

# Castello di Palazzo al Piano

Loc. Palazzo al Piano, Sovicille

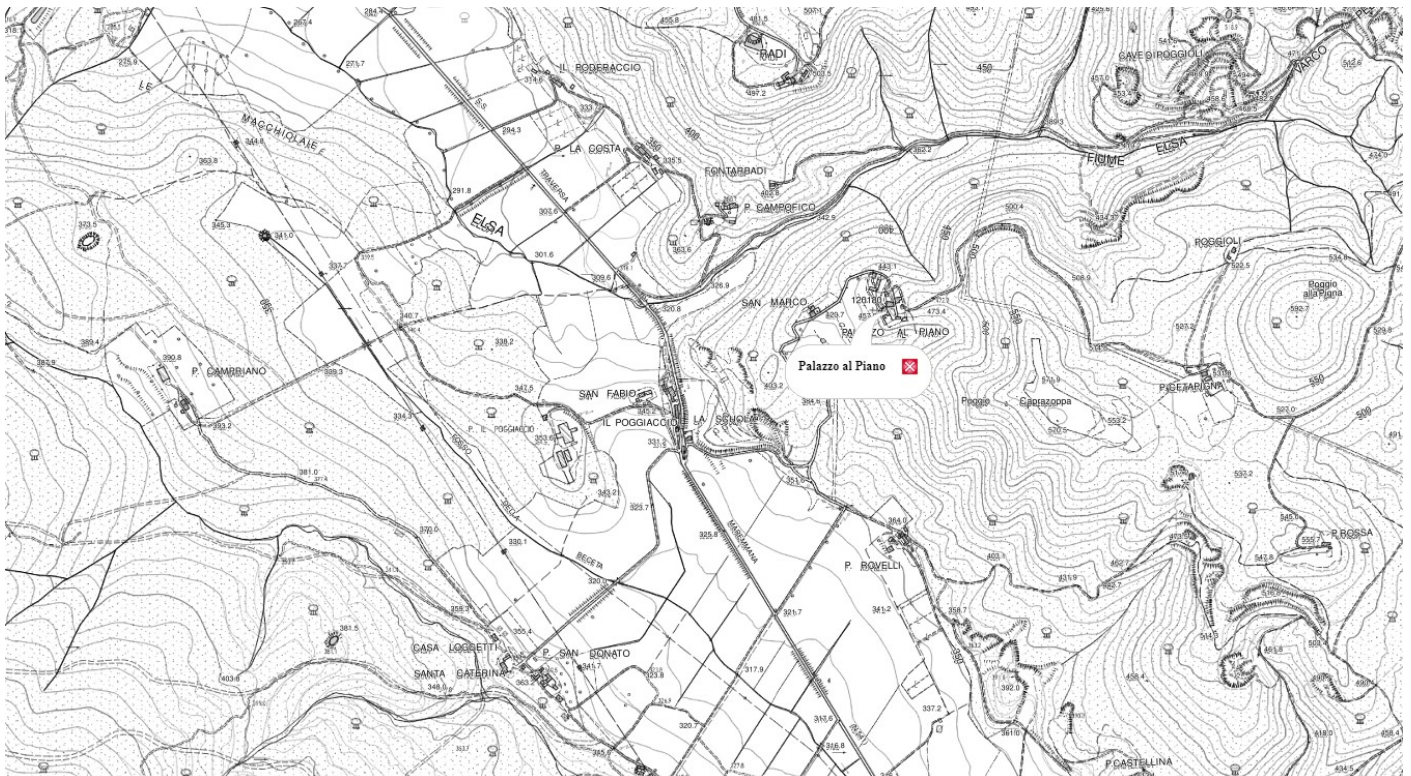


## PREMESSA

Il complesso di Palazzo al Piano, è pervenuto alla Provincia di Siena nel 1973 dall'Accademia Musicale Chigiana. Situato nel comune di Sovicille, con accesso dalla strada di Palazzo al Piano, è composto da vari edifici all'interno di un'ampia area verde.

E' raggiungibile dalla frazione di Rosia percorrendo la strada bianca, che si stacca dalla S.P. 541 "Traversa Maremmana".

Coordinate geografiche: 11.158159, 43.273836.



## DESCRIZIONE

Tutto il complesso è stato oggetto di ristrutturazione per adibirlo a centro di formazione turistica alberghiera ma, in virtù degli strumenti urbanistici è suscettibile di trasformazione in turistico-alberghiera.

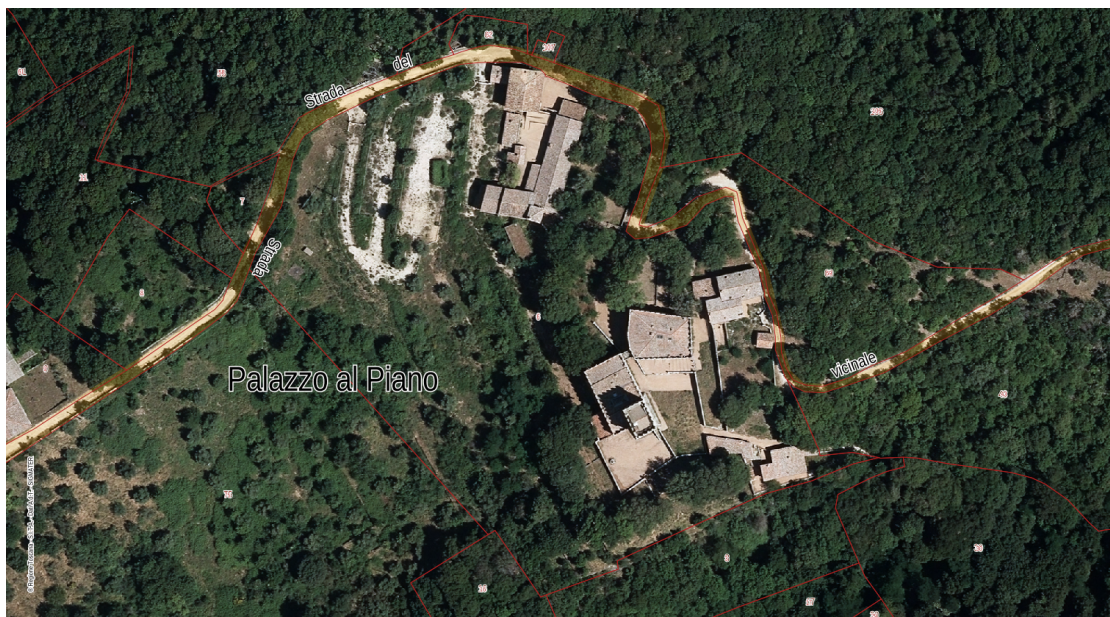
Di origine medievale, ricostruito in stile neogotico alla fine dell'ottocento, è un notevole esempio dell'architettura eclettica dell'epoca e della storia del territorio della Montagnola Senese.

Comprende il castello ed altri edifici destinati un tempo ad uso della fattoria quali abitazioni, magazzini e annessi, precedentemente denominati: Ex- casa Turbanti, Casine, Ex- casa Maria – parata.

Il corpo principale del compendio è il castello, già oggetto di autorizzazione alla concessione d'uso, rilasciata dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 15/09/2022, ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs 42/2004, (repertorio n°143 del 12.9.2022). E' costituito da due corpi contigui, perpendicolari a formare una L, disposti attorno ad un cortile interno lastricato, la congiunzione è data dal portale di accesso e sovrappasso; uno si eleva su tre piani fuori terra ed una piccola porzione interrata, ha un coronamento a merli ed un alta torre, residuo dell'originario fortilizio, sono presenti archetti pensili e merli. La distribuzione interna è funzionale all'attività ricettiva, con locali di relazione al piano terra e camere ai piani superiori, il tutto ruota attorno ad un cortile interno che contiene la scala di collegamento ai piani con caratteristiche bifore sormontate dagli stemmi della casata. Alcuni locali sono decorati ed affrescati; sono presenti elementi di pregio architettonico quali soffitti e travi su mensole decorate, cassettoni, camini in pietra serena e interessanti decorazioni pittoriche a festoni intervallati da stemmi, pareti tappezzate da finti tendaggi dipinti e affreschi che riprendono soggetti tipici dell'iconografia senese del tre-quattrocento. La tipologia costruttiva del castello è in pietra con solai in legno; le strutture portanti delle coperture sono in legno con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio, mentre la torre ha copertura piana a terrazzamento; pavimentazioni e rifiniture in cotto e travertino, infissi interni ed esterni in legno. I collegamenti verticali sono assicurati da vari corpi scala e da due vani ascensori.

Superficie lorda sviluppata circa mq. 2267, i locali hanno altezze variabili da ml. 2,80 a ml. 4,80 circa, alcuni locali seminterrati hanno altezza inferiore a ml. 2,00.

E' di compendio un giardino con alberi secolari, pertinenze scoperte e parcheggio per mq. 19488, alcune aree esterne al castello ed i percorsi pedonali sono pavimentati in cotto, i vari livelli in cui si articola il giardino sono delimitati da paramenti in muratura di laterizio e pietra locale.



Su un lato del palazzo, prospiciente il cortile con pozzo è presente una cappella gentilizia, ha una superficie lorda di mq.64 circa, con altezza di ml. 4,70 circa.

All'interno dell'area ci sono altri edifici destinati un tempo ad uso della fattoria comprendenti ex abitazioni, magazzini e annessi, già denominati come Ex- casa Turbanti, Casine, Ex- casa Maria – parata; oggi anche tali edifici sono stati recuperati sempre ai fini ricettivi: ristorante, sale riunioni; in parte locali di deposito, locali tecnici; nelle dépendance a monte del castello si trovano altre camere ed è stato recuperato l'ex frantoio a sala espositiva.

Tali fabbricati si elevano al massimo per due piani fuori terra, la tipologia costruttiva dei vari fabbricati è in muratura, con solai in legno; le strutture portanti delle coperture sono in legno con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio; pavimentazioni e rifiniture in cotto e travertino, infissi interni ed esterni in legno. I collegamenti verticali sono assicurati da vari corpi scala.

Superficie lorda sviluppata complessiva dei vari fabbricati circa mq. 1800, i locali accessori per mq. 290 circa; altezze variabili da ml. 2,70 a ml.5,20 circa.

La struttura ad oggi restaurata come accademia turistica ricettiva, è suscettibile di trasformazione in struttura alberghiera, previ gli idonei titoli abilitativi, il cui onere resta a carico dei soggetti interessati alla valorizzazione e nulla potrà essere richiesto all'Amministrazione Provinciale di Siena laddove tali titoli non siano rilasciati dagli Enti competenti.

