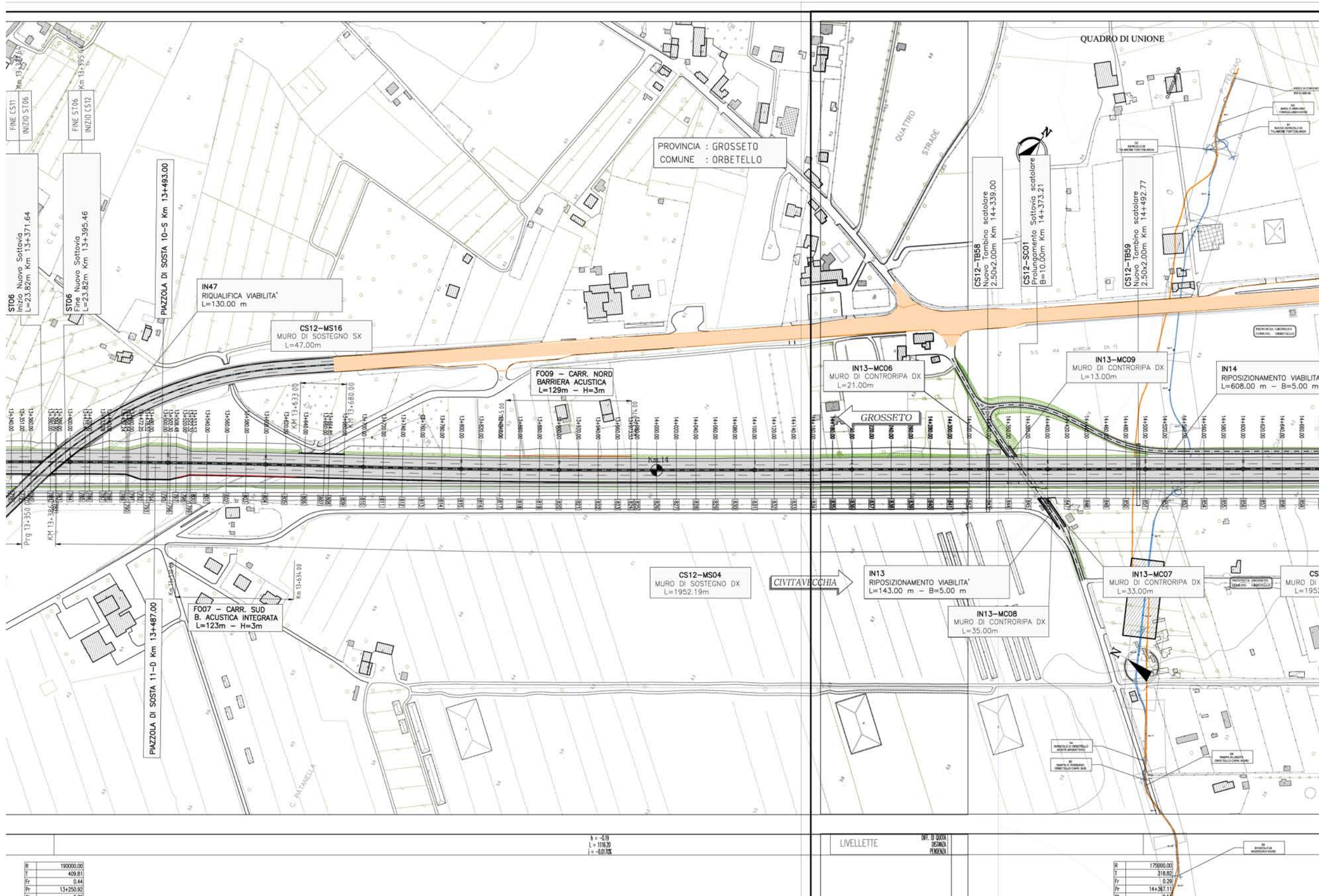
ESC 016



ESC 016



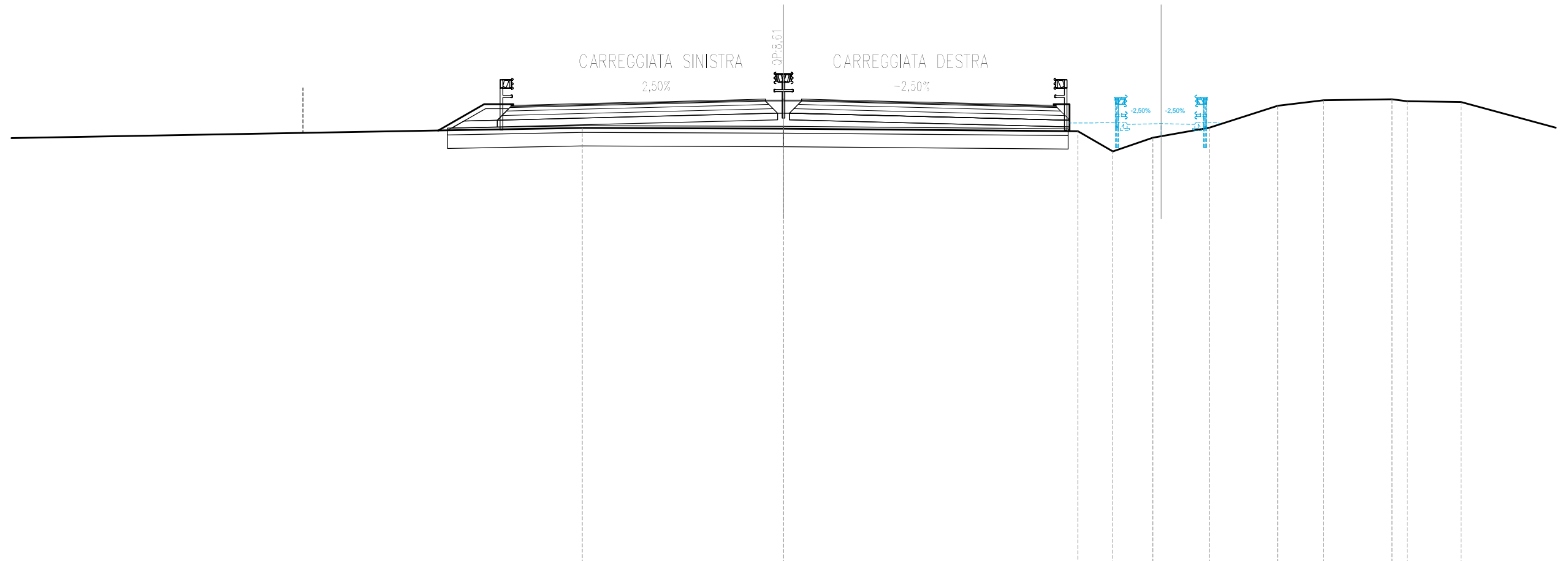
ALLEGATO 3



STD 407-2/408-2

SEZIONE N. : 813
 QT. PROGETTO : 8.61
 DIST.PROG. : 13+760.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 132
 QT. PROGETTO : 7.54
 DIST.PROG. : 2+132.36

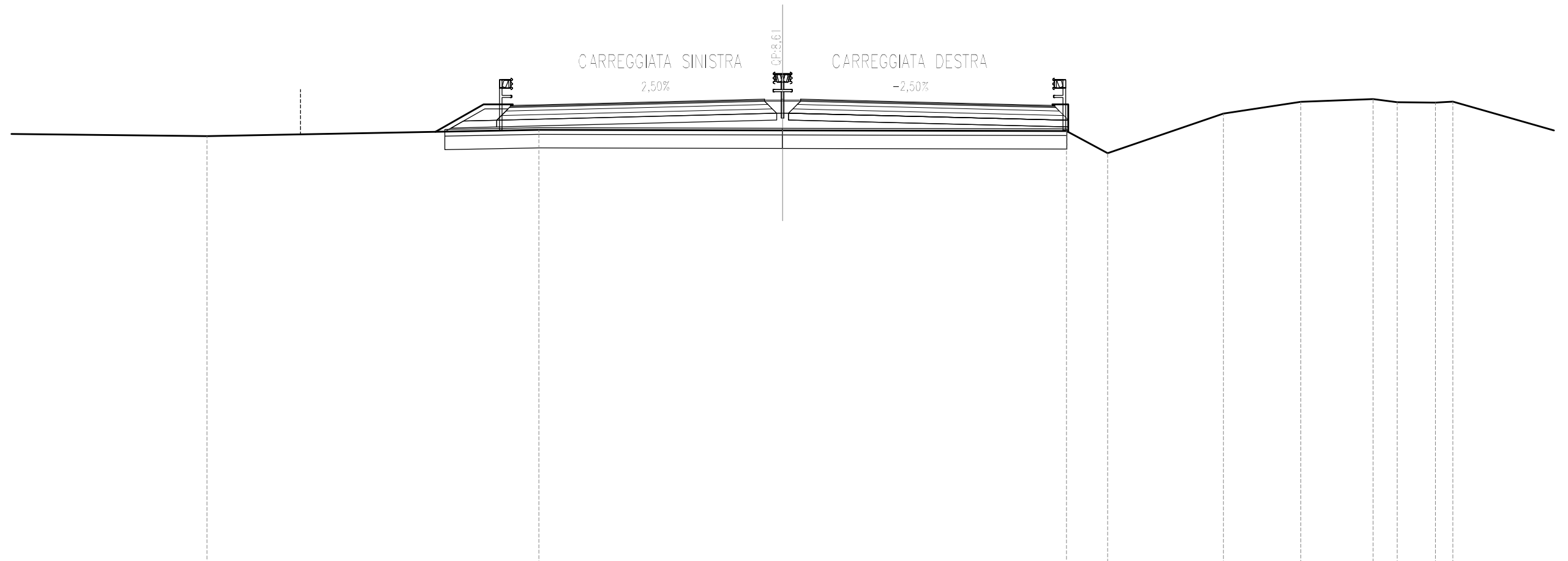


SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO			7.34			7.31				7.20	6.30	6.91	7.36	8.33	8.57	8.62	8.53	8.50
DIST.PARZIALI TERRENO	36.13			8.95			13.07			1.55	1.78	2.52	3.04	2.03	3.04	0.67	2.40	5.18
QUOTE PROGETTO		8.35	8.42	8.52	8.61	8.63	8.61	8.63	8.61	8.52	8.42	8.35	7.50	7.54	7.50			
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	3.27	1.50	1.50				

SEZIONE N. : 814
 QT. PROGETTO : 8.61
 DIST.PROG. : 13+780.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00



