

**STUDIO MAZZEI ARCHITETTI**

*Piazza S. Spirito n°9, 50125 Firenze*

*a.mazzei@agnesemazzei.it – 055/2302788*

**STUDIO TECNICO GEOM. E. FARINA**

*Via XXVI Luglio n°12, 50026 San Casciano V.P.*

*geom. enricofarina@gmail.com - 055/822.000*

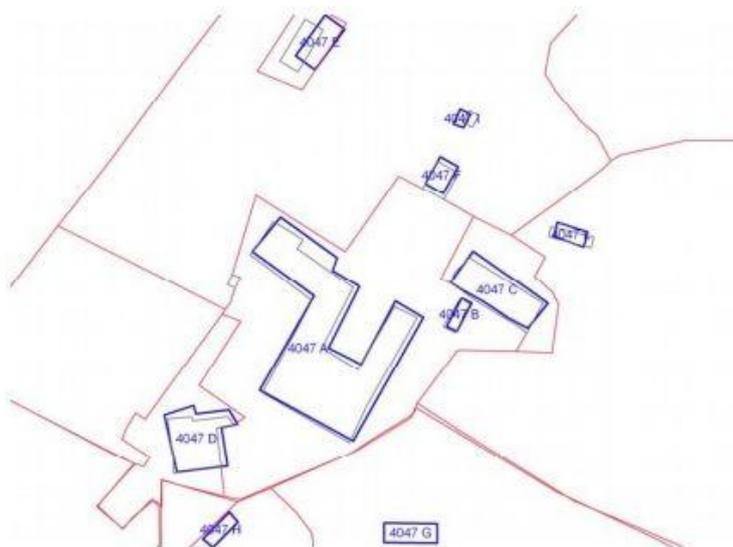
---

## **RELAZIONE TECNICA**

*Riguardante il Piano Unitario relativo alla scheda n°4047 del P.S. e  
successiva scheda 2 del RUC allegato 5.1, riferito al complesso  
“Villa i Tattoli” posta nel Comune di San Casciano V.P. (FI)  
Via Volterrana civici 207 al 217*

**PREMESSA**

Con la presente relazione si richiede a codesta spett. le Amministrazione, l'esame del Piano Unitario del Complesso Villa Tattoli, teso ad ottenere la Deruralizzazione totale del complesso colonico, come meglio descritto nella SCHEDA 4047 – Edifici di Rilevante Valore, del Piano Strutturale e successiva scheda 2 del RUC allegato 5.1.



Nello specifico si richiede la deruralizzazione dei seguenti edifici:

- **EDIFICIO A** : Villa – deruralizzazione totale delle cantine;
- **EDIFICIO C**: Edificio composto da abitazione, fienile ed annessi agricoli, si chiede la deruralizzazione totale mantenendo comunque la superficie idonea al mantenimento del resede.
- **EDIFICIO D**: Fabbricato costituito da abitazione e da locali di deposito, di cui si richiede totale deruralizzazione mantenendo comunque la superficie idonea al mantenimento del resede.

[Si precisa che la villa \(A\) ed il fabbricato E \(abitazione del primo operaio dell'Azienda Agricola\) sono già giustamente censiti al N.C.E.U. dal 1939.](#)

Gli edifici elencati qui di seguito, invece NON subiranno variazioni:

- **EDIFICIO G**: rimessa con funzione agricola;
- **EDIFICIO B**: Cappella;
- **EDIFICIO F**: manufatto – balconata con sottostante cisterna d'acqua;
- **EDIFICIO I**: non è un fabbricato ma un pozzetto acque;
- **EDIFICIO H**: forno che non è interessato da modifiche;

- **EDIFICIO L:** trattasi di rudere (ex limonaia) da ricostruire in fase successiva per il ripristino a funzione agricola

### **INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMPLESSO ED ANALISI STORICA**

Il complesso Villa Tattoli situato nel Comune di San Casciano V.P. (FI) Lungo la Via Volterrana, è una prestigiosa residenza signorile, da secoli di proprietà della famiglia Bini Smaghi.