Attualmente l'intero complesso è così distribuito:

<b>Edifici :</b>	<b>Camere singole</b>	<b>Camere doppie</b>	<b>Suite</b>	<b>Unità abitative</b>	<b>Posti letto MAX</b>
<b>Castello</b>	<b>n. 6 singole</b>	<b>n. 9 doppie</b> di cui n.2 camere con possibilità di letto aggiunto	<b>n. 4 suite</b> di cui: - n.1 camera doppia con possibilità di un letto aggiunto nel soggiorno indipendente - n. 1 con camera doppia - n.2 con camera doppia con possibilità di un posto letto aggiunto nella stessa camera		<b>36</b>
<b>Ex- casa "Turbanti"</b>	<b>n. 5 singole</b>	<b>n. 2 doppie</b>	<b>n. 2 suite</b> di cui: n.1 singola, con possibilità di un posto letto aggiunto nel soggiorno indipendente  - n.1 camera doppia con possibilità di due posti letto aggiunti nel soggiorno indipendente		<b>15</b>
<b>Casine</b>			<b>n. 2 suite</b> entrambe costituite da camera doppia e soggiorno comune	<b>n.2 unità abitative</b> di cui: n.1 composta da soggiorno /cucina e n.1 camera doppia  n.1 composta da soggiorno-cucina e n.1 camera doppia e n. 1 camera singola	<b>9</b>
<b>Totale</b>	<b>n.11 singole</b>	<b>n. 11 doppie</b>	<b>n. 8 suite</b>	<b>n.2 unità abitative</b>	<b>60</b>

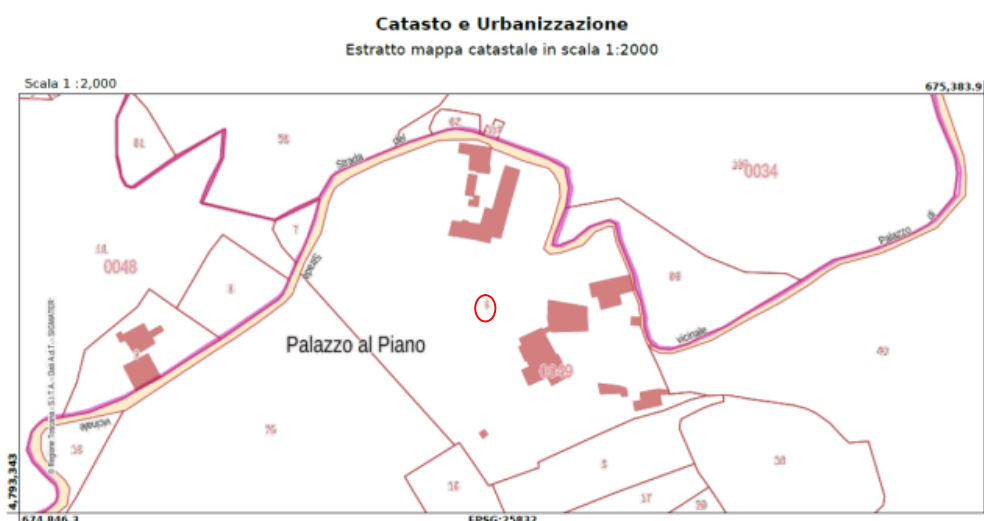
<p><b>CASTELLO</b></p>	<p><b>SALA COLAZIONI :</b> dimensionata per gli ospiti del castello , completa di locale preparazione</p> <p><b>BAR AD USO ALBERGO :</b> locale ad uso bar completo di n. 2 salette di somministrazione</p> <p><b>RECEPTION :</b> reception e punto informazione di circa 65 mq</p> <p><b>SALETTE COMUNI PER INCONTRO / LETTURA... :</b> - n. 3 salette di cui una di 39,66 mq comunicante con le altre due, una di 19,79 mq ed una di 17,43 mq - n..1 saletta di 29,94 mq</p>
<p><b>Ex- casa Maria – parata</b></p>	<p><b>RISTORANTE :</b> Cucina e sala somministrazione dimensionata per 100 posti</p> <p><b>SALE RIUNIONI :</b> n. 2 sale riunioni con la seguente capienza : n.1 di 40 posti circa n.1 di 25 posti circa</p> <p><b>SALETTE STUDIO PER LA FORMAZIONE :</b> n. 3 salette/studio poste in edificio indipendente , di cui: n.1 per 20 allievi n.1 per 10 allievi n.1 per 8 allievi</p> <p><b>ENOTECA :</b> salette somministrazione per complessivi 72 mq e locale bar di 15 mq</p>

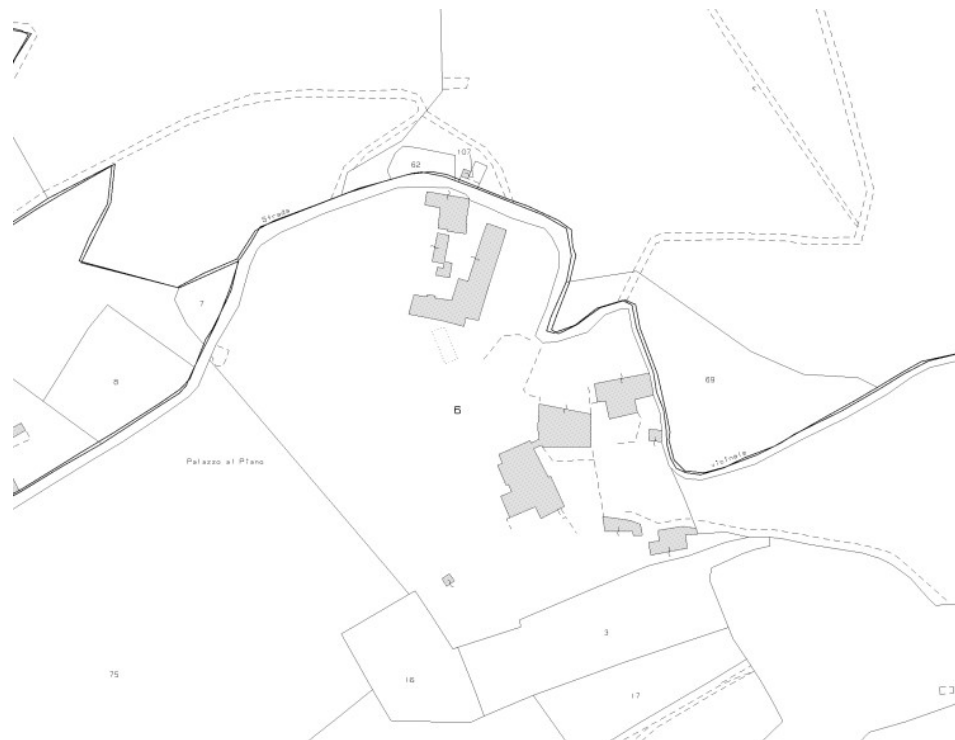
Sono di compendio alcuni terreni pertinenziali a valle e contigui alla struttura, oltre i resedi dei fabbricati ed il parcheggio, per complessivi mq. 43.100.

#### DATI CATASTALI

##### Catasto Terreni.

Le unità urbane ricadono sulle particelle descritte ai fogli 49 e 34.





N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	34	107		-	ENTE URBANO	00 74			
Notifica						Partita		1	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	49	6		-	ENTE URBANO	2 40 05				
Notifica						Partita		1		
Annotazioni						di immobile: COMPRENDE IL FG. 49 N. 11,13,5,73				

### Catasto Fabbricati

CATASTO FABBRICATI									
FOGLIO	PART.LLA	SUB.	INDIRIZZO	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP:CATASTALE	RENDITA	
34 49	107 6	16 17 18 19	STRADA DI PALAZZO AL PIANO, piano T-S1-1.	B/4	3	7066 mc.	Mq. 1878	€.6.568,71	
49	6	10 15	STRADA DI PALAZZO AL PIANO, piano T-S1-1-2-3-4-5-6.	B/4	3	7248 mc.	mq. 2320	€.6.737,90	
49	6	11	STRADA DI PALAZZO AL PIANO, piano T.	B/7	2	172 mc.	mq. 64	€. 65,73	

# ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune SOVICILLE	Sezione	Foglio 34	Particella 107	Tipo mappale 69779	del: 12/12/2014
---------------------	---------	--------------	-------------------	-----------------------	--------------------

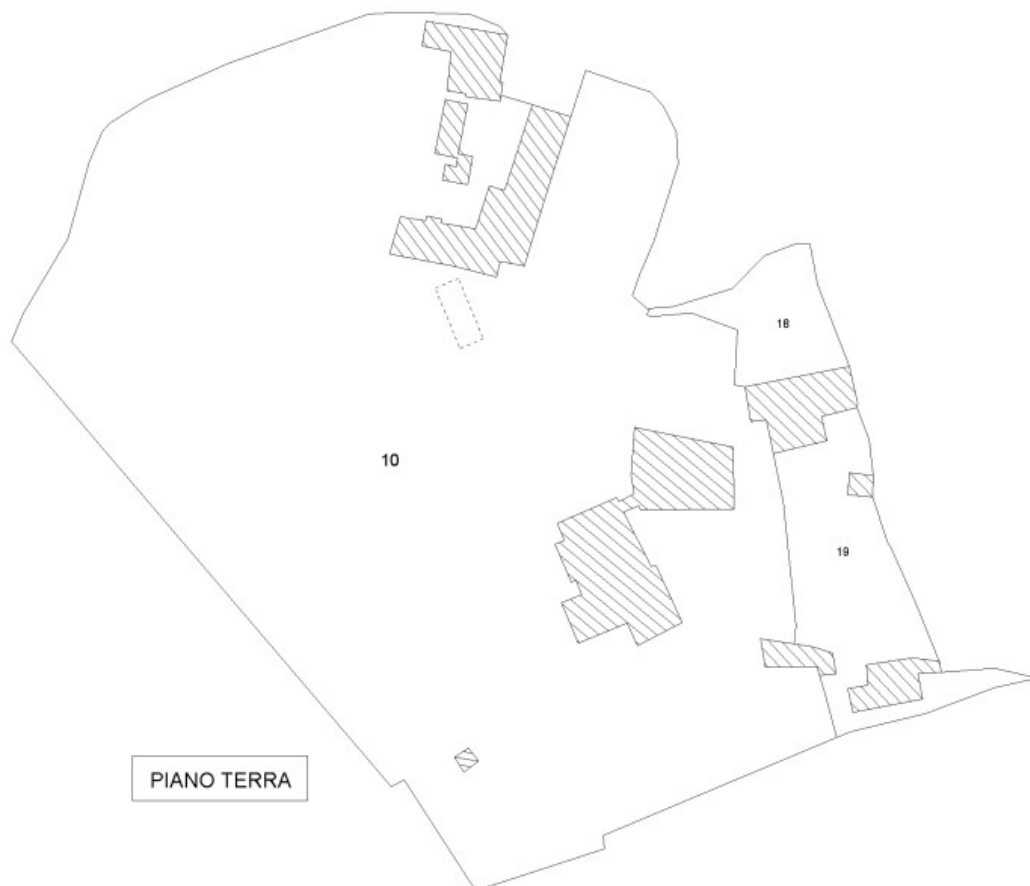
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	strada palazzo al piano		T			LOCALE TECNICO DELL'ACCADEMIA
9						SOPPRESSO
10	strada palazzo al piano		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 15
11	strada palazzo al piano		T			CAPPELLA PRIVATA
12						SOPPRESSO