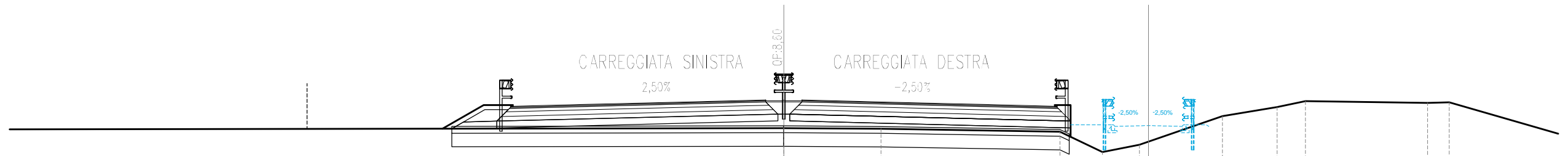
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO	6.98		7.26		7.23		7.20	6.22	7.98	8.50	8.63	8.49	8.47	8.51	
DIST.PARZIALI TERRENO		14.76		10.85		12.62	1.83	5.15	3.44	3.22	1.07	1.70	0.77	6.20	
QUOTE PROGETTO			8.34	8.42	8.51	8.61 0.70	8.62 0.80	8.61 0.80	8.62 0.70	8.61	8.51	8.42	8.34		
DIST.PARZIALI PROGETTO			3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00			

SEZIONE N. : 815
 QT. PROGETTO : 8.60
 DIST.PROG. : 13+800.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 133
 QT. PROGETTO : 7.49
 DIST.PROG. : 2+172.39



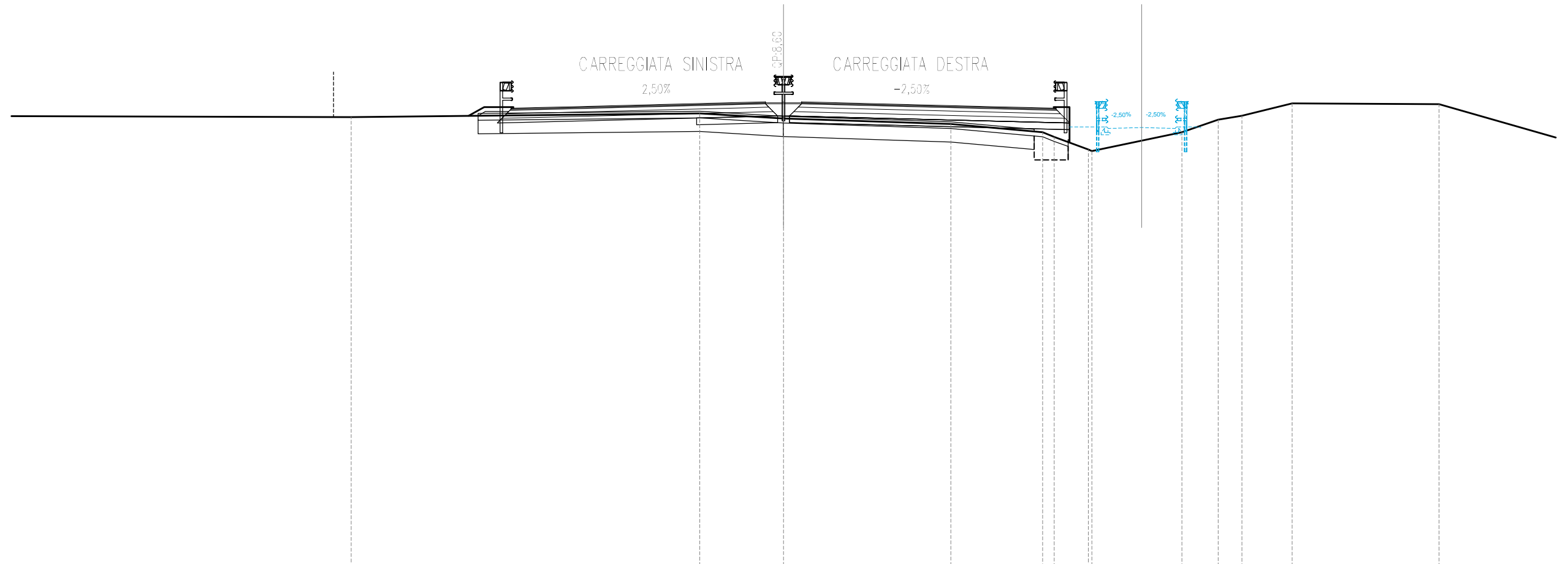
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO																7.37	7.34				7.21	6.32	6.64				7.90	8.30	8.56				8.48	8.52
DIST.PARZIALI TERRENO	50.00															4.30		7.93			1.88	1.64	3.68		2.42	1.25	5.41			0.96	6.76			
QUOTE PROGETTO	8.34		8.42	8.51		8.60	8.62	8.60	8.62	8.60	8.51		8.42		8.34	7.45	7.49	7.45																
DIST.PARZIALI PROGETTO	3.00		3.75	3.75		0.70	0.80	0.80	0.70	0.80	3.75		3.75		3.00	2.66	1.50	1.50																

SEZIONE N. : 816
 QT. PROGETTO : 8.60
 DIST.PROG. : 13+820.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 134
 QT. PROGETTO : 7.47
 DIST.PROG. : 2+192.40



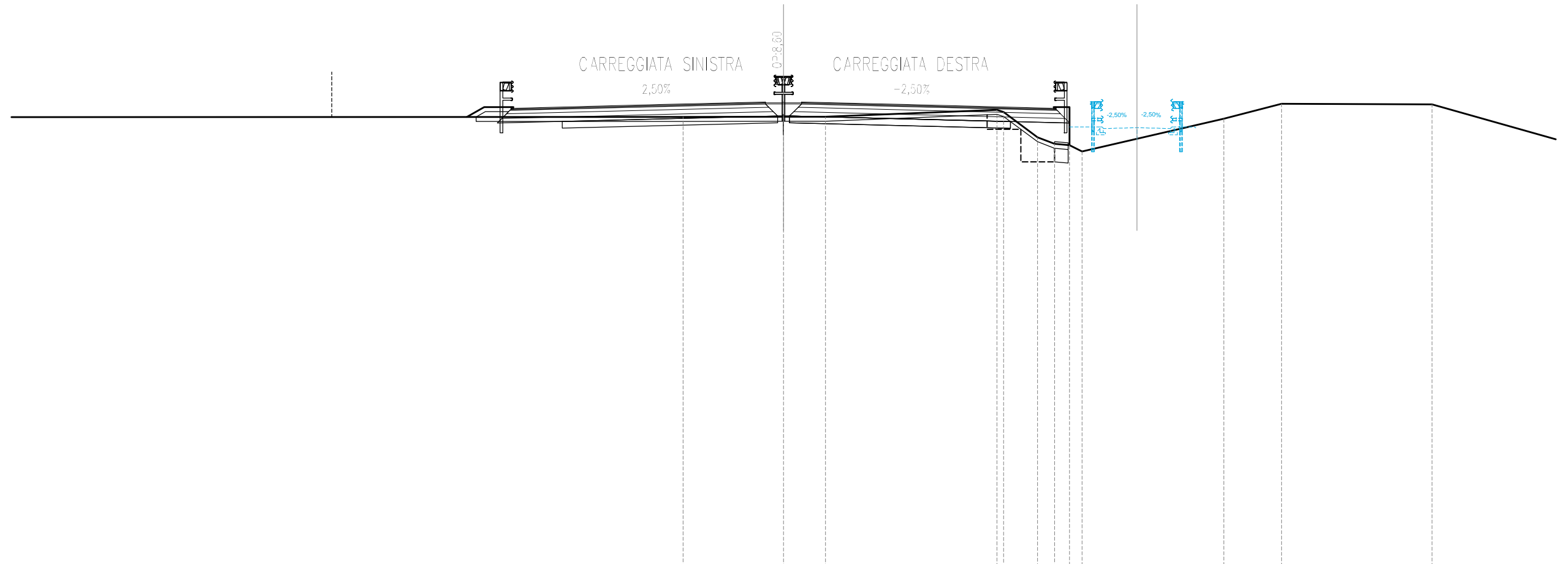
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO		7.94			8.10	7.87			7.63	7.27	7.06	6.51	6.43	7.27	7.82	8.00	8.55		8.51
DIST.PARZIALI TERRENO			15.49		3.72		7.43		4.08	0.51	1.51	4.00	1.61	1.06	2.24		6.52		6.77
QUOTE PROGETTO			8.34	8.41	8.51	8.60	8.62	8.60	8.62	8.60	8.51	8.41	8.34	7.44	7.47	7.44			
DIST.PARZIALI PROGETTO			3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.41	1.50	1.50				

SEZIONE N. : 817
 QT. PROGETTO : 8.60
 DIST.PROG. : 13+840.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 135
 QT. PROGETTO : 7.47
 DIST.PROG. : 2+212.42



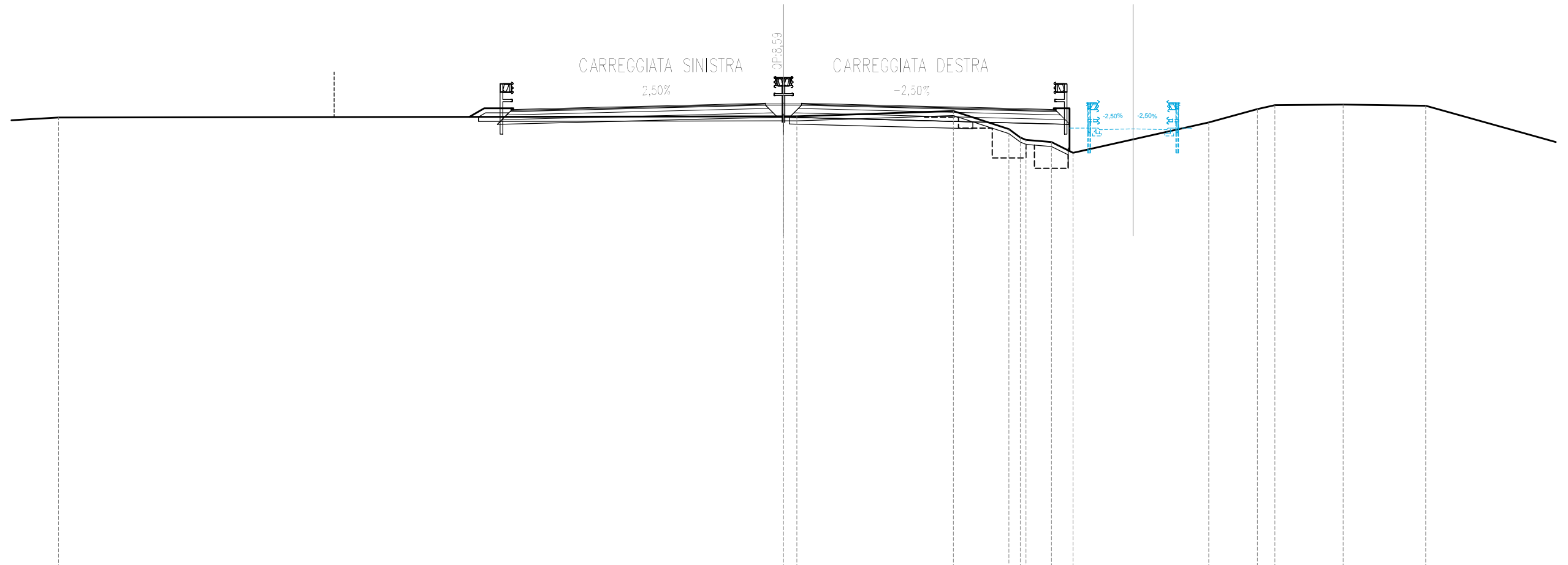
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO					7.95		7.96	7.96			8.26	8.17	7.05	6.75	6.70	6.42		7.87	8.53		8.51	
DIST.PARZIALI TERRENO	45.54					4.46	1.86		7.62		1.51	0.76	0.66	0.56		6.30		2.56		6.68	6.77	
QUOTE PROGETTO		8.33	8.41	8.50		8.60	8.61	8.60	8.61	8.60	8.50	8.41	8.33		7.43	7.47	7.43					
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75		0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.20	1.50	1.50							

