

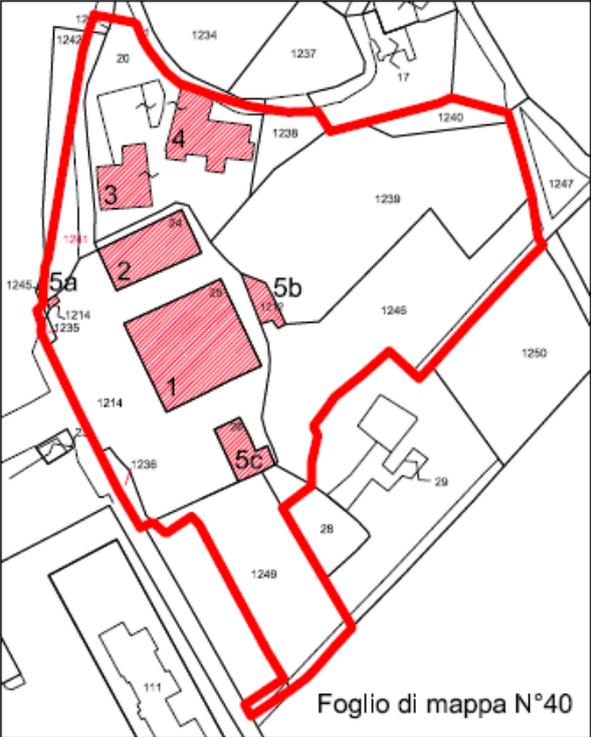


COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Fare clic qui per
immettere
testo.

COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA FATTORIA DI CANONICA

1 – VILLA DI CANONICA <R0> Restauro e risanamento conservativo	
2 – CANTINA / GRANAIO <R0> Restauro e risanamento conservativo	
3 – FIENILE <R0> Restauro e risanamento conservativo	
4 – ABITAZIONE RURALE <R5> Ristrutturazione edilizia	
5a – PESA <R5> Ristrutturazione edilizia	
5b – ANNESSO <R5> Ristrutturazione edilizia	
5c – LIMONAIA <R5> Ristrutturazione edilizia	

DENOMINAZIONE IMMOBILE
ENTE PROPRIETARIO
COMUNE DI LOCALIZZAZIONE
REGIONE

COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA FATTORIA DI CANONICA
COMUNE DI CERTALDO
COMUNE DI CERTALDO
TOSCANA



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Fare clic qui per
immettere
testo.

ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE:	COMPLESSO IMMOBILIARE VILLA FATTORIA DI CANONICA
INDIRIZZO:	VIA DELLA CANONICA
COMUNE:	CERTALDO
CODICE CATASTALE ¹ :	C540
REGIONE:	TOSCANA
COORDINATE IMMOBILE ² :	Latitudine 43°55'90.8" NORD Longitudine 11°03'58.27" EST
ENTE PROPRIETARIO:	COMUNE DI CERTALDO

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	COMPLESSO IMMOBILIARE
STATO DI CONSERVAZIONE:	PESSIMO
SUPERFICIE FONDIARIA ³ :	MQ 15137
SUPERFICIE SCOPERTA ⁴ :	MQ 13131
SUPERFICIE COPERTA ⁵ :	MQ 2006
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.) ⁶ :	MQ 4305
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.) ⁷ :	MQ Fare clic qui per immettere testo.
VALORE STIMATO ⁸ :	€ VALORE NON STIMATO
FONTE STIMA E ANNO ⁹ :	Fare clic qui per immettere testo.

DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE PREVALENTE DA P.R.G.:	TURISTICO RICETTIVA
PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:	CONCLUSO
STATO DI OCCUPAZIONE:	LIBERO

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL MIBACT:	ACQUISITO
DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO:	ACQUISITA
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:	DA ACQUISIRE
DELIBERA DI INSERIMENTO NEL PIANO DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE O DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA:	DA ACQUISIRE

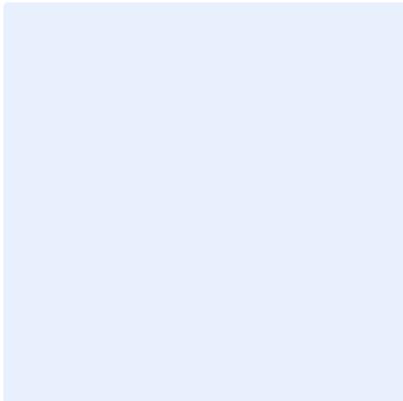


COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Fare clic qui per
immettere
testo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA¹⁰





COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Fare clic qui per
immettere
testo.