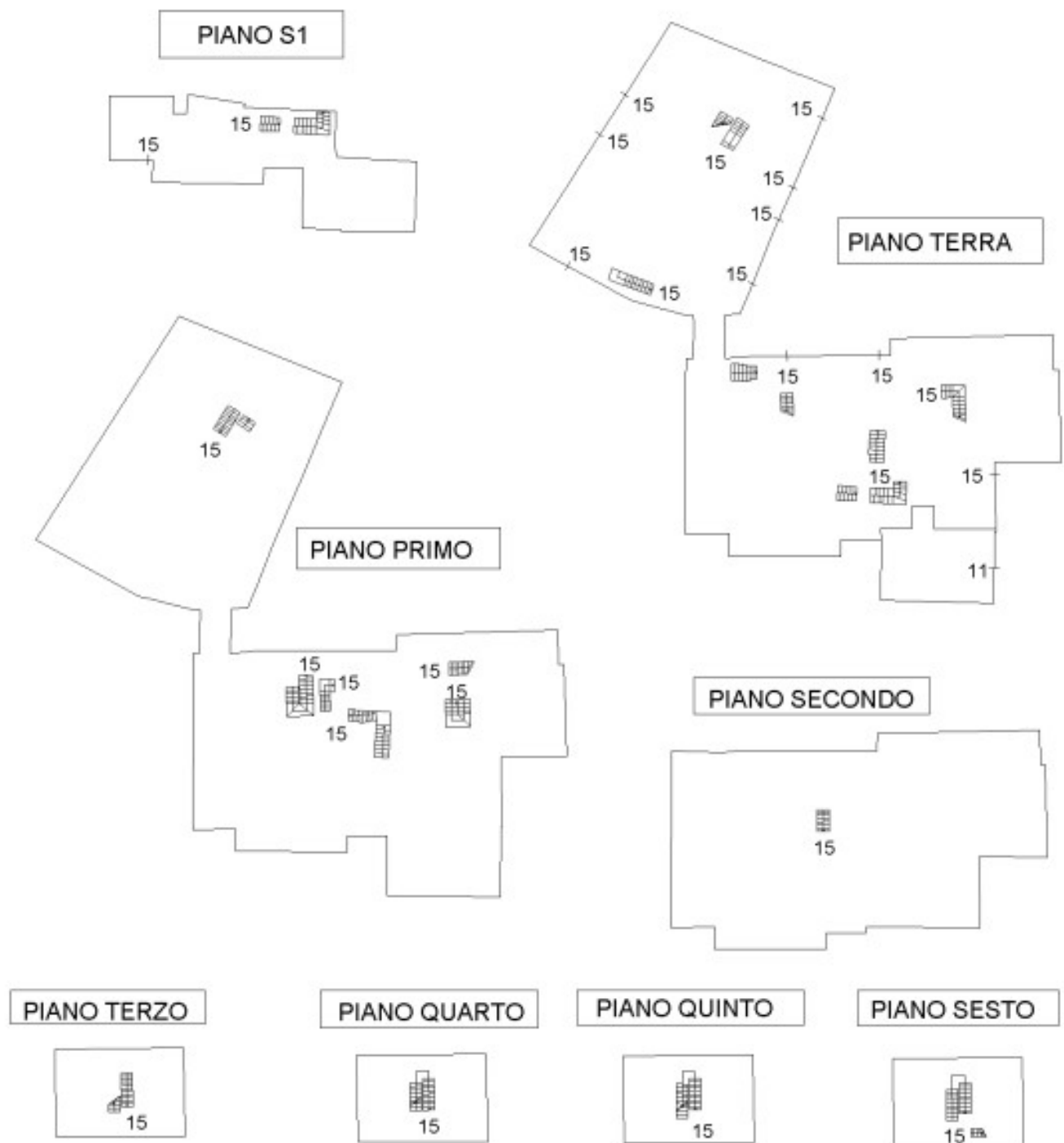
15	strada palazzo al piano		T			ACCADEMIA
16	strada palazzo al piano		T			ACCADEMIA
17	strada palazzo al piano		S1			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 16
18	strada palazzo al piano		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 16
19	strada palazzo al piano		T			RESEDE ESCLUSIVO DEL SUB. 16

\*\*\*

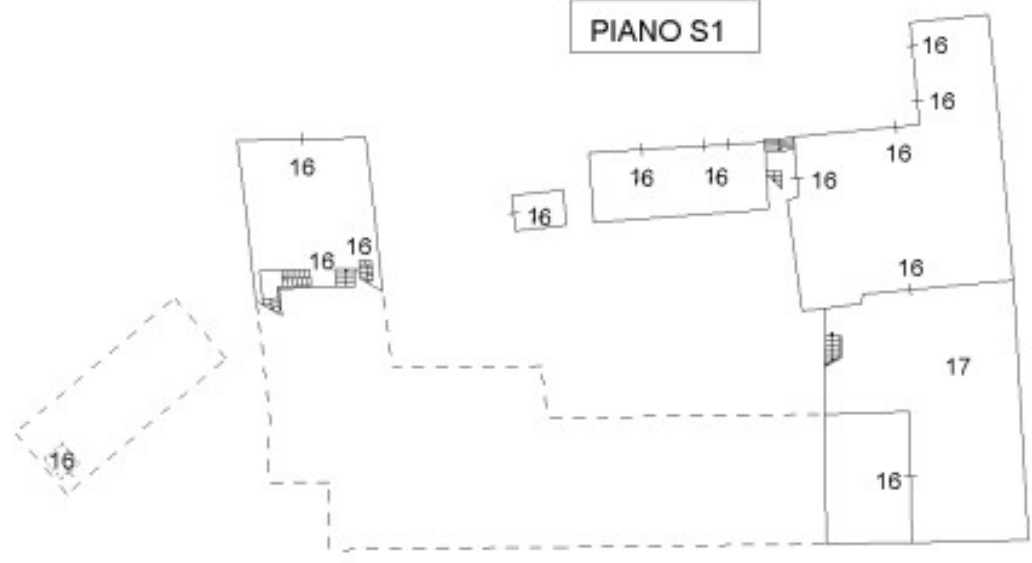
Dimostrazione grafica dei subalterni

Tipo Mappale n. 6

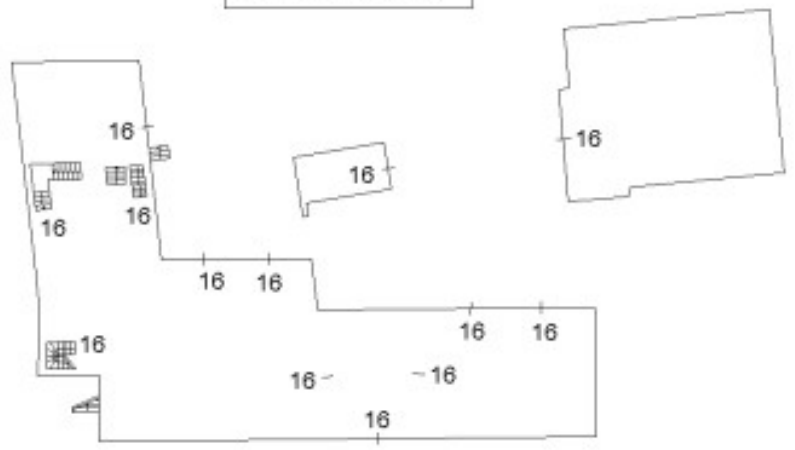




PIANO S1



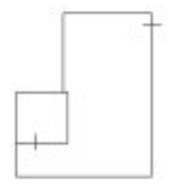
PIANO TERRA



PIANO PRIMO

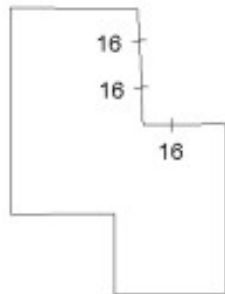


PIANO TERRA  
(FG.34 P.LLA 107)