SEZIONE N. : 818
 QT. PROGETTO : 8.59
 DIST.PROG. : 13+860.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 136
 QT. PROGETTO : 7.47
 DIST.PROG. : 2+232.43



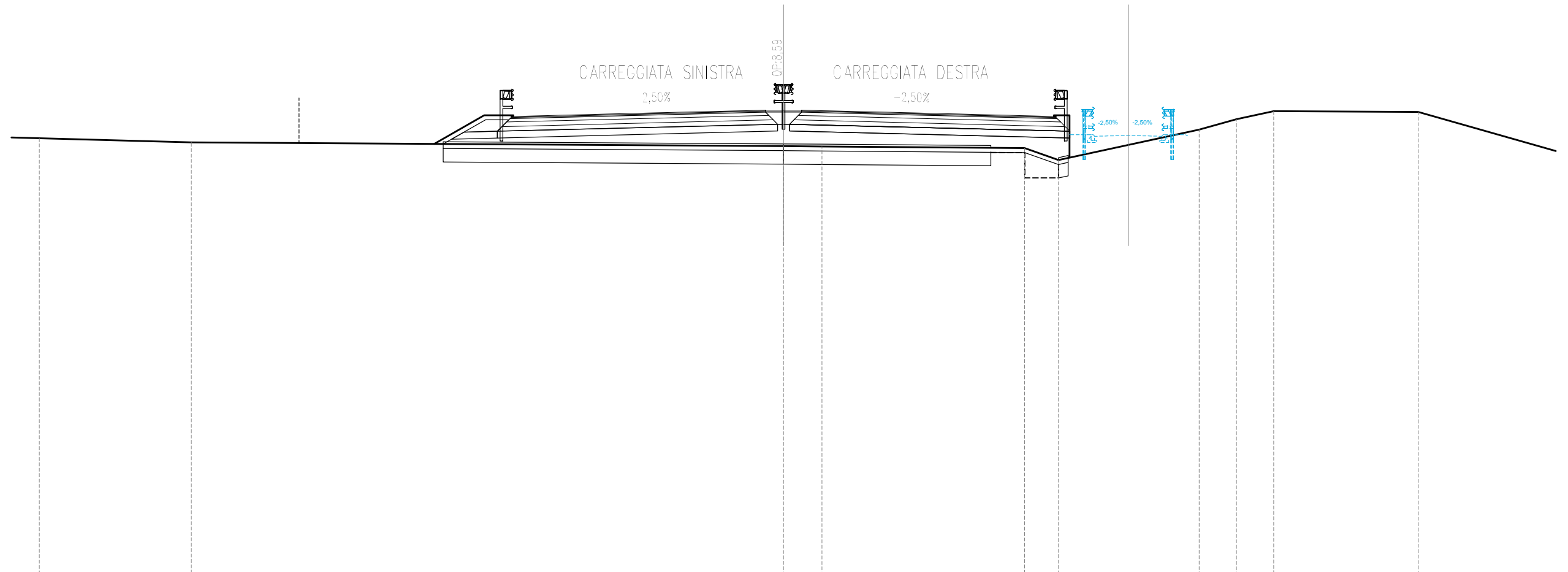
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO	7.98					8.02	8.02		8.26	7.46	7.08	6.98	6.89	6.41		7.75	8.35	8.52	8.55	8.50	
DIST.PARZIALI TERRENO		32.20				0.59	0.02	6.96	2.46	0.50	1.14	0.96			6.03	2.16	0.78	3.03	3.66	6.77	
QUOTE PROGETTO			8.33	8.41	8.50	8.59	8.61	8.59	8.61	8.59	8.50	8.41	8.33	7.43	7.47	7.43					
DIST.PARZIALI PROGETTO			3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.03	1.50	1.50						

SEZIONE N. : 820
 Q.T. PROGETTO : 8.59
 DIST.PROG. : 13+900.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 138
 Q.T. PROGETTO : 7.48
 DIST.PROG. : 2+272.46



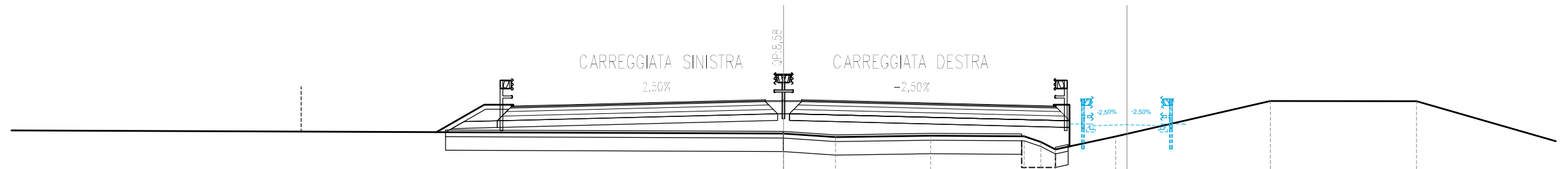
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO	7.35	7.17					7.00	6.99			6.92	6.39		7.74	8.20	8.56		8.52	
DIST.PARZIALI TERRENO		6.76		26.30				1.71		9.00		1.50		6.25	1.66	1.65		6.42	6.66
QUOTE PROGETTO				8.32	8.40	8.49	8.59	8.60	8.59	8.60	8.59	8.49	8.40	8.32	7.44	7.48	7.44		
DIST.PARZIALI PROGETTO				3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	1.81	1.50	1.50			

SEZIONE N. : 821
 QT. PROGETTO : 8.58
 DIST.PROG. : 13+920.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 139
 QT. PROGETTO : 7.48
 DIST.PROG. : 2+292.48



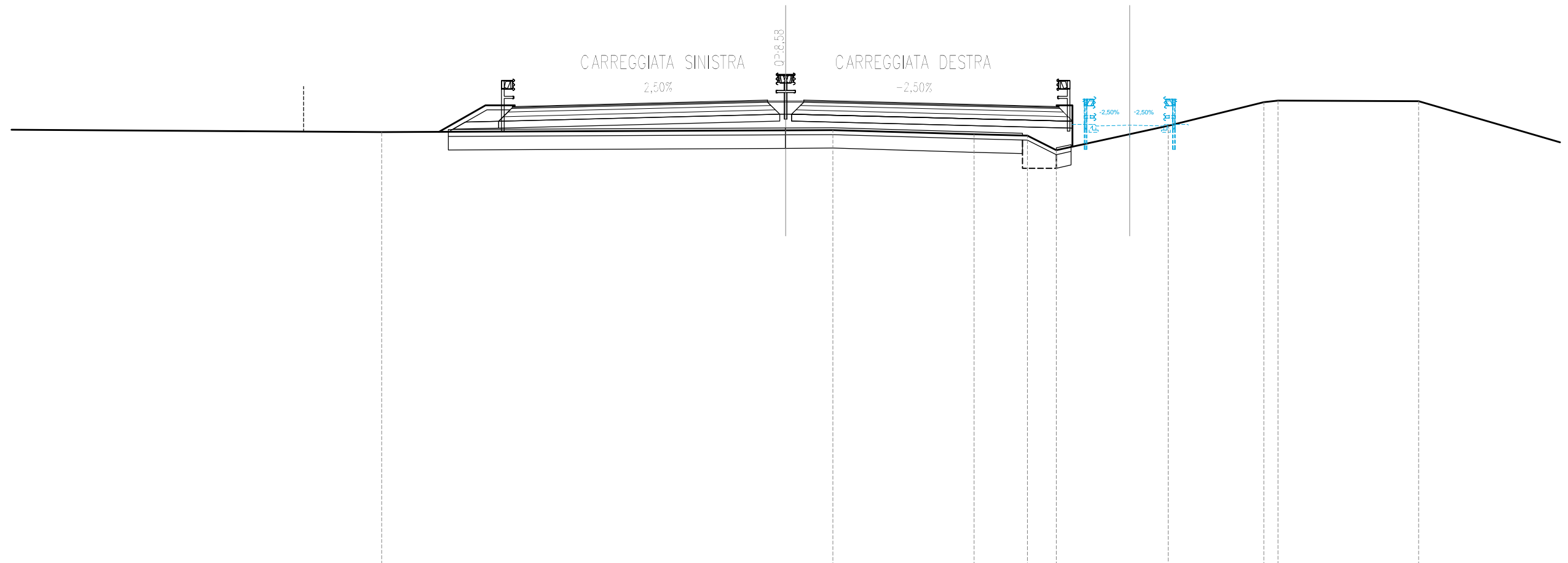
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO						7.09	6.94		7.00		6.97	6.72	6.39	6.96		8.54		8.54	
DIST.PARZIALI TERRENO	50.00					2.30	4.23		4.15		0.75	0.65	2.67	6.88		6.49		6.58	
QUOTE PROGETTO		8.32	8.40	8.49	8.58	8.60	8.58	8.60	8.58	8.49	8.40	8.32	7.45	7.48	7.45				
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	1.75	1.50	1.50					

SEZIONE N. : 822
 QT. PROGETTO : 8.58
 DIST.PROG. : 13+940.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 140
 QT. PROGETTO : 7.49
 DIST.PROG. : 2+312.50