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO¹¹

La Villa di Canonica è l'edificio principale di maggior pregio che si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre ad una colombaia a torretta ed un piano interrato adibito a cantina. L'edificio è caratterizzato da una struttura portante verticale in muratura. Gli orizzontamenti sono costituiti da un complesso di volte (a botte, a crociera semplice, a crociera multipla) poggianti su archi. La struttura di copertura è in legno e laterizio. Il fronte principale è rettangolare caratterizzato da una perfetta simmetria delle aperture e da un torrino con apertura a doppio archetto che ricorda una bifora. La facciata è divisa in tre ordini di finestre con davanzali in pietra serena con porta finestra centrale con terrazzino. Sopra la porta finestra della facciata principale è presente uno stemma gentilizio; ai lati della villa erano dipinte delle colonne ed alcune finestre ora scolorite e quasi illeggibili.

La cantina si sviluppa su 2 piani fuori terra ed è caratterizzata da una struttura scatolare rettangolare i cui muri esterni sono realizzati a masselli: sabbia, cemento e pietre di fiume. Il primo orizzontamento poggia su otto volte a crociera, delimitate da archi a tutto sesto poggianti, centralmente su tre pilastri a croce, oltre a due pilastri terminali. La copertura a padiglione è costituita da una struttura lignea. Tutti i portoni archi del piano terra sono dotati di grate in ferro battuto di notevole pregio.

Il fienile ha una forma ad L, si sviluppa su più livelli con struttura molto regolare e compatta; su alcune porzioni di muratura sono presenti grigliati del tipo a "salto di gatto". La copertura è parte a padiglione e parte a capanna.

L'abitazione rurale è un edificio a forma di L che si sviluppa su tre piani fuori terra, sono presenti tre gruppi di scale che disimpegnano altrettanti alloggi. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono al piano terra a volte a botte o a crociera, al piano primo con struttura in legno e pianelle o con travi in ferro e voltine. La copertura è in legno e laterizio.

La limonaia ha una forma rettangolare, è suddiviso in sei locali e possiede una struttura consueta e regolare e si sviluppa su un solo piano fuori terra. La struttura portante verticale è in muratura, la struttura di copertura è in legno e laterizio.

L'annesso è un piccolo edificio sviluppato al solo piano terreno ed è costituito da una struttura portante verticale in muratura con presenza di grigliati del tipo a "salto di gatto". La copertura è in legno e laterizio. L'edificio termina con una tettoia aperta realizzata con pilastri in mattoni a faccia vista e copertura in legno

INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE, SOCIALE¹²

L'intervento si pone al margine di un'area a destinazione residenziale di recente costruzione dotata di tutte le infrastrutture necessarie, l'ambito di intervento coincide con l'areale di riqualificazione urbana che potrà essere attuata mediante l'approvazione di uno specifico piano di recupero

IPOTESI DI SVILUPPO POTENZIALE¹³

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	NOTE
RESIDENZIALE	20%	Fare clic qui per immettere testo.
TURISTICO RICETTIVA	80%	Fare clic qui per immettere testo.
PRODUTTIVA		Fare clic qui per immettere testo.
DIREZIONALE		Fare clic qui per immettere testo.
COMMERCIALE		Fare clic qui per immettere testo.
TOTALE	100%	

SOGGETTI COINVOLTI¹⁴



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Fare clic qui per
immettere
testo.

COMUNE DI CERTALDO

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE¹⁵

Il complesso immobiliare in questione è situato alle pendici del Parco Collinare di Canonica (di notevole pregio) ed al margine di una zona residenziale. Detto complesso immobiliare è servito da una viabilità urbana di collegamento, da un servizio di trasporto pubblico locale nonché da tutte le utenze quali: acquedotto, energia elettrica, fognatura pubblica, metano e telefono.

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO¹⁶

Grazie al sistema di viabilità a carattere locale dall'insediamento è possibile raggiungere in breve tempo S.G.C. autopalio Siena – Firenze e la S.G.C. FI-PI-LI oltre alla stazione ferroviaria locale

NOTE AGGIUNTIVE SULL'IMMOBILE¹⁷

VINCOLI PRESENTI: Vincolo ambientale/paesaggistico, vincolo sismico.

Dichiarazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs 42/2010, di interesse storico artistico del bene denominato "Villa-Fattoria di Canonica, annessi rurali, parco e terreni annessi". Il Regolamento Urbanistico del Comune di Certaldo classifica la Villa di "Rilevante Valore Architettonico e Ambientale" e la Cantina di "Valore Architettonico e Ambientale" per i quali vale la disciplina prevista dall'art. 50 delle NTA del RU e dalle relative schede.