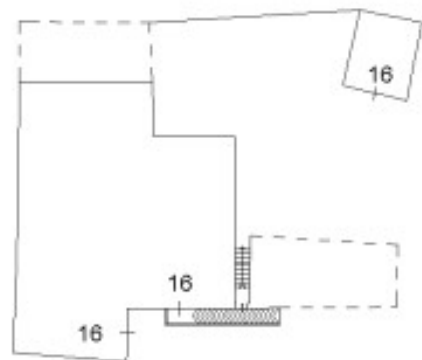


PIANO TERRA

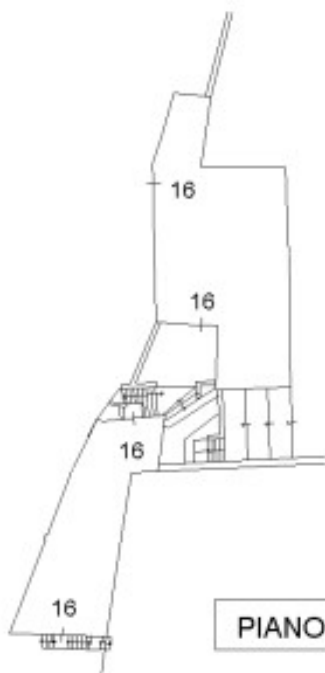




PIANO PRIMO



PIANO TERRA

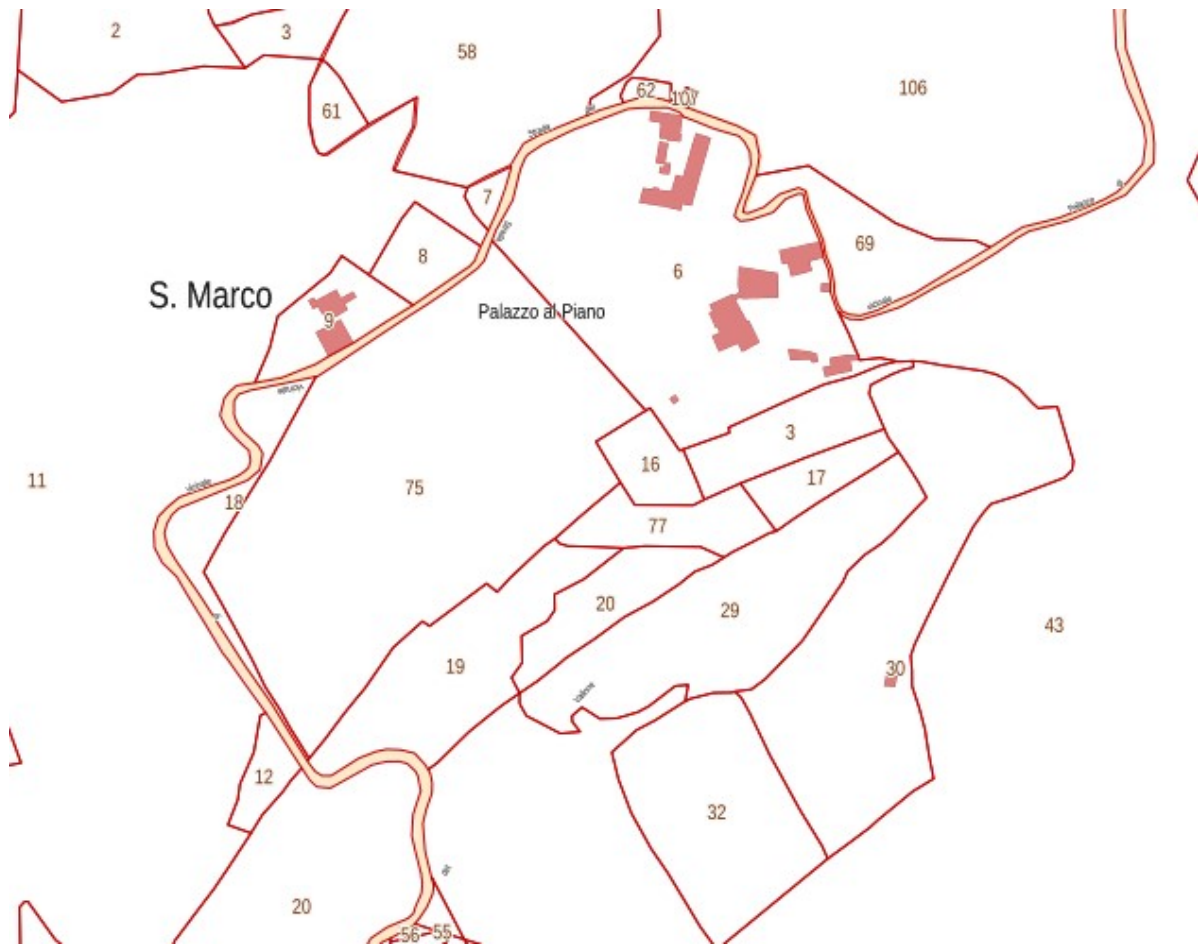


PIANO PRIMO



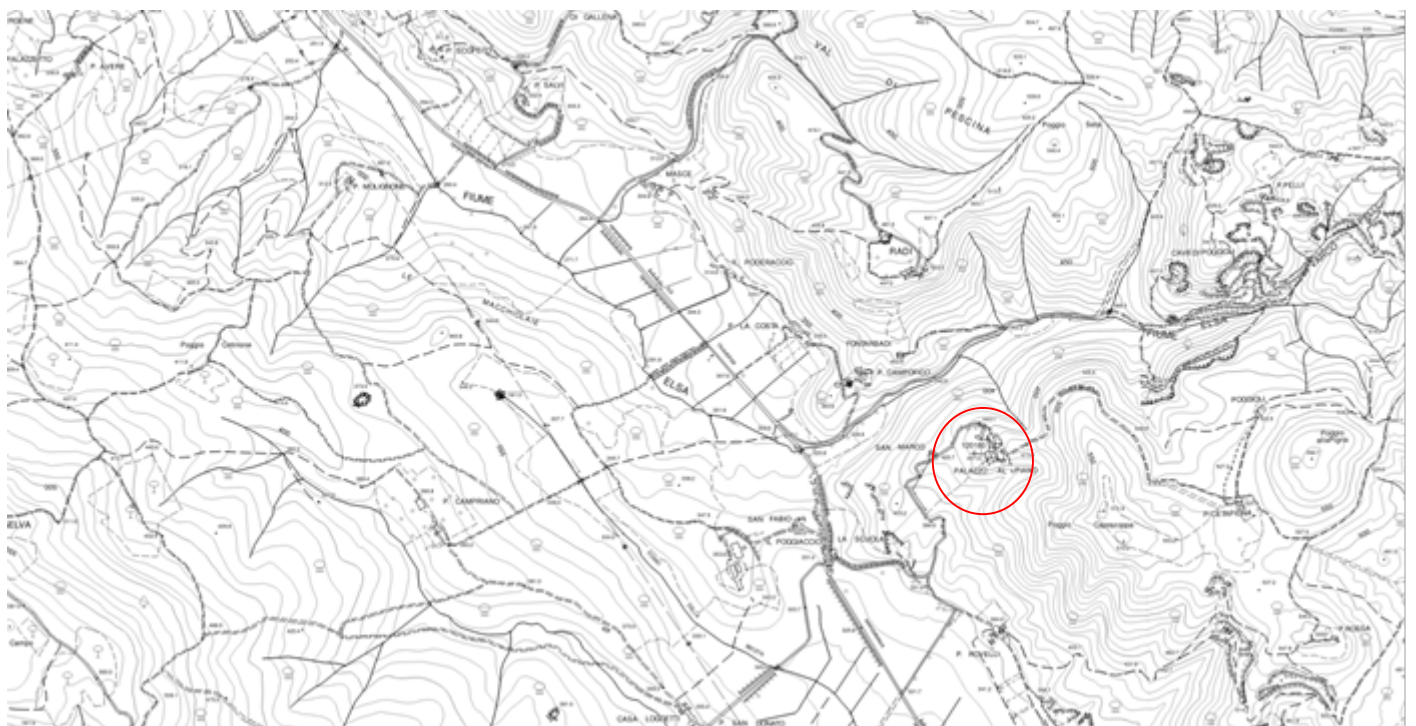
PIANO TERRA

I Terreni pertinenziali a servizio della struttura, per complessivi mq. 43.100,00, sono censiti al Catasto Terreni del comune di Sovicille al foglio n. 49, particelle: n. 75 -Uliveto classe 2- superficie mq. 34.440,00, n.18 (Pascolo arb.) superficie mq. 3.020,00, n. 16 (Uliveto classe 2) superficie mq. 1.940,00, n. 3 (Uliveto classe 3) superficie mq. 3.700,00.