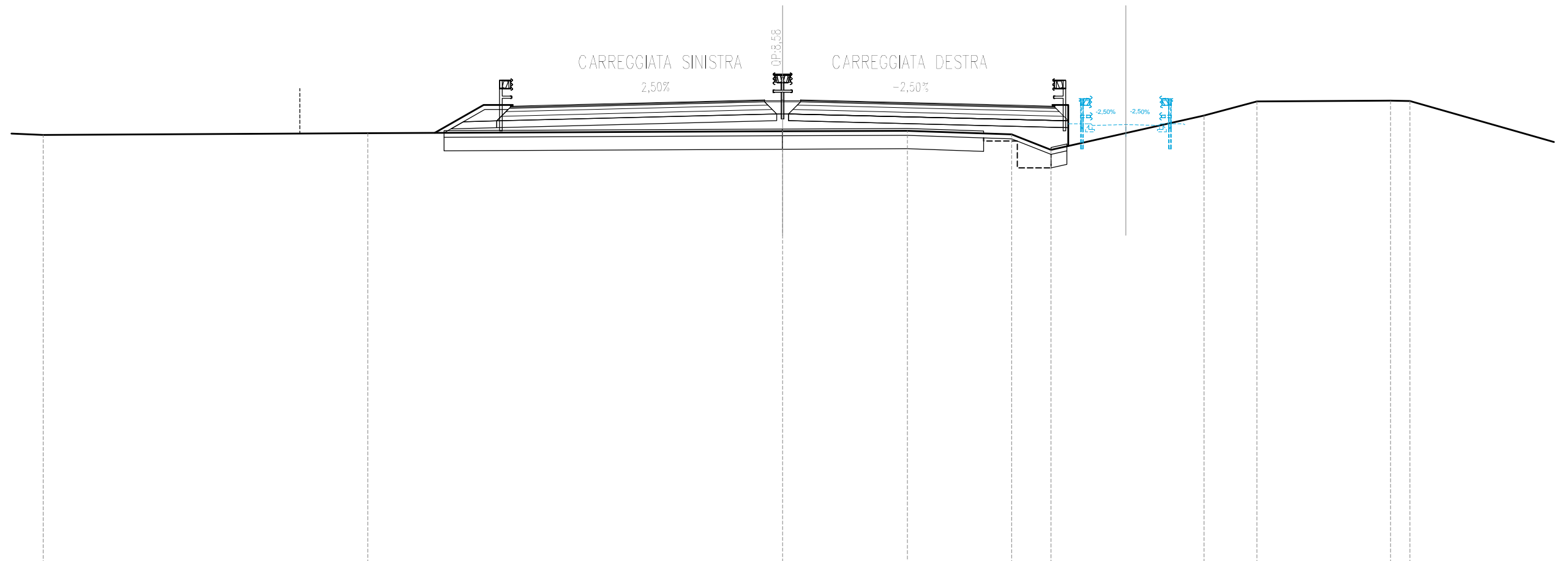
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO		7.18				7.26	7.27			7.09	7.02	6.38		7.46	8.51	8.57		8.55
DIST.PARZIALI TERRENO	19.40		17.90			2.09		6.26		2.36	1.28	4.96		4.24	0.62		6.23	6.54
QUOTE PROGETTO			8.32	8.39	8.49	8.58	8.60	8.58	8.60	8.58		8.49	8.39	8.32	7.45	7.49	7.45	
DIST.PARZIALI PROGETTO			3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	1.74	1.50	1.50			

SEZIONE N. : 823
 QT. PROGETTO : 8.58
 DIST.PROG. : 13+960.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 13.53

SEZIONE N. : 141
 QT. PROGETTO : 7.49
 DIST.PROG. : 2+332.51



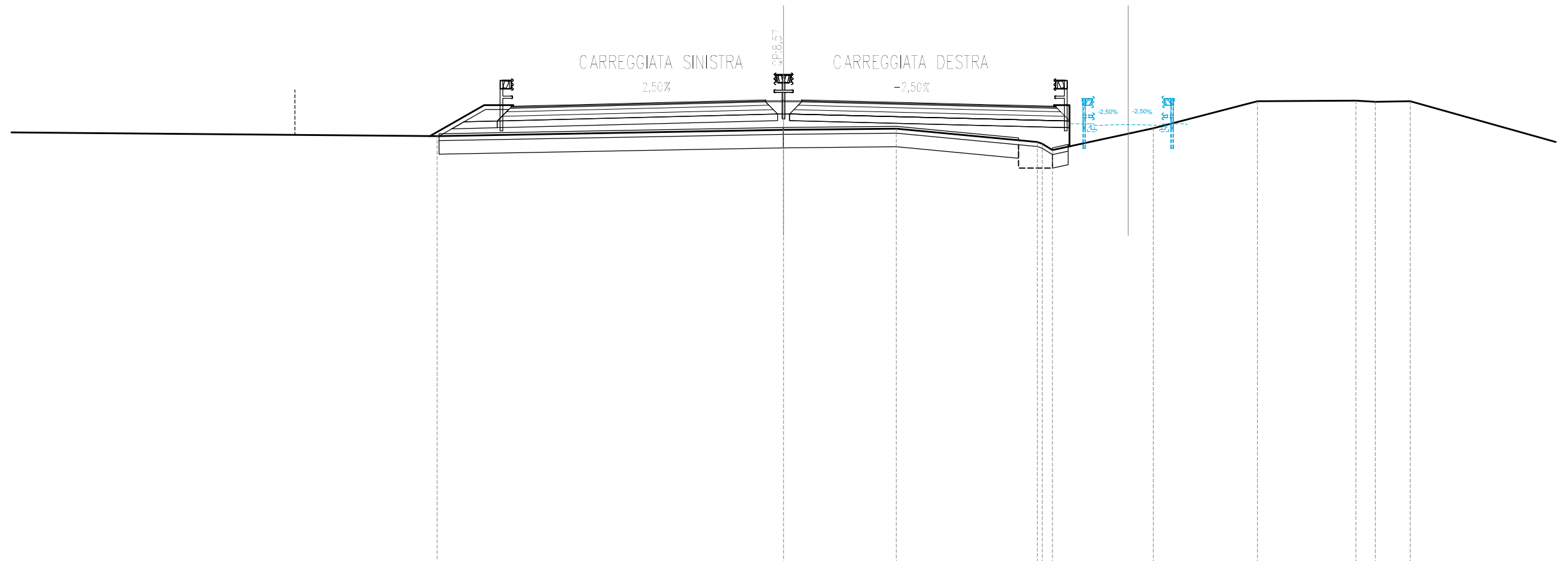
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO	7.04		7.11				7.19		7.22		7.06	6.37		7.90	8.52		8.56	8.54
DIST.PARZIALI TERRENO		14.44		18.45			5.55		4.63		1.75	6.80		2.35	5.95		0.86	6.59
QUOTE PROGETTO				8.31	8.39	8.48	8.58	8.59	8.58	8.59	8.58	8.48	8.39	8.31	7.45	7.49	7.45	
DIST.PARZIALI PROGETTO				3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	1.77	1.50	1.50		

SEZIONE N. : 824
 QT. PROGETTO : 8.57
 DIST.PROG. : 13+973.53
 DIST.PREC. : 13.53
 DIST.SUCC. : 6.47

SEZIONE N. : 142
 QT. PROGETTO : 7.50
 DIST.PROG. : 2+346.05



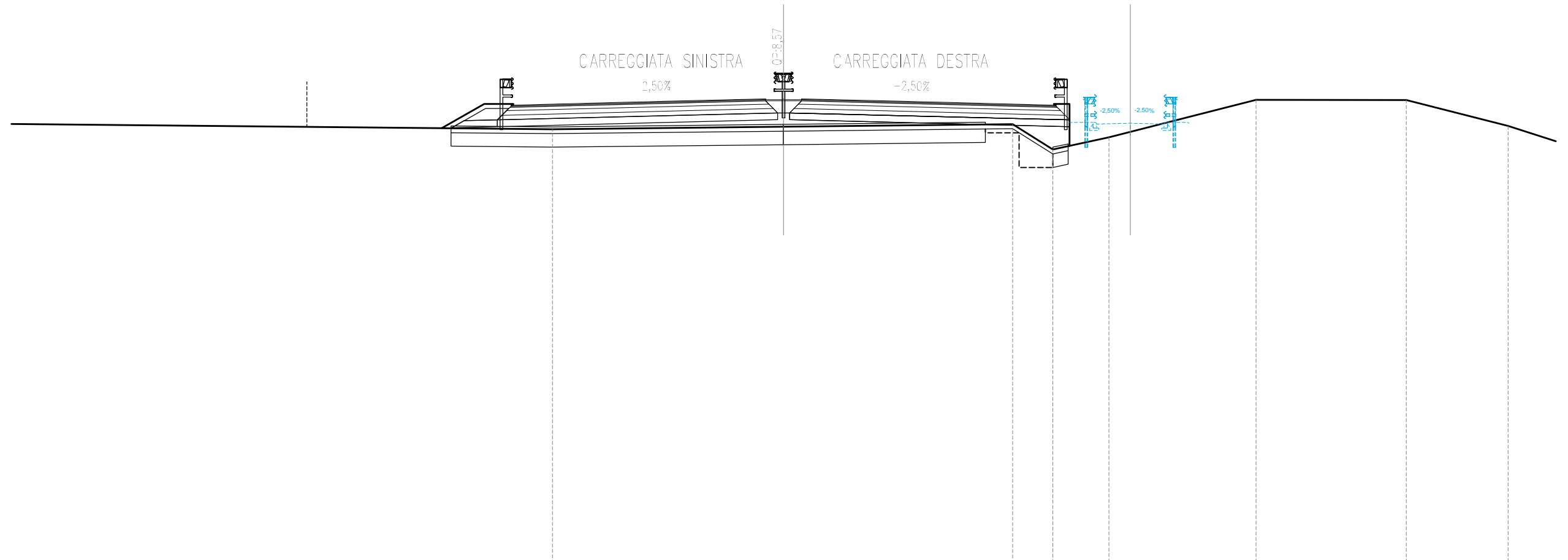
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO		6.98				7.26		7.31		6.72	6.64	6.36		7.33		8.53		8.56	8.50	8.53	
DIST.PARZIALI TERRENO	31.50		15.39				5.00		6.27		4.48		4.62		4.38		0.86	1.55		6.62	
QUOTE PROGETTO			8.31	8.39	8.48	8.57	8.59	8.57	8.59	8.57	8.48	8.39	8.31	7.46	7.50	7.46					
DIST.PARZIALI PROGETTO			3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	1.80	1.50	1.50						

SEZIONE N. : 826
 QT. PROGETTO : 8.57
 DIST.PROG. : 14+000.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 144
 QT. PROGETTO : 7.50
 DIST.PROG. : 2+372.52



