RELAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA DI IMMOBILI

TECNICO RELATORE:

Perito Edile Nucci Gianni, nato a Asciano (SI) il 23/03/1963 cf NCCGNN63C23A461J, residente in Asciano (SI) via Bruno Torpigliani 4, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Siena al n° 327, con studio in Asciano via Martiri della Libertà 1.

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA RELAZIONE:

Unità immobiliari posti in Rapolano Terme via San Sebastiano, distinti al Catasto Fabbricati del comune di Rapolano Terme, foglio di mappa 55

- Particella 248 (magazzino) categoria catastale C/2 di 3 classe, consistenza mq 1311 e r.c. pari ad euro 3859.32 oltre ad autorimessa da censire catastalmente.
- Particella 250 (appartamento) categoria catastale A/4 di 2 classe consistenza vani 6 e r.c. pari ad euro 309.87;

i beni di cui sopra sono catastalmente e legittimamente intestati come segue :

- P.lla 248 – Mori Duilio snc di Mori Fabrizio e C con sede in Rapolano Terme p.iva 00532440526.
- P.lla 250 – Mori Patrizia nata a Siena il 14/04/1955 cf MROPRZ55D54I726T, Mori Fabrizio nato a Rapolano Terme (SI) il 01/08/1960 cf MROFRZ60M01H185P e Mori Debora nata a Siena il 17/01/1973 cf MRODBR73A57I726V per la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno.

SITUAZIONE URBANISTICA:

I fabbricati oggetto di verifica individuati alla particella 248 del foglio 55 (magazzini), secondo quanto previsto dal vigente Piano Operativo _ approvato con Del.CC n. 75 del 29/12/2025 (pubblicazione BURT PARTE SECONDA n. 2 del14/01/2026) _, sono situati in parte prevalente all'interno del perimetro urbano di Rapolano Terme, UTOE 3 Rapolano Serre Sentino, in area "AR_3_04 " **Interventi di recupero e riqualificazione "** normata dalla specifica SCHEDA NORMA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE AR_3_04 e in parte residuale all'interno del tessuto R2.2 - Citta pianificata normato all'art. 46 delle N.T.A. L'edificio individuato alla particella 250 (appartamento) ricade interamente in zona R2.2 - Citta pianificata. La zona risulta vincolata ai fini ambientali e paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Per quanto riguarda la conformità degli edifici e la loro legittimità edilizia di riferisce quanto segue :

1. L'impianto edilizio originario è stato realizzato in epoca antecedente la data del 01/09/1967; successivamente il complesso edilizio è stato oggetto di ampliamenti e/o demolizioni agli stessi corpi originari.

2. Nella particella 248 è stato realizzato l'accesso da via San Sebastiano con Licenza Edilizia nr 37 rilasciata in data 17/09/1975;

3. Nella particella 248 è stato realizzato un capannone prefabbricato in seguito alla Concessione Edilizia nr 53 rilasciata in data 23/04/1987 **"costruzione capannone via San Sebastiano"** con inizio lavori comunicato in data 24/01/1987 e parere della Commissione Beni Ambientali comunicata con protocollo 3367/87;

4. Nella particella 250 è stato realizzato, in aggiunta all'edificio originario, un garage al solo piano terra, in conseguenza della Licenza di Costruzione rilasciata in data 12/01/1966 a seguito di domanda presentata in data 03/12/1965 e parere favorevole espresso dalla commissione edilizia in data 22/12/1965;

5. Opere interne all'edificio della particella 248 eseguiti in assenza di titolo abilitativo e sanati con pratica in sanatoria ai sensi della L. 47/85, pratica edilizia nr 201/86 protocollo 2732 del 29/03/1986 (prodotta da ex proprietario Mugnaioli Aldo)

Da tale data non risultano eseguite ulteriori opere che abbiano necessitato di titolo urbanistico abilitativo.

SITUAZIONE CATASTALE :

Le unità immobiliari in questione sono state censite in prima istanza come segue:

- Particella 248 censita in data 19/05/1987 protocollo c 3533;
- Particella 250 censita in data 0911/1968 protocollo 3093;

entrambe le unità immobiliari devono essere aggiornate catastalmente poichè non è mai stato effettuato l'aggiornamento catastale in base alle opere realizzate con i titoli di cui sopra.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' URBANISTICA:

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si conferma **la conformità urbanistica** per le unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati, comune Rapolano Terme:

- Foglio di mappa 55 particella 248 cat. C/2 (magazzino)
- Foglio di mappa 55 particella 250 cat A/4 (appartamento)

Siena, lì 07/04/2026

Il tecnico

p.e. Nucci Gianni