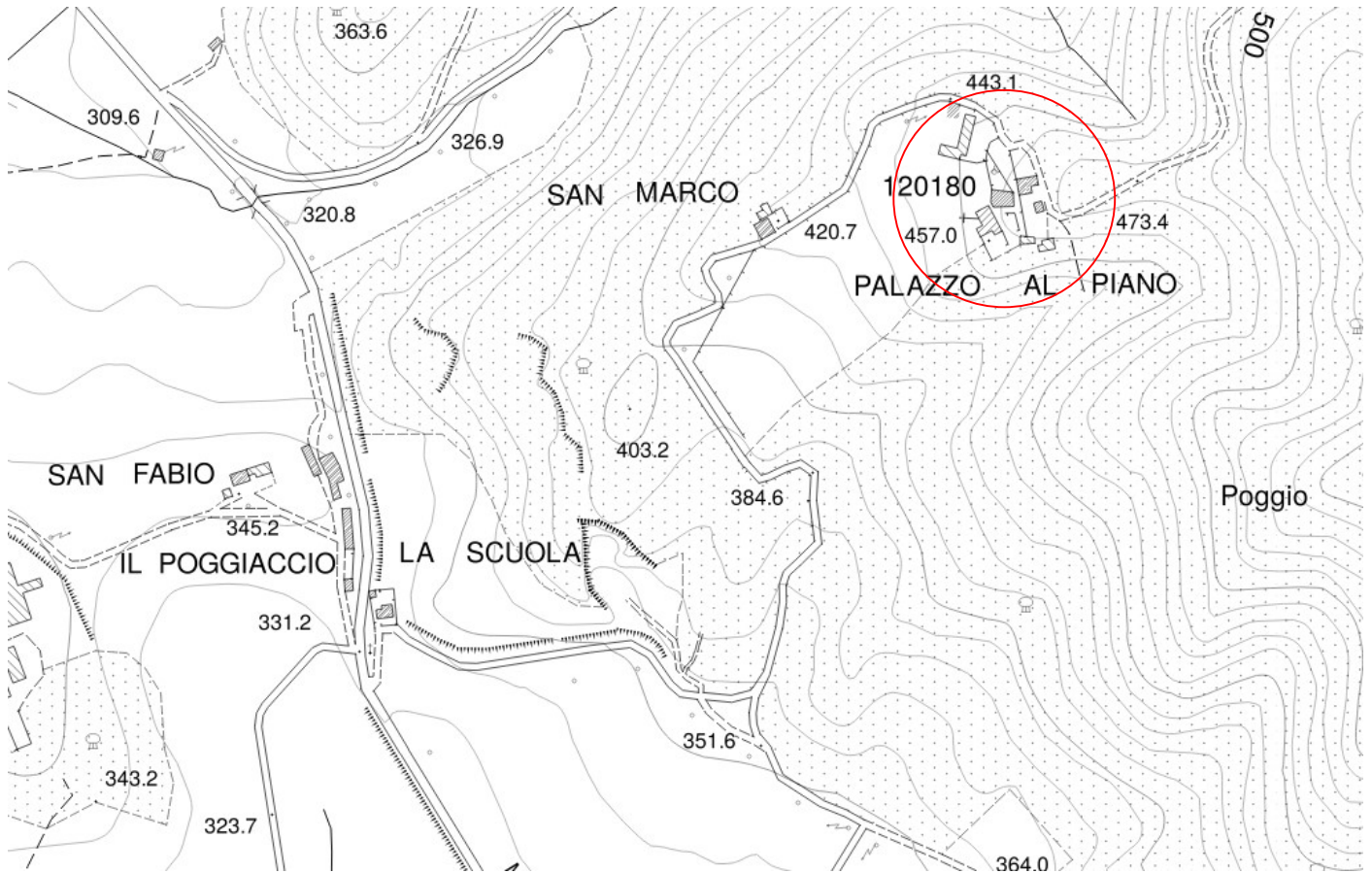


### **CARTOGRAFIA DI INQUADRAMENTO**

**PLANIMETRIA SCALA 1:15.000**



**PLANIMETRIA SCALA 1:5.000**

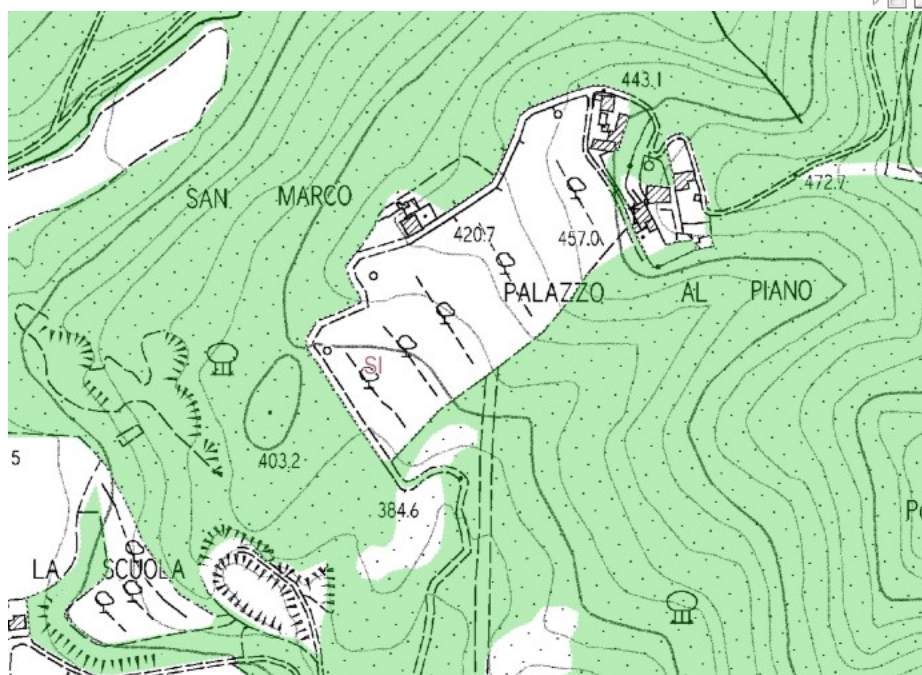
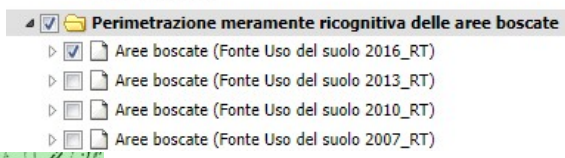
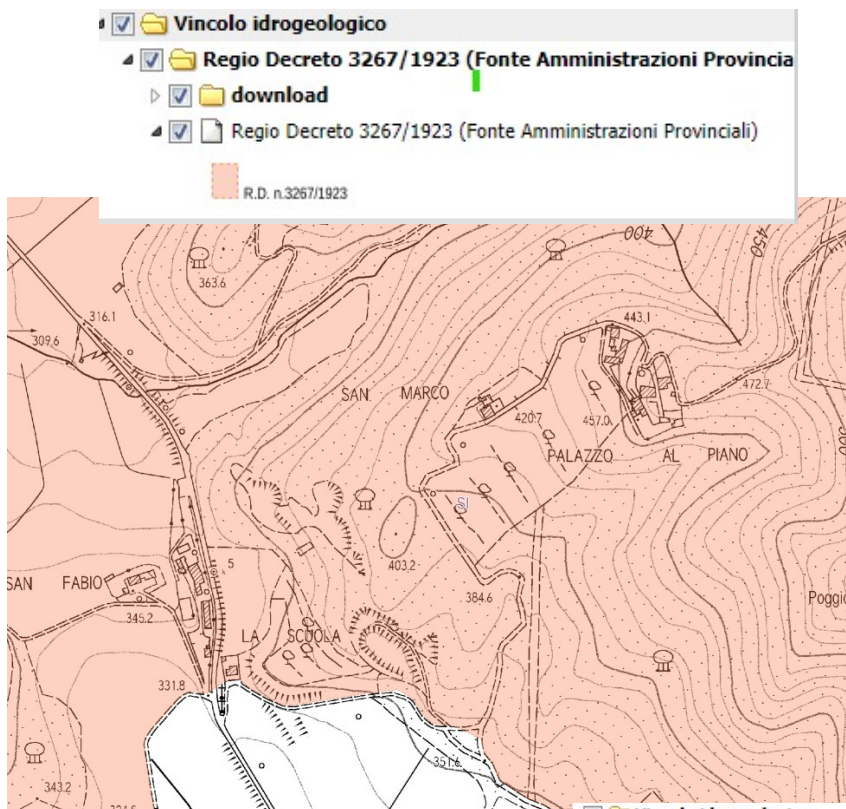


**ORTOFOTOCARTA SCALA 1:2.000**



## CARTA DEI VINCOLI

Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003. I fabbricati e le aree in parte rientrano nel perimetro delle aree di tutelata per legge ai sensi del R.D. 3267/1923, come da consultazione del portale della Regione Toscana – Sita- Vincolo idrogeologico.

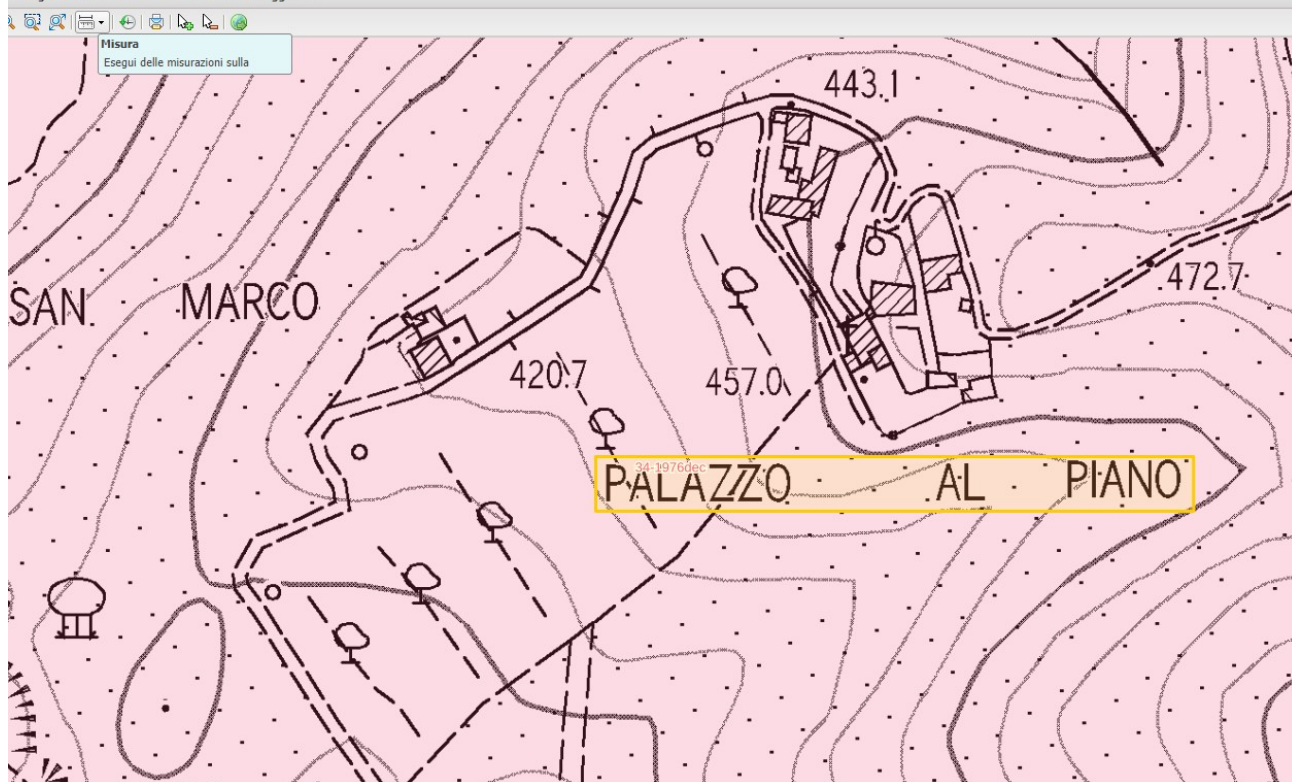


## Vincoli paesaggistici

Da consultazione online del Portale della Regione Toscana – Cartografia del Pit con valenza di Piano Paesaggistico:

- I fabbricati e l'area rientrano nel perimetro delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. art. 136, Decreto di vinolo34/1976

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

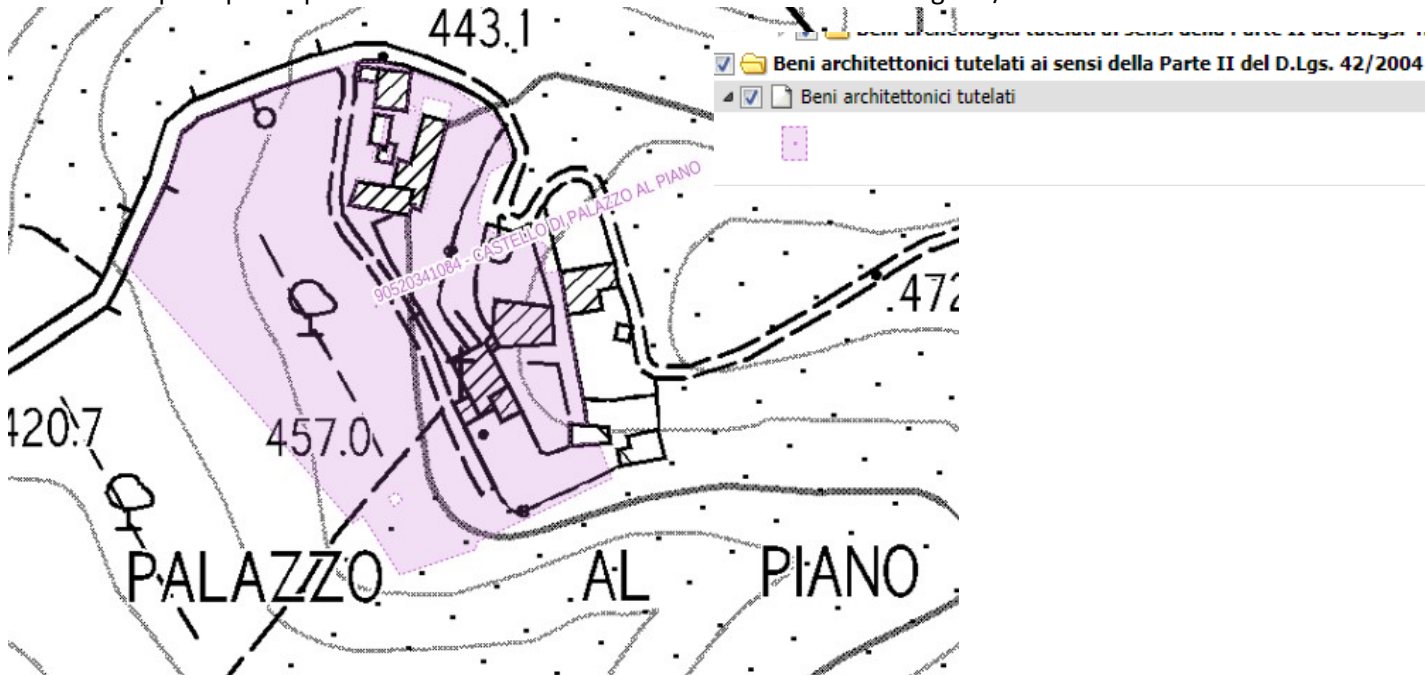


- Beni paesaggistici
  - Download
    - Shapefile e progetto QGIS
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136)
    - Aree gravemente compromesse o degradate
    - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
      - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (aggiornamento DCR 46/2011)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

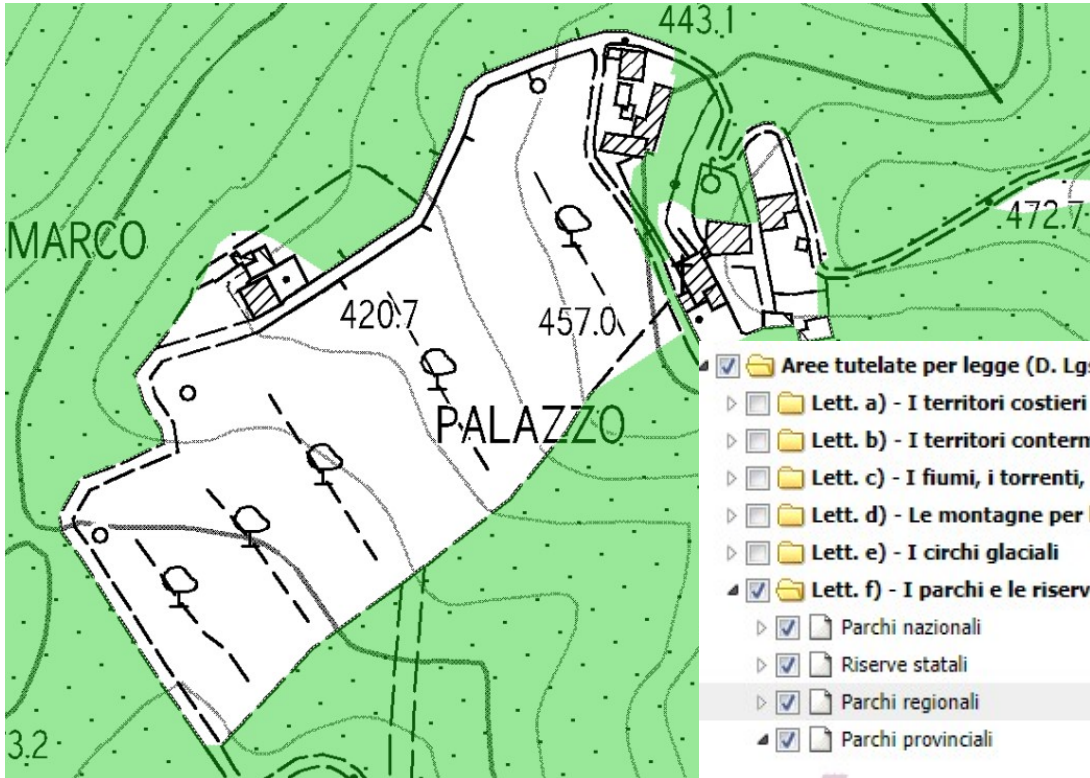
### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Codice identificativo del vincolo: 34-1976dec  
Codice regionale del vincolo: 9052231  
Provincia: SI