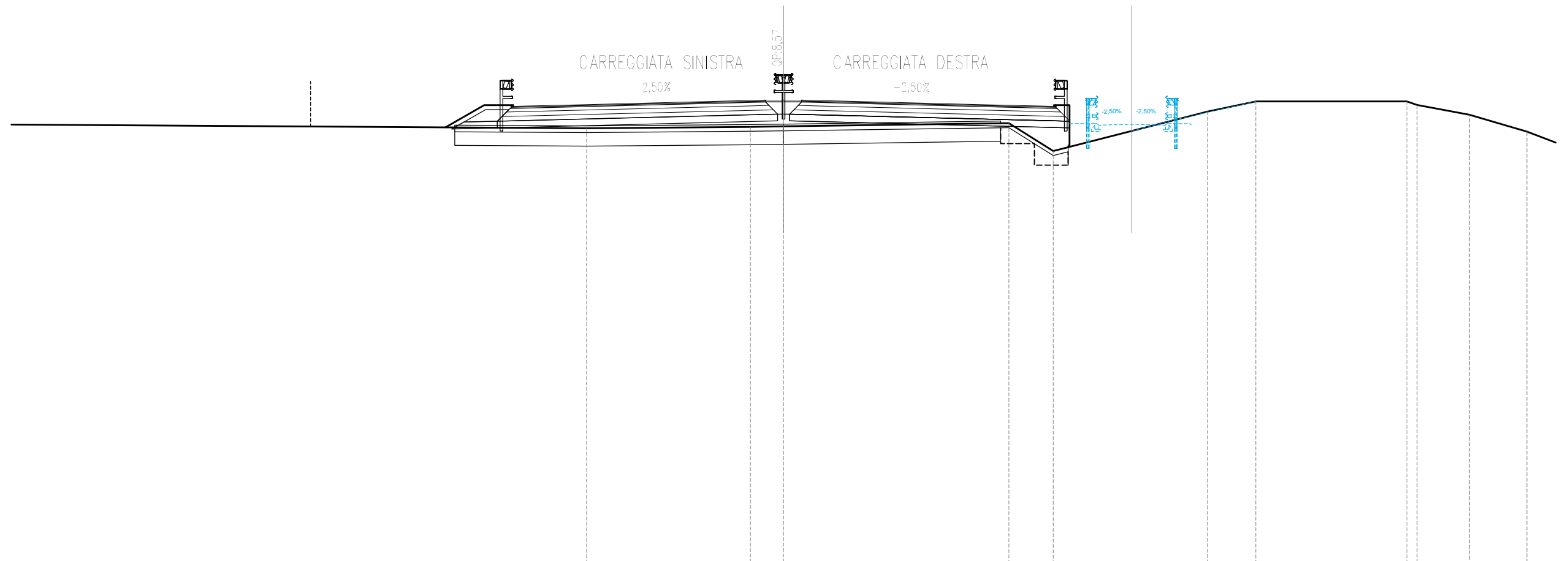
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO		7.24		7.35		7.46	6.34	6.87		8.54		8.53		7.38
DIST.PARZIALI TERRENO	38.41		10.27		10.17	1.79	2.49	6.54		6.67		4.53		2.24
QUOTE PROGETTO		8.31	8.38	8.48	8.57 0.70 8.59 0.80 8.57 0.80 8.59 0.70 8.57	8.48	8.38	8.31	7.46 7.50 7.46					
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70 0.80 0.70	3.75	3.75	3.00	1.90 1.50 1.50					

SEZIONE N. : 827
 QT. PROGETTO : 8.57
 DIST.PROG. : 14+020.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 145
 QT. PROGETTO : 7.51
 DIST.PROG. : 2+392.52



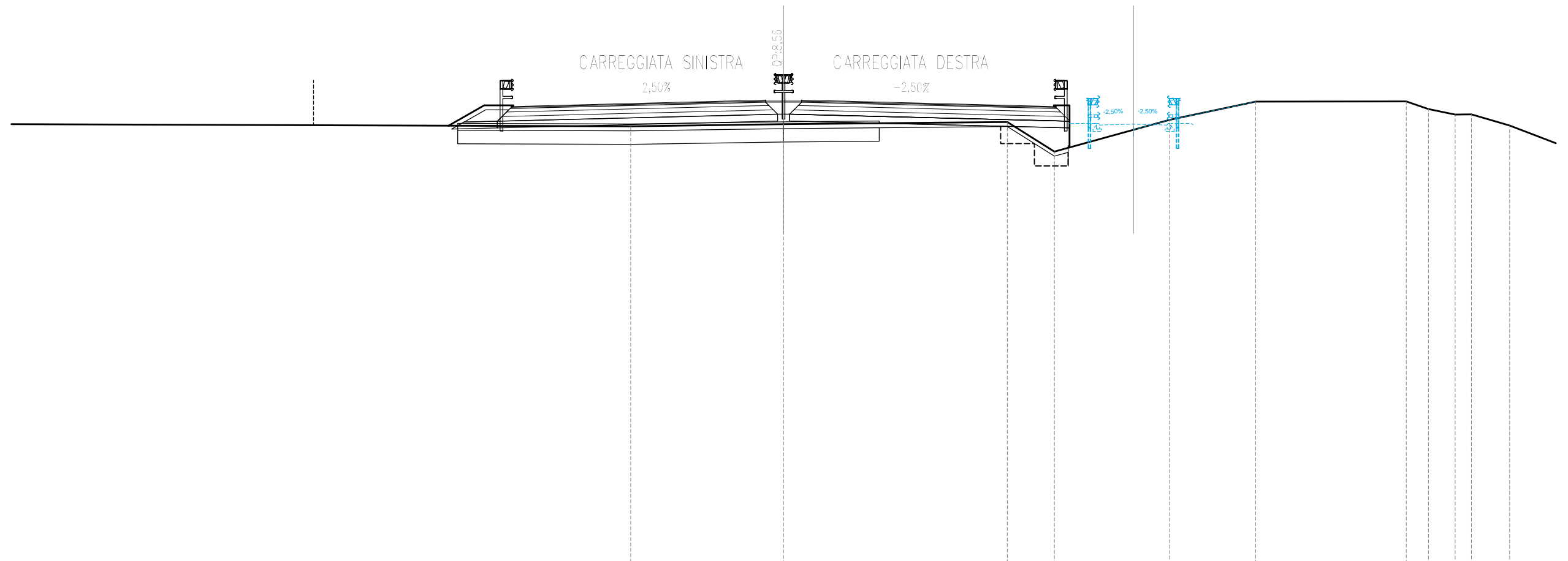
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO			7.33		7.39	7.41			7.56	6.32		8.07	8.53		8.52	8.37	7.93	7.18
DIST.PARZIALI TERRENO	41.25			7.28	1.47		10.01		1.97		6.85	2.15		6.71	2.33	2.55	1.39	
QUOTE PROGETTO		8.30	8.38	8.47	8.57	8.58	8.56	8.58	8.57	8.47	8.38	8.30	7.47	7.51	7.47			
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	1.97	1.50	1.50				

SEZIONE N. : 828
 QT. PROGETTO : 8.56
 DIST.PROG. : 14+040.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 146
 QT. PROGETTO : 7.51
 DIST.PROG. : 2+412.52



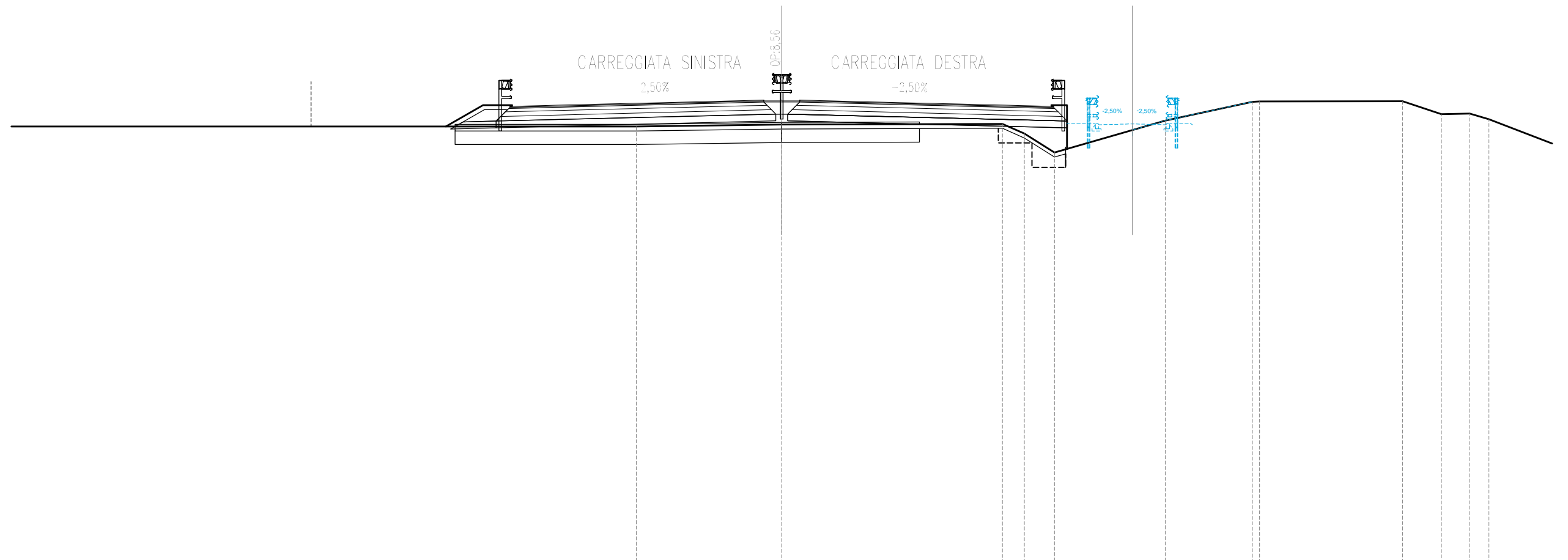
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO				7.42		7.52			7.61	6.29		7.71		8.51		8.52	8.18	7.94	7.95	7.45
DIST.PARZIALI TERRENO	43.21				6.79			9.94		2.09	5.11	3.82		6.70		0.98	1.18	0.72	1.70	2.14
QUOTE PROGETTO		8.30	8.37	8.47		8.56	8.58	8.56	8.58	8.56		8.47	8.37	8.30	7.47	7.51	7.47			
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75		0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.04	1.50	1.50					

SEZIONE N. : 829
 QT. PROGETTO : 8.56
 DIST.PROG. : 14+060.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 147
 QT. PROGETTO : 7.51
 DIST.PROG. : 2+432.52