EDIFICI CHE COMPONGONO IL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare è composto da n. 6 edifici:

- n. 1 edificio Villa padronale
- n. 1 edificio cantina
- n. 1 edificio fienile
- n. 1 edificio abitazione rurale
- n. 1 edificio limonaia
- n. 1 edificio annesso

DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA

Il regolamento urbanistico individua aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse comune. Tale complesso immobiliare è inserito nell'area AIC.PR.po Canonica, dove sono ammesse azioni di tutela e valorizzazione degli edifici e del parco della villa, ai fini turistico ricettivi, sociali didattici (art. 58 ed art. 95 punto 10 del Piano Strutturale). Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono subordinati all'approvazione di un "Progetto unitario di iniziativa pubblica" esteso a tutto l'ambito AIC.PR.po e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni per gli edifici esistenti. In detto ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: uffici pubblici, sedi di servizi di pubblico interesse, servizi per istruzione e cultura, servizi religiosi e luoghi di culto, strutture sanitarie assistenziali e veterinarie, attività sociali e ricreative, attrezzature per lo sport. Gli edifici e le aree ricadenti in detto ambito, potranno essere gestiti da Enti pubblici, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo. In subordine, nel caso in cui non sia possibile addivenire al recupero delle strutture ai fini sopra indicati, è ammessa la formazione di un piano di recupero di iniziativa privata che preveda la valorizzazione del complesso edilizio per: attività di ricerca e laboratorio, attività turistico ricettiva commerciale, attività direzionale, sanitarie e case di riposo.



COMUNE DI CERTALDO

Città Metropolitana di Firenze

Fare clic qui per
immettere
testo.

Per gli edifici: abitazione rurale(4) e limonaia (5c), sono ammesse destinazioni residenziali.

INDICAZIONI PER LA COMPILAZIONE

- ¹ Inserire il codice catastale alfanumerico di 4 caratteri del comune di ubicazione dell'immobile/complesso immobiliare
- ² Inserire le coordinate Latitudine e Longitudine, prelevate da Google Earth/Maps, nel formato Gradi, Minuti, Secondi, di un punto baricentrico o interno al perimetro dell'immobile (esempio: Latitudine 41°54'15.7" NORD Longitudine 12°29'30.2" EST)
- ³ Area del lotto ove sorge l'edificio/complesso immobiliare compresa la superficie scoperta (se trattasi di sola porzione di edificio, inserire "0")
- ⁴ Corrisponde alla superficie fondiaria dedotta la superficie di sedime (nel caso del solo edificio equivale a zero, in quanto la superficie fondiaria e di sedime coincidono)
- ⁵ Corrisponde alla superficie di sedime, escluse le aree scoperte (esempio cortile interno) risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali
- ⁶ Inserire il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Fuori Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie
- ⁷ Inserire, se esistente, il valore risultante dalla sommatoria delle singole superfici edificate utili Entro Terra misurate al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie
- ⁸ Inserire il valore in euro arrotondato all'unità per difetto
- ⁹ Specificare la provenienza della valutazione (valore di bilancio, mercato immobiliare, stima OMI, ecc.) e anno di riferimento
- ¹⁰ Inserire nel riquadro maggiore la mappa/ortofoto di inquadramento in scala 1:5000 o 1:10000 prelevata da Google Earth/Maps, perimetrando o contrassegnando l'immobile/complesso immobiliare in oggetto. Inserire in ciascuno dei due restanti riquadri una foto significativa dell'immobile/complesso immobiliare
- ¹¹ Descrivere la proposta di valorizzazione, con indicazione degli interventi, delle azioni, degli strumenti, e delle modalità di attuazione cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi di sviluppo locale.
- ¹² Segnalare l'iniziativa di riqualificazione che interessa l'immobile/complesso immobiliare in oggetto nonché, eventualmente, le modalità con le quali tale immobile può essere inserito in detta iniziativa
- ¹³ Selezionare la percentuale delle destinazioni d'uso previste, se definite (la somma delle percentuali deve essere uguale a 100%)
- ¹⁴ Indicare tutti i soggetti pubblici e privati che partecipano e/o che sono chiamati a partecipare, nei differenti ruoli, alla Proposta (enti locali, enti pubblici, privati, società, portatori di interessi/fabbisogni, gestori, soggetti che rilasciano nulla osta e autorizzazioni, ecc.)
- ¹⁵ Descrivere gli elementi significativi del contesto urbano di riferimento, quali ad esempio: servizi pubblici, attività private e sistemi di trasporto locale
- ¹⁶ Indicare l'eventuale presenza di infrastrutture (svincolo stradale/autostradale, stazione ferroviaria, porto, aeroporto, ecc.) e loro distanza dall'immobile/complesso immobiliare
- ¹⁷ Inserire eventuali ulteriori informazioni o precisazioni di natura giuridica, amministrativa, tecnica riguardanti l'immobile/ complesso immobiliare