Il fabbricato principale e parte dell'area risultano beni tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II



- I fabbricati e l'area in parte ricadono nel perimetro delle aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs.142/2004 art. 142, lettera f),

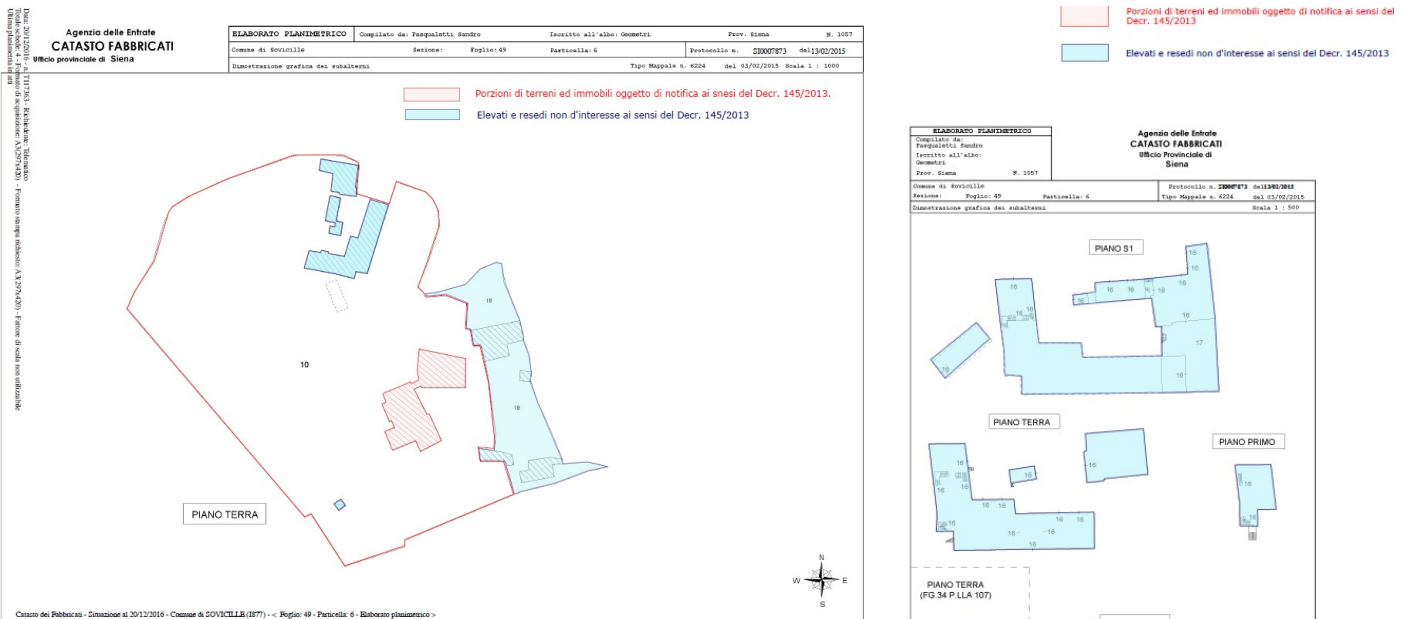


- Aree tutelate per legge (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**
  - Let. a) - I territori costieri**
  - Let. b) - I territori contermini ai laghi**
  - Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua**
  - Let. d) - Le montagne per la parte eccedente 1.200 m s.l.m.**
  - Let. e) - I circhi glaciali**
  - Let. f) - I parchi e le riserve nazionali o regionali**
    - Parchi nazionali
    - Riserve statali
    - Parchi regionali
    - Parchi provinciali
- Parco
- Riserve regionali
- Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi**
  - Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)
- Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

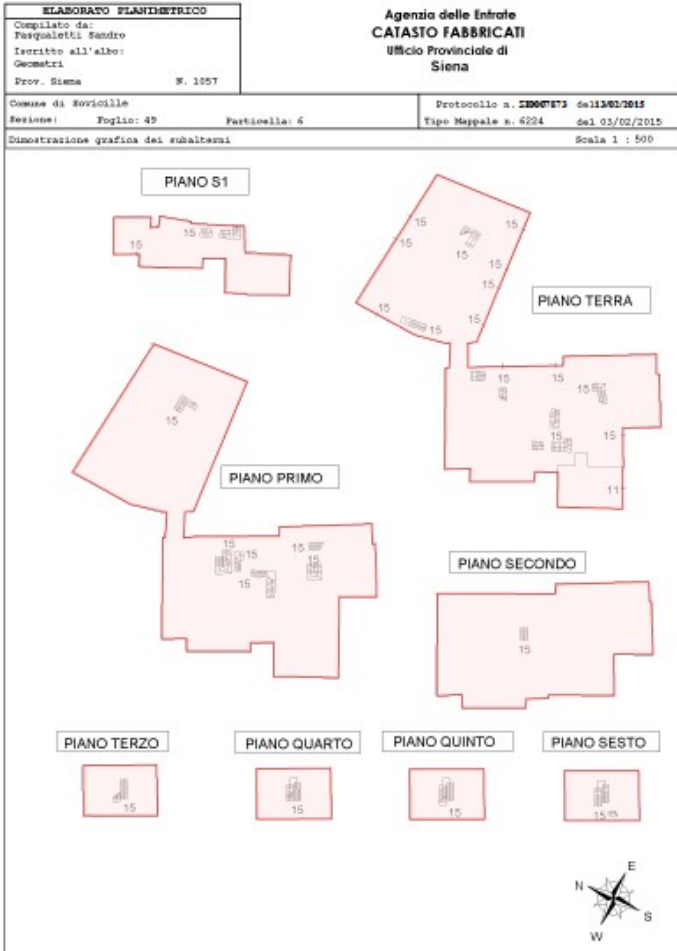
### Verifica interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.lgs. 42/2004

I fabbricati descritti al catasto fabbricati al foglio 49 particella 6 subalterni 10-15 e 11 sono dichiarati d'interesse storico artistico con Decreto n. 145/2013 dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici.

Rappresentazione indicativa delle porzioni di immobili vincolate:

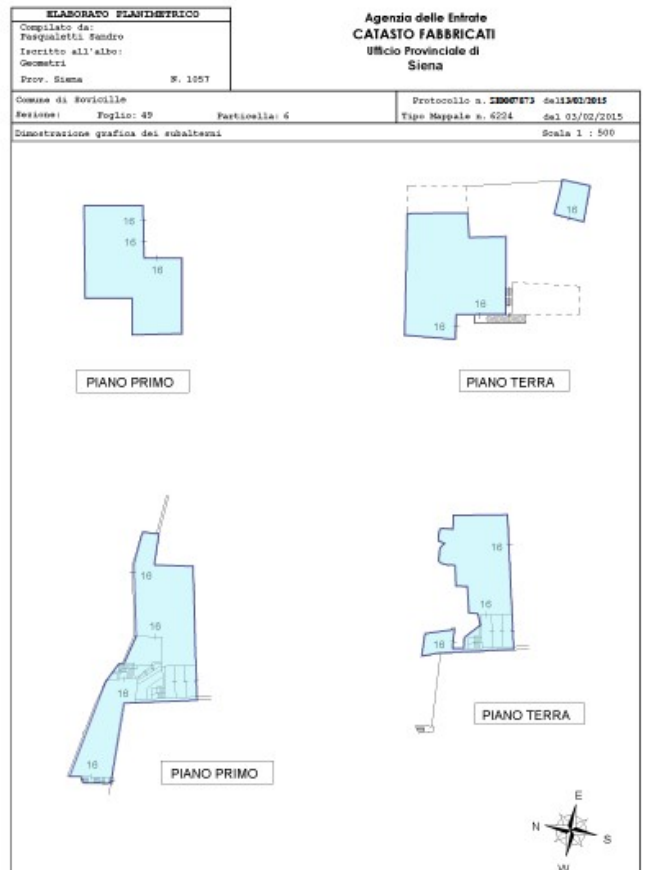


Porzioni di terreni ed immobili oggetto di notifica ai sensi del Decr. 145/2013



Porzioni di terreni ed immobili oggetto di notifica ai sensi del Decr. 145/2013

Elevati e resedi non d'interesse ai sensi del Decr. 145/2013

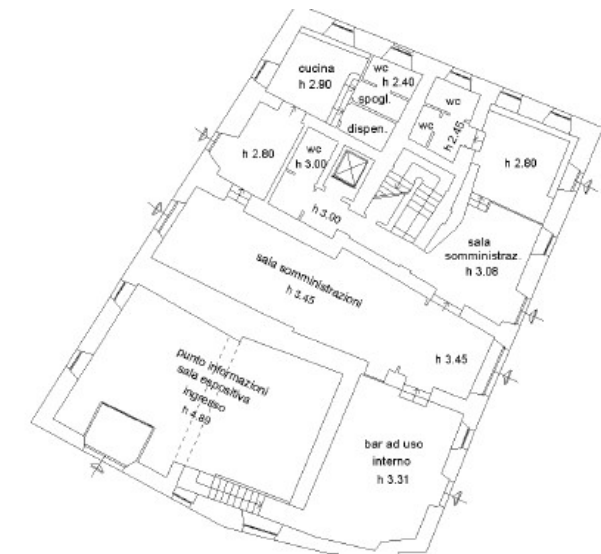


# ESTRATTO Planimetria immobili

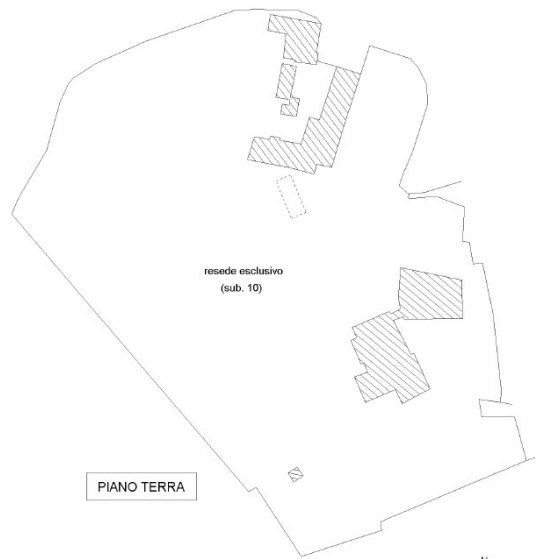
Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 49  
Particella: 6  
Subalterno: 15