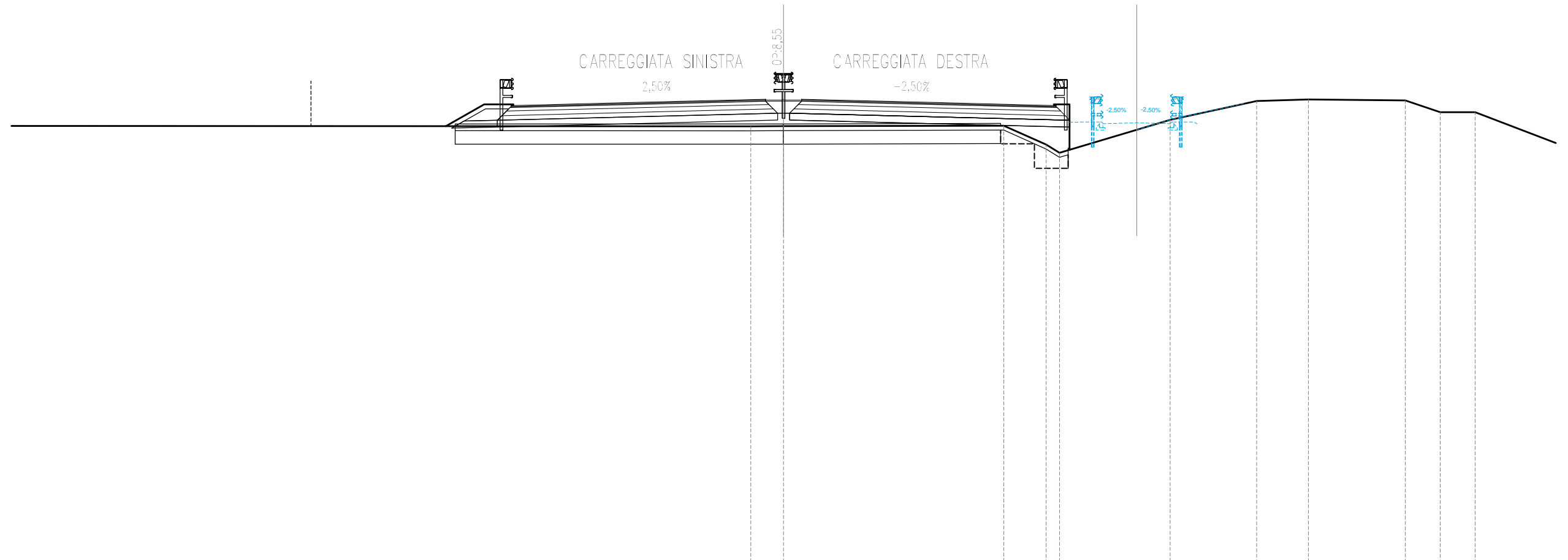
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO				7.40		7.48			7.52	7.08	6.24			7.66		8.50	8.51		8.52	7.95	7.97	7.72
DIST.PARZIALI TERRENO		34.75			6.47		9.82		0.98	1.34	4.93	3.88		6.37	1.73	1.26	0.85	2.89				
QUOTE PROGETTO			8.30	8.37	8.46	8.56	8.58	8.56	8.58	8.56	8.46	8.37	8.30	7.48	7.51	7.48						
DIST.PARZIALI PROGETTO			3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.11	1.50	1.50							

SEZIONE N. : 830
 QT. PROGETTO : 8.55
 DIST.PROG. : 14+080.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 148
 QT. PROGETTO : 7.52
 DIST.PROG. : 2+452.52



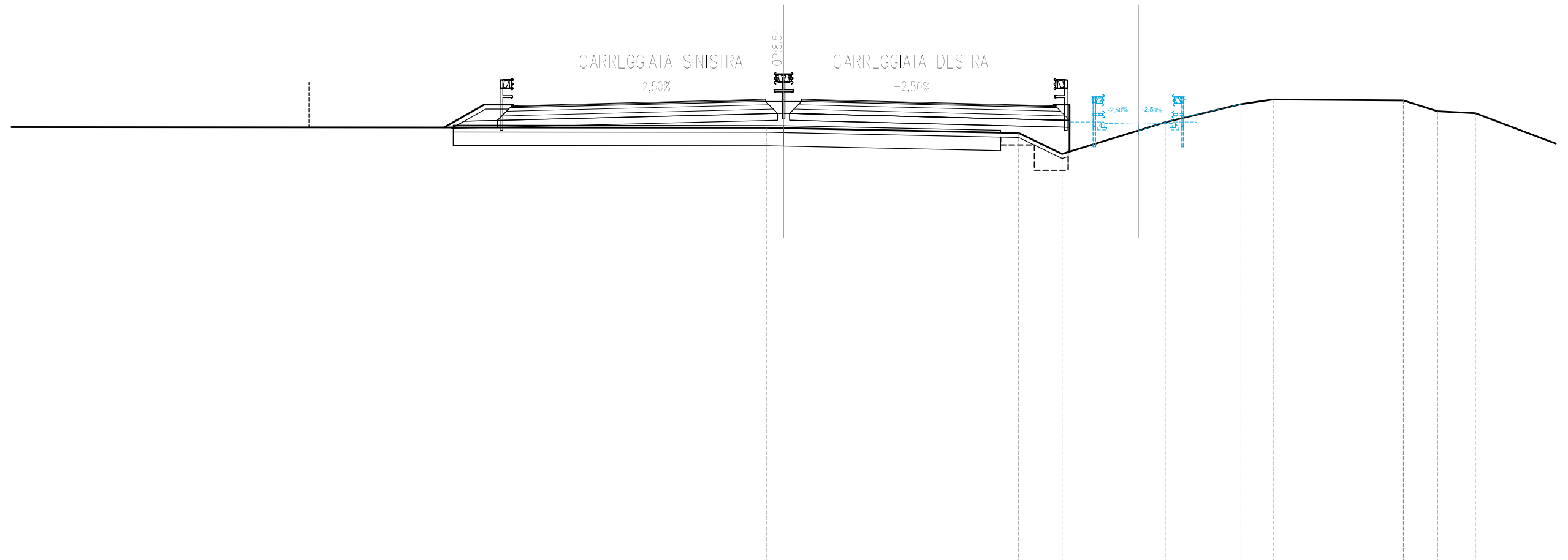
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO					7.37	7.37			7.39	6.56	6.18		7.65	8.49	8.56	8.52	7.99	7.99
DIST.PARZIALI TERRENO	48.54				1.46		9.78		1.89	0.59		4.92	3.84	2.30	4.31	1.55	1.55	3.64
QUOTE PROGETTO		8.29	8.37	8.46	8.55	8.57	8.55	8.57	8.55	8.46	8.37	8.29	7.48	7.52	7.48			
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.19	1.50	1.50				

SEZIONE N. : 831
 QT. PROGETTO : 8.54
 DIST.PROG. : 14+100.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 149
 QT. PROGETTO : 7.52
 DIST.PROG. : 2+472.52



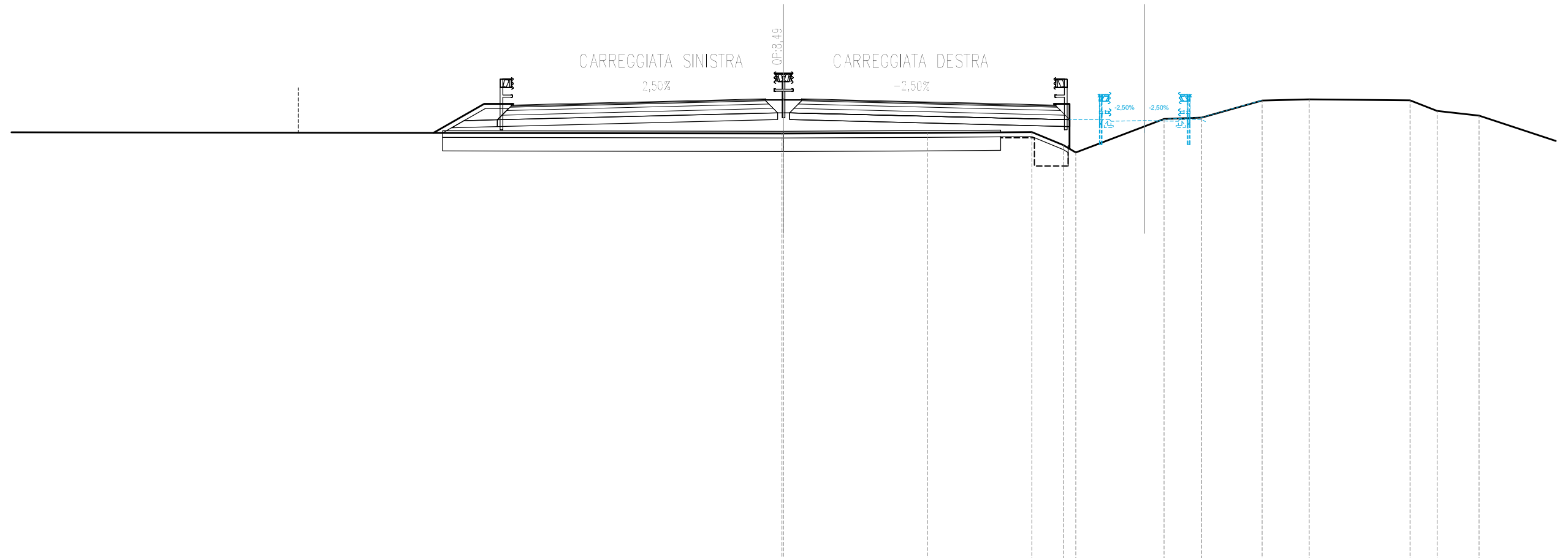
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO						7.30	7.29			7.07	6.13		7.55	8.35	8.56		8.51	8.04	7.94
DIST.PARZIALI TERRENO	38.63					0.75		10.45		1.93	4.62	3.33	1.43	5.78	1.51	1.69	3.61		
QUOTE PROGETTO		8.28	8.36	8.45	8.54	8.56	8.54	8.56	8.45	8.36	8.28	7.49	7.52	7.49					
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.26	1.50	1.50					

SEZIONE N. : 835
 QT. PROGETTO : 8.49
 DIST.PROG. : 14+180.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 153
 QT. PROGETTO : 7.54
 DIST.PROG. : 2+552.52



