

Progetto:

**S.C.I.A.E. A SANATORIA PER
MODESTE MODIFICHE AD
ANNESSO AGRICOLO.
Articolo 37 DPR 380/01.**

Località:

**loc. Gaville - Podere Rimbrentoli,
comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)**

Proprietà:

ERMINI FRANCESCO
via di Gaville 28, Figline Incisa Valdarno

Gruppo di Lavoro

Tecnico Asseveratore.

Geom. Aldo Cavicchioni, c.f. CVCLDA61B22A794D, via M.
Mannini nc 26 -Pontassieve (FI)



Professionisti per lo sviluppo e riqualificazione agro-ambientale
Pontassieve - Firenze - Tuscany info@progeonetwork.com
www.progeonetwork.it

**OGGETTO:
RELAZIONE
TECNICA
ILLUSTRATIVA**

TAV.

7

STATO:

- ☐ ATTUALE
☒ PROGETTO
☐ SOVRAPPOSTO

SCALA:
1:100

REV	DESCRIZIONE	ESEG.	CONTR.	DATA
1	REVISIONE 5	AB	AC	MAGGIO 2026

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Committenza e Proprietà

- **Proprietario:** ERMINI FRANCESCO
- **Dati anagrafici:** Nato a Figline Valdarno il 16/04/1972
- **Codice Fiscale:** RMNFNC72D16D583K
- **Residenza:** Via Gaville n. 28, Figline Valdarno (FI)

A. Oggetto dell'Intervento e Stato dei Luoghi

1. Consistenza e Caratteristiche Costruttive

L'immobile principale è costituito da un manufatto edilizio isolato, tipologia terra-tetto, elevato su due piani fuori terra. La struttura è realizzata in muratura portante tradizionale (in pietra o laterizio pieno, priva di intonaco o con intonaco fortemente degradato).

Planimetricamente presenta una configurazione semplice e regolare, composta da un unico vano per ciascun livello:

- **Piano Terra:** Locale originariamente adibito a deposito/sgombero, avente accesso diretto dall'area scoperta esclusiva tramite una porta d'ingresso; sul retro è presente un'apertura finestrata.
- **Piano Primo:** Locale sovrastante composto da un unico ambiente. L'accesso è garantito esclusivamente da una scala esterna in ferro e legno adiacente al prospetto, dotata di una porta d'ingresso di ridotte dimensioni (tipo passo d'uomo) in legno grezzo. Il piano risulta completamente sprovvisto di ulteriori infissi esterni.

2. Pertinenze Esterne e Resede

L'area di pertinenza (resede) circostante il fabbricato comprende varie strutture accessorie e sistemazioni esterne:

- **Pergolato Laterale (lato Nord-Est):** Struttura leggera con montanti e traversi in legno, sormontata da due assi laterali per il contenimento del cannicciato ombreggiante; la pavimentazione sottostante è in cemento grezzo.
- **Pergolato Posteriore (lato Nord-Ovest):** Struttura analoga alla precedente,

addossata alla parete posteriore dell'edificio, dotata di pavimentazione di recente realizzazione posata su opera di livellamento.

- **Pallaio (Campo da bocce):** Manufatto a pianta ellittica con fondo in rena (sabbia), delimitato perimetralmente da un muretto di rigiro in muratura con funzione di contenimento delle sponde.
- **Barbecue:** Struttura fissa in muratura destinata alla cottura, posizionata in parallelo alla recinzione d'ingresso.
- **Annesso in lamiera:** Volume accessorio leggero situato all'interno della corte, che si specifica essere **oggetto di separata e distinta pratica edilizia**.

3. Delimitazioni e Confini

L'intera proprietà e la relativa area di pertinenza sono delimitate e recintate perimetralmente mediante una rete metallica a maglia sciolta, sostenuta da pali in legno infissi nel terreno.

4. Stato di Conservazione e Consistenza Impiantistica

L'immobile si presenta nel complesso in discrete condizioni di manutenzione generale, pur evidenziando chiare necessità di ripristino:

- **Chiusure ed Infissi:** Come sopra descritto, il piano primo è privo di infissi (ad eccezione della piccola porta in legno). Le aperture del piano terra presentano infissi di tipo obsoleto.
- **Impianti e Servizi:** La dotazione impiantistica è ridotta ai minimi termini e non conforme alle vigenti normative. Si rileva l'assenza di un impianto termico strutturato e la presenza di un solo terminale idrico rudimentale.
- **Finiture:** Si riscontrano intonaci interni ed esterni ampiamente distaccati; il manto di copertura necessita di verifiche puntuali di impermeabilizzazione.