## Unità Subalterno 15 e 10 (resede)



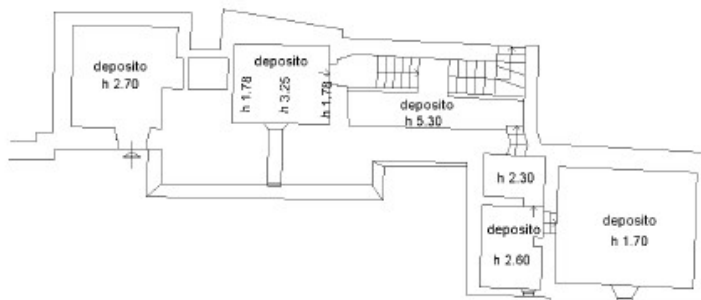
PIANO TERRA



PIANO TERRA



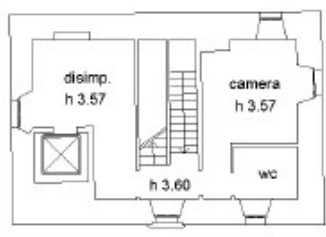
PIANO S1



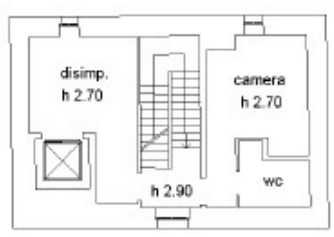
Unità Subalterno 15 e 10 (resede)



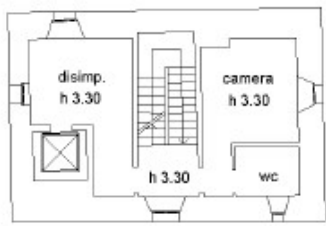
PIANO TERZO



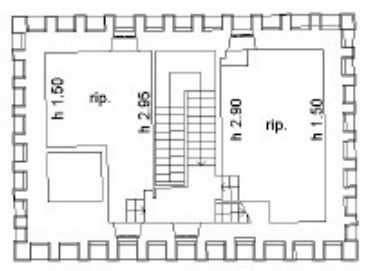
PIANO QUINTO



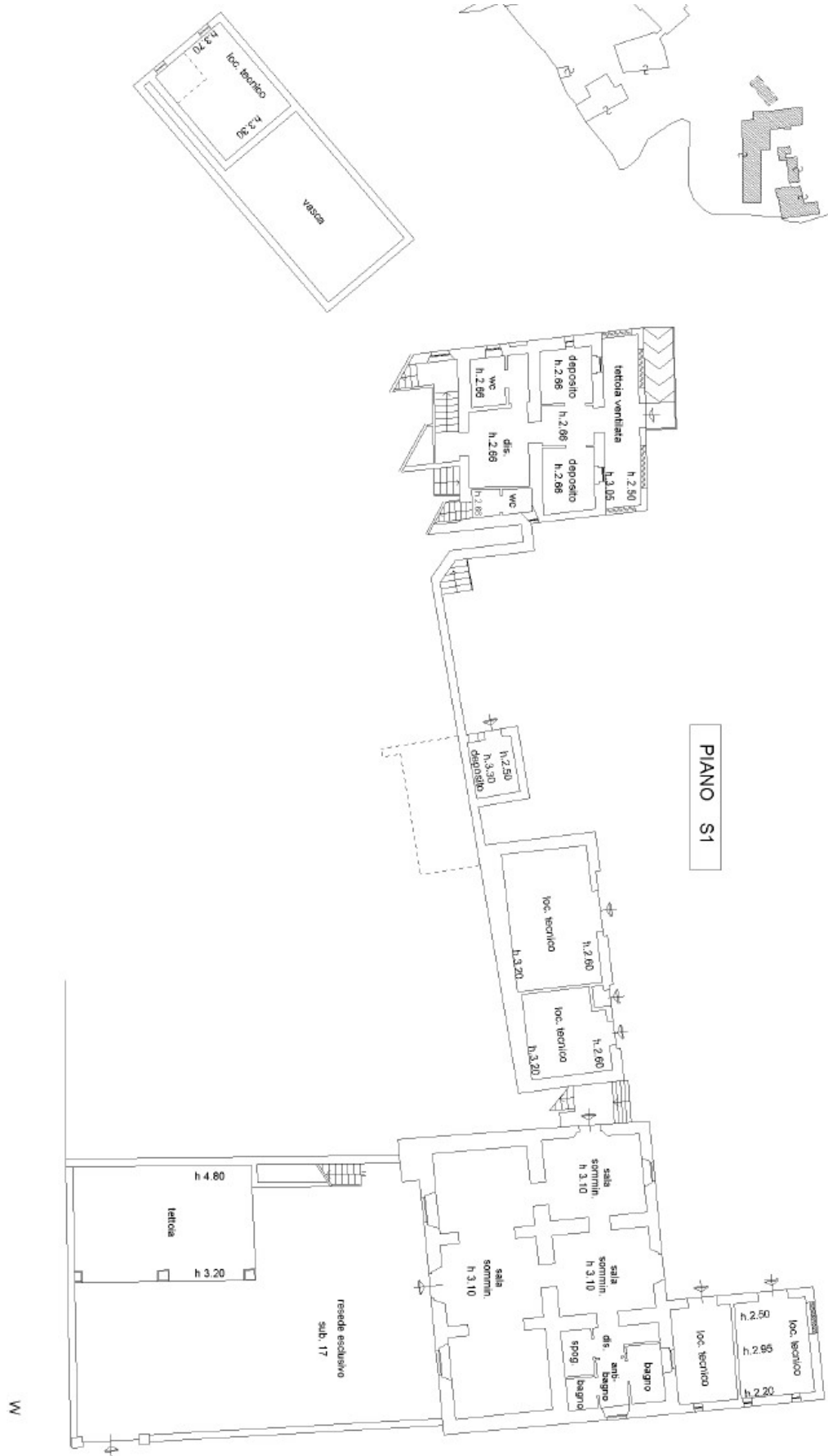
PIANO QUARTO



PIANO SESTO



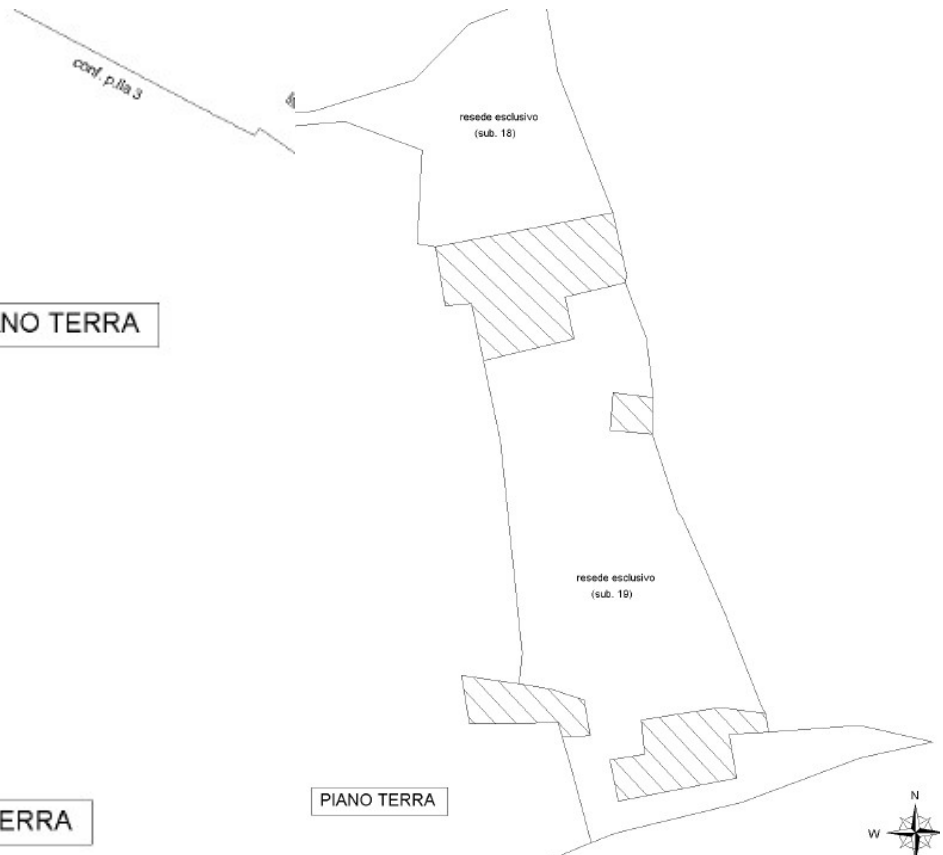
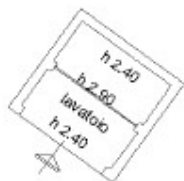
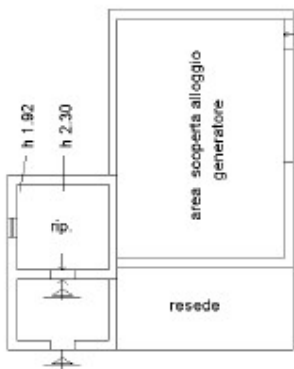
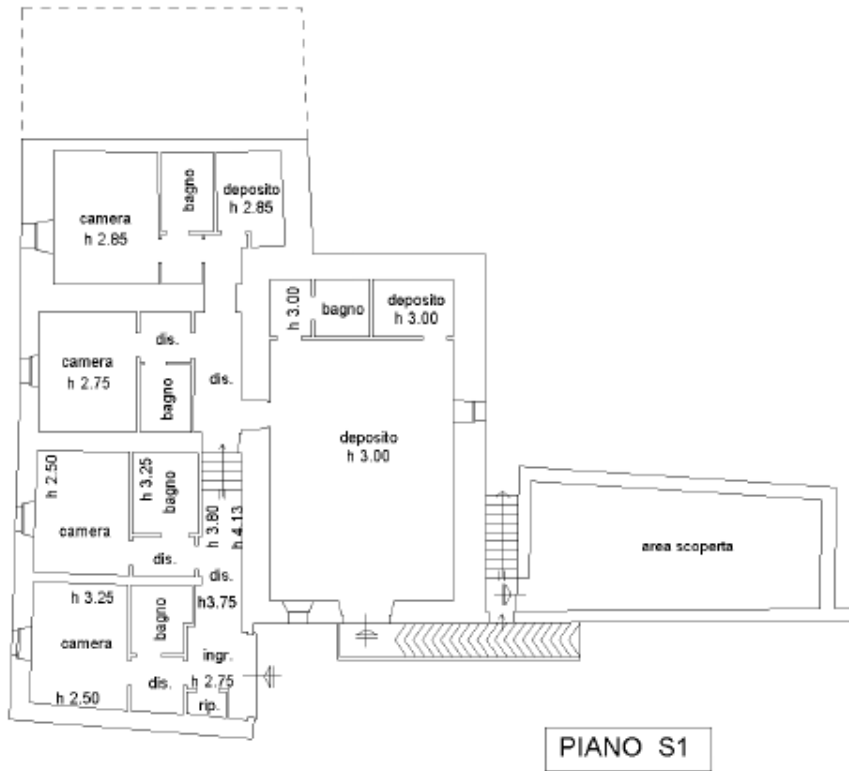
Unità Subalterno 16 e 17-18-19 (resedi) – non d’interesse ai sensi del Dec. 145/2013