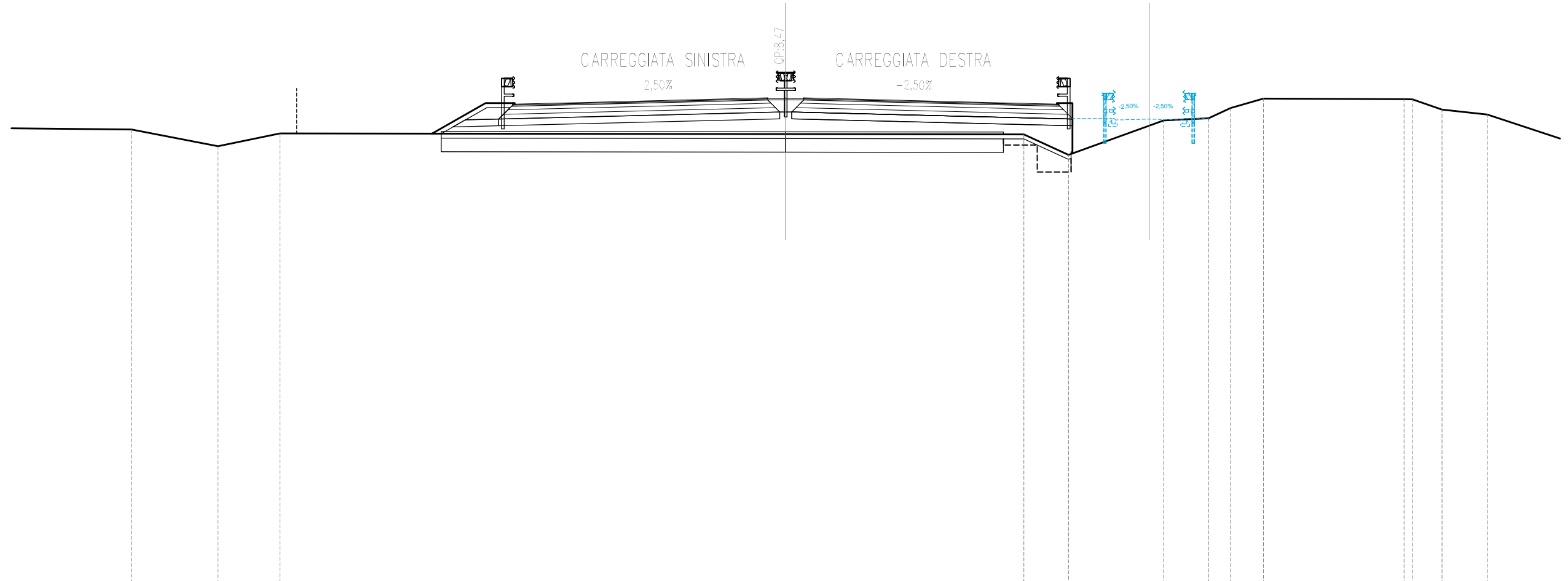
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO					6.96	6.96		6.99		7.02	6.45	6.12	7.61	7.67	8.42	8.48		8.44	7.96	7.76
DIST.PARZIALI TERRENO	45.97						6.39		4.63	1.40	0.55	3.92	1.67	2.68	2.10	4.48	1.20	1.87	3.66	
QUOTE PROGETTO		8.23	8.30	8.40	8.49	8.51	8.49	8.51	8.49	8.40	8.30	8.23	7.50	7.54	7.50					
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.54	1.50	1.50						

SEZIONE N. : 836
 QT. PROGETTO : 8.47
 DIST.PROG. : 14+200.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 154
 QT. PROGETTO : 7.54
 DIST.PROG. : 2+572.53



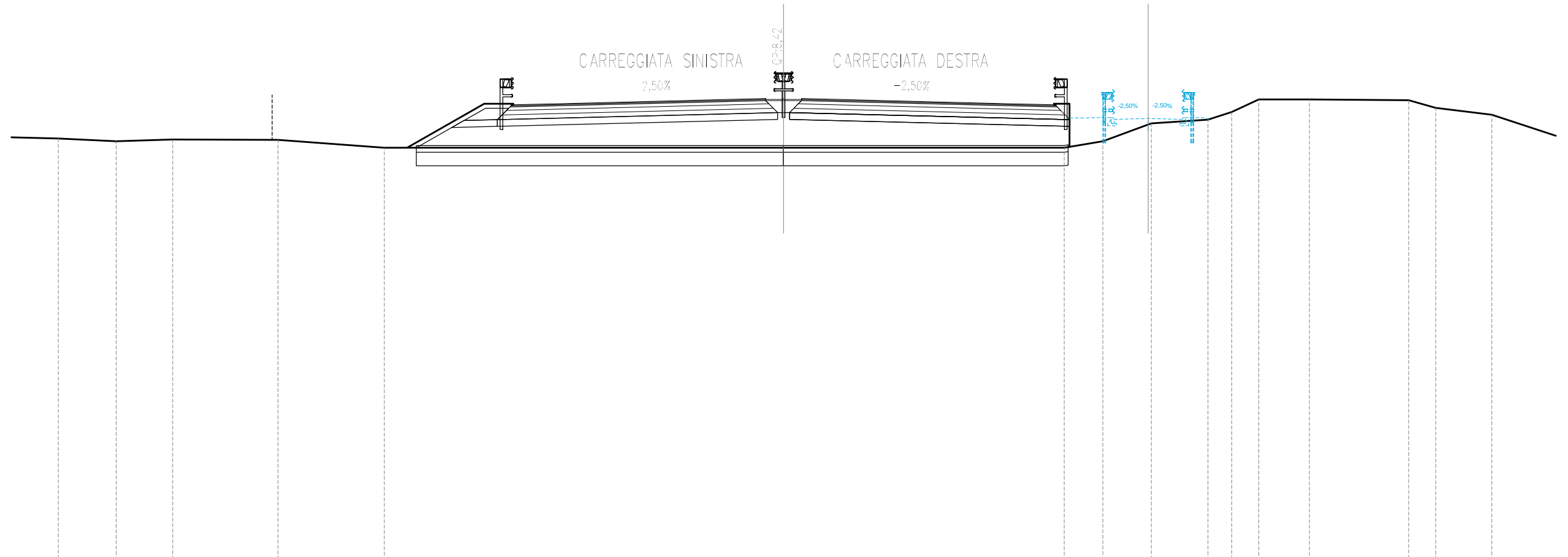
SCALA 1:200

QT.RIF. -13.000

QUOTE TERRENO	7.09	6.34	6.91				6.88			6.87	5.96	7.49	7.58	8.04	8.45		8.43	8.42	7.97	7.75
DIST.PARZIALI TERRENO	3.83	2.74		22.41				10.55		1.98	4.22	1.98	0.98	1.45	6.24		1.31	2.01	3.61	
QUOTE PROGETTO				8.21	8.28	8.38	8.47	8.49	8.47	8.49	8.47	8.38	8.28	8.21	7.51	7.54	7.51			
DIST.PARZIALI PROGETTO				3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.59	1.50	1.50				

SEZIONE N. : 838
 QT. PROGETTO : 8.42
 DIST.PROG. : 14+240.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 156
 QT. PROGETTO : 7.55
 DIST.PROG. : 2+612.53



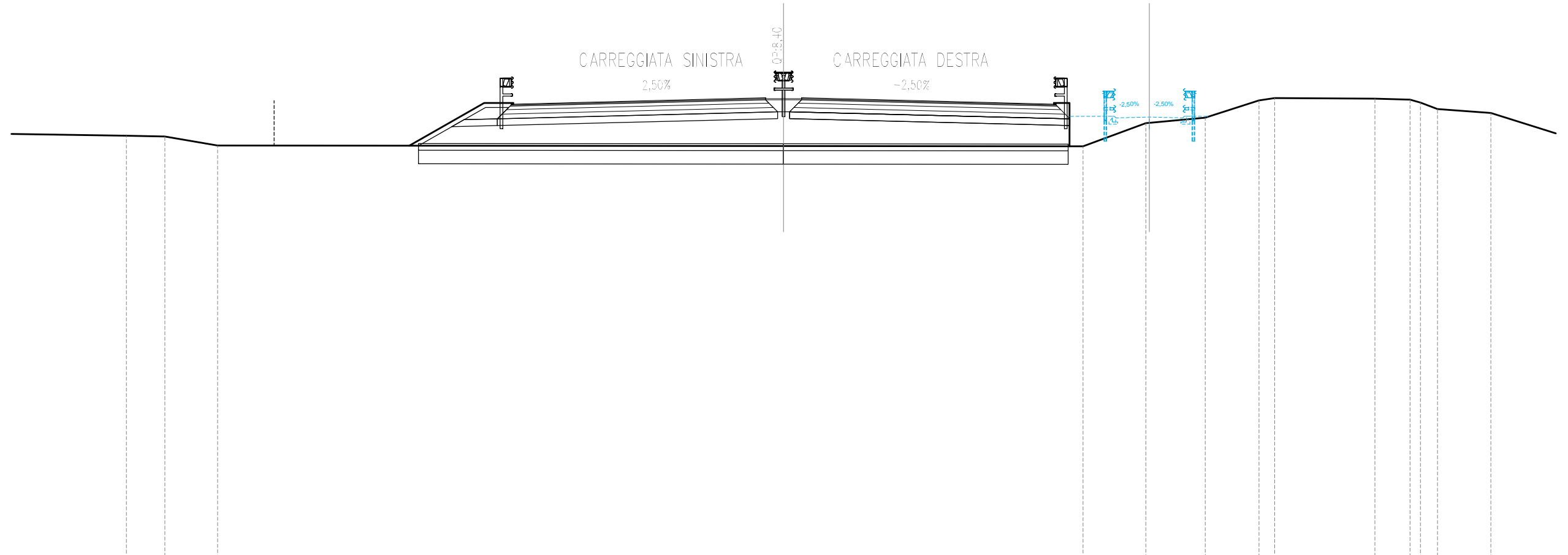
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO	6.67	6.55	6.62	6.60	6.25	6.25	6.25	6.25	6.55	7.33	7.50	7.84	8.40	8.40	8.36	8.03	7.72			
DIST.PARZIALI TERRENO	2.57	2.51	4.68	4.72	17.74	12.47	1.71	2.15	2.52	1.05	1.20	2.25	4.41	1.20	2.49	3.51				
QUOTE PROGETTO					8.16	8.24	8.33	8.42	8.44	8.42	8.44	8.42	8.44	8.42	8.33	8.24	8.16	7.52	7.55	7.52
DIST.PARZIALI PROGETTO					3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.70	1.50	1.50			

SEZIONE N. : 839
 QT. PROGETTO : 8.40
 DIST.PROG. : 14+260.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 157
 QT. PROGETTO : 7.56
 DIST.PROG. : 2+632.53