B. Dati Catastali

I beni risultano censiti presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Incisa e Figline Valdarno (sezione Figline Valdarno) come segue:

- **Annesso in muratura:** Foglio 56, particella 415, categoria C/2, classe 5, consistenza

68 mq, superficie catastale 80 mq, rendita catastale € 330,12.

- **Annesso in lamiera:** Foglio 56, particella 458, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 36 mq, superficie catastale 53 mq, rendita catastale € 174,77.
- **Area di pertinenza:** Foglio 56, porzione da definire della particella 470, qualità Uliveto, classe 3, superficie complessiva mq 6.536, reddito dominicale € 11,81, reddito agrario € 21,94.

Nota: Al buon esito della presente pratica di sanatoria, decorso il termine di legge, si provvederà alla presentazione degli ulteriori aggiornamenti e frazionamenti catastali ove necessari.

C. Descrizione Urbanistica e Accertamento delle Opere Non Conformi

1. Inquadramento Urbanistico e Vincoli

I manufatti ricadono in territorio aperto, all'interno della **Zona SR4**, come individuato dalla Tavola PO.21 del vigente Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Incisa e Figline Valdarno. L'area risulta esterna rispetto alle zone sottoposte a vincolo idrogeologico e paesaggistico.

2. Cronistoria Edilizia

La consistenza storico-edilizia del manufatto principale è così ricostruita:

- **1958:** Edificazione del manufatto originario, comprovata da idonee prove documentali.
- **29 Aprile 1985 (Pratica n. 306):** Presentazione di istanza di Concessione in Sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge 47/85.
- **5 Ottobre 1993:** Rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039** (Pratica Edilizia n. 305/1986) a favore di Ermini Lino. Il titolo abilitativo imponeva l'onere di demolire una porzione in legno e lamiera al piano terra e la tettoia posta a protezione della scala esterna.
- Dalle tavole grafiche allegate e dalle verifiche effettuate, si rileva che il manufatto è stato regolarmente assoggettato a tali obblighi di adeguamento e che successivamente a tale data non sono stati rilasciati ulteriori titoli edilizi.

3. Opere Eseguite in Assenza di Titolo (Oggetto di Sanatoria)

Dal confronto diretto tra lo stato attuale dei luoghi e i disegni della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/1993, si rileva l'esecuzione delle seguenti opere non accertate:

1. **Realizzazione dei due pergolati in legno** (lato Nord-Est e lato Nord-Ovest), aventi le dimensioni e le tipologie costruttive meglio evidenziate negli elaborati grafici allegati. Contestualmente all'installazione delle strutture, si è provveduto alla regolarizzazione del terreno sottostante mediante riporto, massicciata in pietrame e relativa pavimentazione.
2. **Diversa sistemazione del terreno circostante il fabbricato**, che ha comportato la riduzione del numero dei gradini della scala esterna e la rimodulazione della quota del piano laterale a Sud, lungo la parete dell'edificio, per raccordarlo alla quota della porta d'ingresso esistente.
3. **Sistemazione del resede**, comprensiva della posa in opera della recinzione perimetrale in pali di legno e rete metallica, della costruzione del barbecue in muratura e della realizzazione del pallaio con muretto di contenimento.

4. Conclusioni e Conformità

Si specifica che tutte le opere sopra descritte sono strettamente riconducibili alle categorie di **straordinaria manutenzione** e di **arredo di pertinenza**. Tali interventi non determinano alcun incremento di carico urbanistico, non modificano la volumetria utile e sono da ritenersi pienamente conformi alla disciplina urbanistico-edilizia comunale e sovraordinata vigente.

A precisazione si specifica che la finestra sul prospetto Nord Est, non riportata per mera dimenticanza grafica è invece legittima come evidente dalla documentazione fotografica di supporto alla sanatoria del 1985.

Considerata l'assenza di vincoli territoriali e la non rilevanza delle opere ai fini statico-strutturali, non si rende necessario l'avvio di ulteriori sub-procedimenti autorizzativi o amministrativi.

Per una compiuta e dettagliata definizione dello stato dei luoghi, si rimanda agli elaborati grafici e fotografici allegati alla presente istanza.

Pontassieve, 20 giugno 2026

Il Tecnico Rilevatore