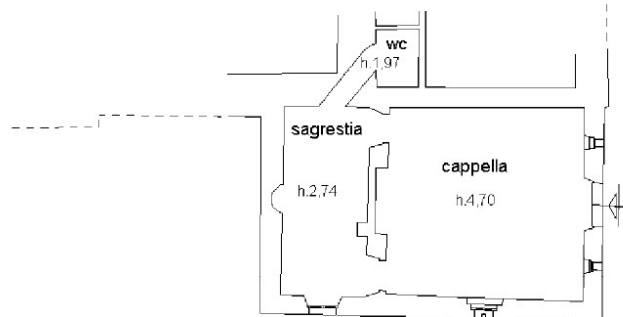




Unità Subalterno 16 e 17-18-19 (resedi) – non d'interesse ai sensi del Dec. 145/2013



## PIANO TERRA



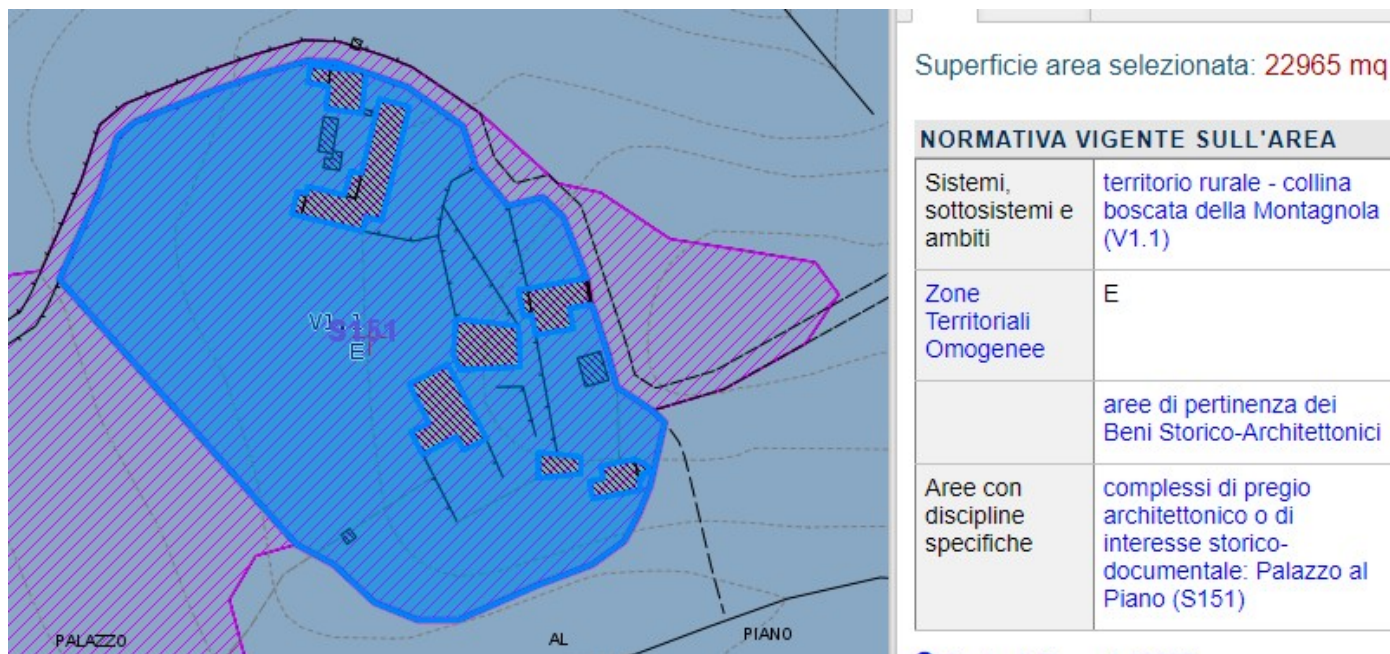
### CRITICITA'

Fra le criticità di maggior rilevanza si riportano sinteticamente:

- **Cambio di destinazione d'uso per utilizzazione alberghiera/ricettiva da effettuare a carico dell'eventuale interessato alla valorizzazione;**
- Il complesso presenta le problematiche degli edifici ristrutturati ma non utilizzati, necessitando di interventi di manutenzione sia nelle aree esterne, sia ai fabbricati (impianti, infissi, opere murarie, porte tagliafuoco deformate);
- Strada di accesso da mantenere con intervento di manutenzione straordinaria;
- Parcheggio da mantenere con intervento di manutenzione straordinaria;
- L'intero complesso è privo di: tutti gli arredi, dei corpi illuminanti, centralino telefonico, arredi esterni;
- Il complesso è privo degli impianti per usi specifici (tipo cucina), ed impianto di condizionamento; predisposizione Internet;
- Gli impianti presenti sono stati tutti regolarmente certificati, ma a distanza di anni dalla realizzazione dei lavori non è possibile indicare il grado di funzionalità, parte saranno da sostituire (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: caldaie, impianto spegnimento antincendio, impianto elettrico e di emergenza, ascensori, gruppo elettrogeno, impianto acque reflue);
- Impianti termosanitario. Gli impianti sono stati installati e collaudati; a suo tempo non è stato possibile dare avvio alla prova di accensione delle caldaie a servizio del Castello non essendo attiva la fornitura del GPL. E' stato posto in opera un serbatoio interrato per il GPL ad opera della ditta fornitrice MAGIGAS, utenza ad oggi non attiva. La fornitura di gas non è mai stata eseguita, poiché necessita preventivamente acquisire il Certificato di prevenzione incendi;
- Non è stata rilasciata dichiarazione di agibilità a fine lavori in quanto, in mancanza di soggetto gestore non è stata attivata la procedura per il nulla osta Vigili del Fuoco, documento indispensabile da allegare all'agibilità;
- Servitù a favore di ENEL per passaggio di cavi in BT e MT;
- Esistenza di cabina di alimentazione elettrica con obbligo da parte della Provincia di mantenimento in efficienza della linea di terra della cabina elettrica con controllo periodico di verifica.

## DESTINAZIONE URBANISTICA

Da consultazione online, del sito comunale, si riporta una sintesi della pianificazione urbanistica:



### SCHEDA NORMATIVA PER EDIFICI E COMPLESSI DI PREGIO ARCHITETTONICO E RILEVANTE VALORE STORICO-DOCUMENTALE

#### S151 Palazzo al Piano

**Ambito:** V1.1

**Destinazione:** Alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere (Tr) e/o Attività direzionali e di servizio private e/o Attrezzature di servizio pubbliche (S)

**Zona:** E - Pertinenza di Beni Storico-Architettonici

immobili ed aree di notevole di interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice, soggetti a vincolo paesaggistico (Id 9052231, D.M. 05/01/1976 G.U. 34-1976dec); in parte aree boscate soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g del Codice

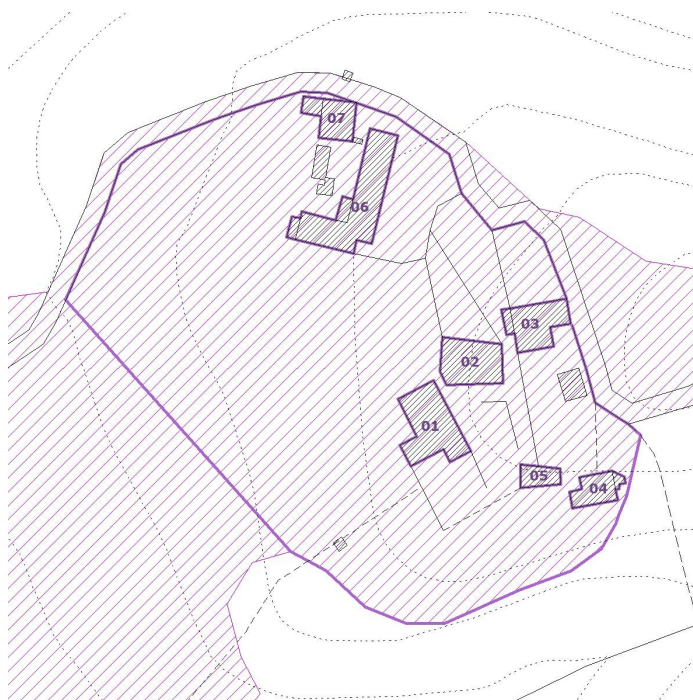
Zona Speciale di Conservazione Montagnola Senese

in parte bene vincolato ai sensi degli artt. 10 e 11 del Codice

**Edifici 01 e 02:** classe 1

**Edifici 03, 04, 05, 06 e 07:** classe 2

Da conservare integralmente gli elementi costituenti la pertinenza nella parte sottoposta a vincolo ai sensi della Parte II del Codice, con la corte pavimentata e le strutture murarie del castello; da tutelare in generale le sistemazioni esterne prive di pavimentazioni.



**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Gli immobili, realizzati ante 1 settembre 1967, sono stati oggetto di ristrutturazione con destinazione centro di formazione turistica alberghiera, conforme ai titoli abilitativi:

Permesso di costruire n. 11 del 14.01.2005 e successive variante;

Permesso di costruire n. 20 del 01.04.2008;

Permesso di costruire n. 53 del 30.09.2009;

SCIA prot. 12843 del 18.07.2014;

SCIA prot. 19615 del 15.10.2014;

fine lavori rispettivamente in data 04.03.2015 e 27.05.2015.

L'attestazione di agibilità/abitabilità non è rilasciabile in quanto carente della certificazione di prevenzione incendi.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** Attualmente non presente, in fase di esame.

#### **STATO DI OCCUPAZIONALE**

Il complesso è libero.

#### **INDICAZIONI STRADALI**

L'immobile è raggiungibile con i seguenti itinerari:

- 25 km da Siena, raggiungibile tramite S.P. 73 bis "Senese Aretina" e S.P. 541 "Trav. Maremmana";
- 70 km da Firenze, raggiungibile tramite Raccordo Autostradale Firenze – Siena e S.P. 541 "Trav. Maremmana";
- 75 km da Grosseto, raggiungibile tramite S.S. 223, S.P. 9 "del Piano di Rosia", S.P. 73 bis "Senese Aretina" e S.P. 541 "Trav. Maremmana".

**NOTA: la Pubblica Amministrazione ai sensi del combinato disposto dell'art. 33, comma 7, Decreto Legge n. 98 del 2011, dell'articolo 3, comma 18 del DL 351 del 2001 e dell'articolo 11-quinquies, comma 6, del Decreto Legge n. 203 del 2005, è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà degli immobili e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale del medesimo nonché dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste ai sensi della Legge di validità degli atti di trasferimento di proprietà, nonché all'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.**