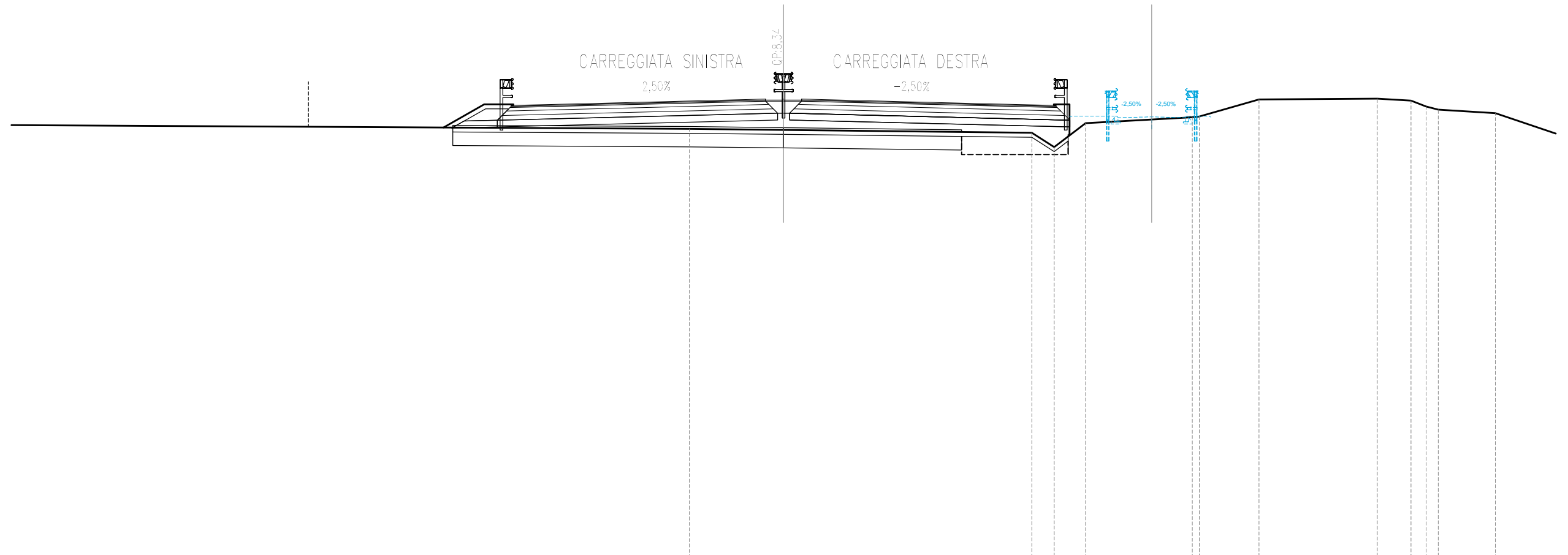
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO	6.73	6.69	6.29					6.27				6.25	7.28	7.53	8.30	8.40		8.37	8.33	8.20	7.91		7.74
DIST.PARZIALI TERRENO	1.71	2.35		25.14					13.30				2.79	2.64	2.39	0.70	4.45	1.56	0.76	2.37		3.70	
QUOTE PROGETTO				8.13	8.21	8.30	8.40	8.41	8.40	8.41	8.40	8.30	8.21	8.13	7.52	7.56	7.52						
DIST.PARZIALI PROGETTO				3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.75	1.50	1.50							

SEZIONE N. : 841
 QT. PROGETTO : 8.34
 DIST.PROG. : 14+300.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 159
 QT. PROGETTO : 7.57
 DIST.PROG. : 2+672.53



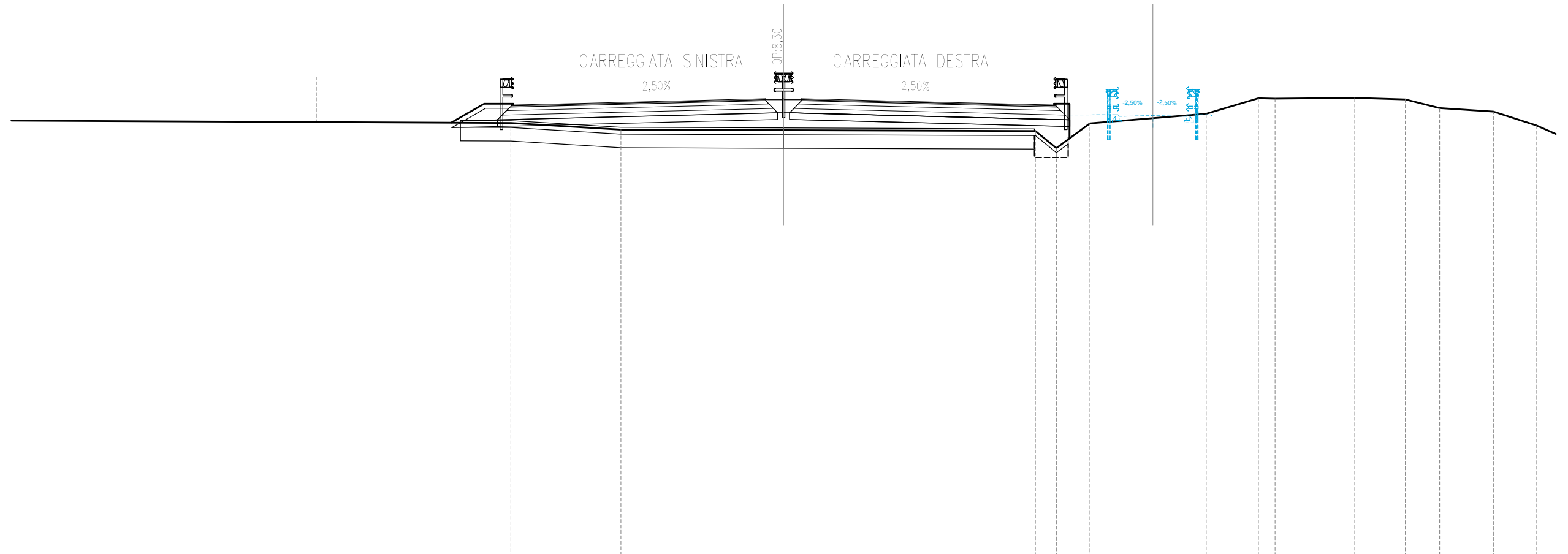
SCALA 1:200

QT.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO				7.03		6.98			6.86	6.22	7.28		7.55	7.58	8.34		8.37	8.28	8.03	7.89		7.73
DIST.PARZIALI TERRENO	32.25				4.18			11.03		0.99	1.39	4.75		2.65	5.25	1.50	0.67	0.34	0.34	2.54		3.15
QUOTE PROGETTO		8.07	8.15	8.24		8.34	8.35	8.34	8.35	8.34		8.24	8.15	8.07		7.53	7.57	7.53				
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75		0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.85	1.50	1.50							

SEZIONE N. : 842
 QT. PROGETTO : 8.30
 DIST.PROG. : 14+320.00
 DIST.PREC. : 20.00
 DIST.SUCC. : 20.00

SEZIONE N. : 160
 QT. PROGETTO : 7.57
 DIST.PROG. : 2+692.53



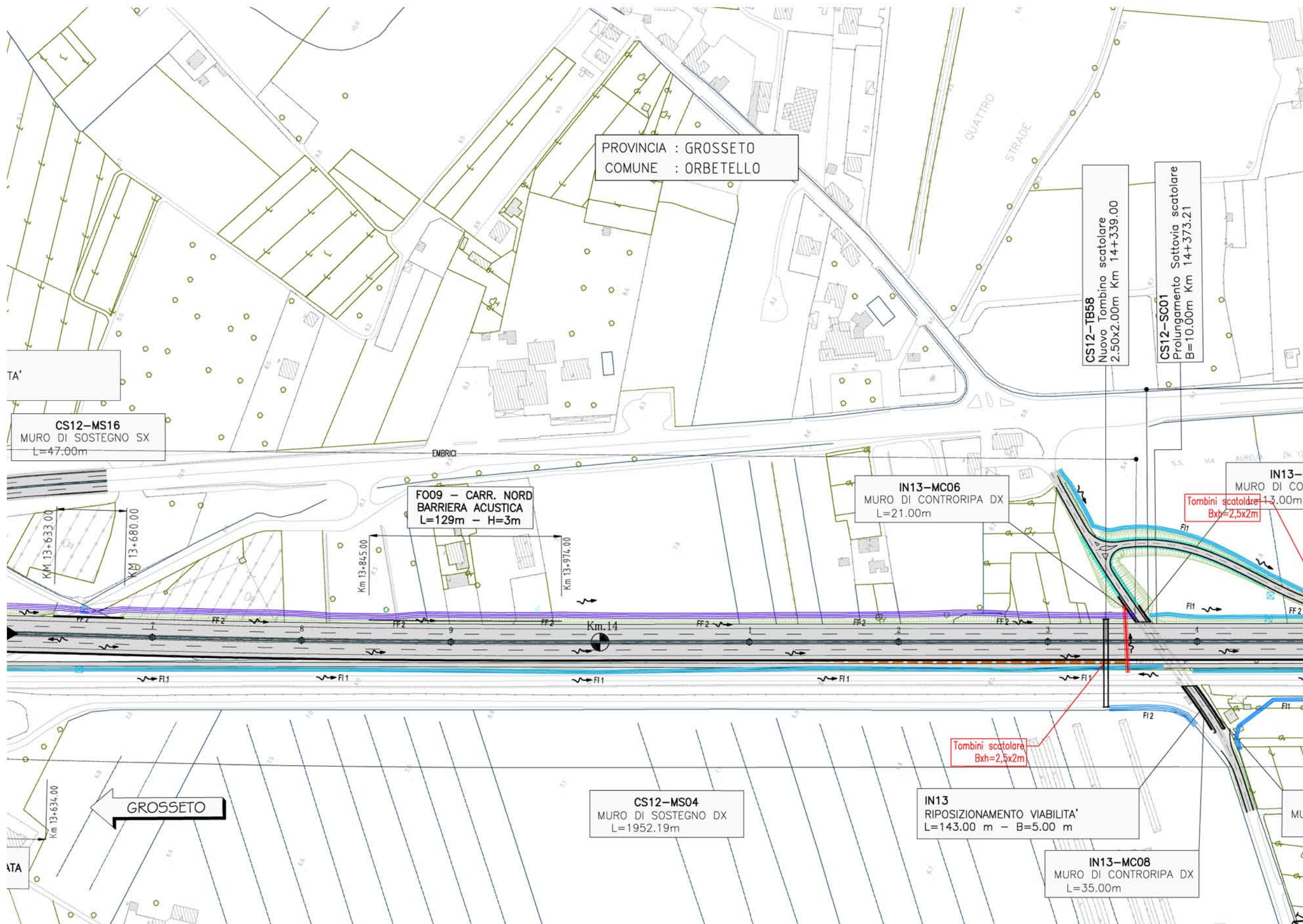
SCALA 1:200

Q.T.RIF. -12.000

QUOTE TERRENO		7.24	6.95		6.92		6.88	6.12	7.22		7.65	8.34	8.33	8.36	8.29	7.91	7.75	7.14	
DIST.PARZIALI TERRENO	32.96	4.89		7.23		11.18	0.93	1.49	5.17	2.32	0.74	3.53	2.25	1.52	2.39	1.90	0.91		
QUOTE PROGETTO		8.04	8.12	8.21	8.30	8.32	8.30	8.32	8.30	8.21	8.12	8.04	7.53	7.57	7.53				
DIST.PARZIALI PROGETTO		3.00	3.75	3.75	0.70	0.80	0.80	0.70	3.75	3.75	3.00	2.90	1.50	1.50					



ALLEGATO 4



IDR 106