La costruzione della prima parte della villa, risale a circa la metà del 1400, successivamente la famiglia promosse la ristrutturazione e l'ampliamento di alcune proprietà immobiliari ed in special modo la residenza padronale, riqualificando i fondi agricoli oltre alla messa a coltura di vigneti e uliveti intorno alla proprietà.

Il corpo principale di fabbrica aveva una conformazione ad "L" e svolgeva una funzione prettamente residenziale, costituito da una zona di rappresentanza definita "sala", oltre a numerose camere. Tramite due rampe di scale si accedeva al piano primo. Il cortile aveva due logge che raccordavano il corpo principale della villa, collegando alcuni locali secondari (locali di sgombero, tinello) ed il vano scale per accedere ai sotterranei. Le facciate sono contraddistinte da finestre "inginocchiate" e da finestre ordinarie le quali avevano la funzione di illuminare gli ambienti di servizio.

Nel corso dei secoli detta residenza ha subito numerose mutazioni, in particolare le logge laterali sono state sostituite da un unico loggiato, detto intervento ha portato poi a mutare anche la disposizione e la dimensione delle camere interne. La cartografia dimostra che nel XVIII secolo i Tattoli hanno invece un impianto ad "U" e non più ad "L", con un cortile centrale delimitato da loggia e dal giardino all'italiana. Ciò dimostra che si sono susseguite opere di ampliamento, con la realizzazione di alcuni locali ad uso agricolo. I Conti Bini Smaghi decisero di ampliare il piano primo con il cosiddetto "Quartierino" in corrispondenza dell'ampliamento della Villa (lato sinistro) provenendo dal viale alberato e guardando la facciata principale.

Nel XIX secolo ed primi anni del successivo, sono stati edificati locali annessi al corpo principale e nelle vicinanze della residenza, I Bini Smaghi promuovono l'edificazione di rimesse, magazzini ed unità abitative necessarie allo svolgimento dell'attività agricola per i contadini.

Fino ai nostri giorni, Villa Tattoli rappresenta una residenza di pregio,essendo inserito in un contesto con rilevante valore storico, paesaggistico ed ambientale.

Di seguito vengono prodotte le foto aeree del complesso, riferite in sequenza allo stato attuale, ad un volo effettuato nel 1965 ed ad uno stralcio del Catasto Leopoldino, dal quale si evidenzia tutto il Complesso della Villa e degli edifici circostanti che ancora oggi lo compongono.



Fig.: Foto aerea ATTUALE del complesso colonico



Fig.: Foto aerea I.G.M. del 1965 del complesso colonico

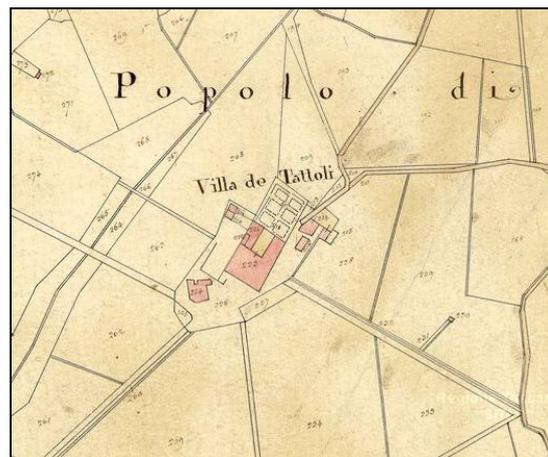


Fig.: Stralcio mappa catastale Catasto Leopoldino

- **Inquadramento urbanistico**

Dalla consultazione degli elaborati del Piano Strutturale (P.S.), si ricava che l'area ricade nella U.T.O.E. N° 1= denominato Sistema collinare antropizzato, rappresentato dalle tav. 17 e 17/1 scala 1:25.000 del Piano Strutturale.

Nel quadro conoscitivo del territorio aperto, il Complesso Villa i Tattoli è identificato nella: **scheda "4047D" del Piano Strutturale** , come segue:

- EDIFICIO A: Villa / Fattoria - rilevante valore (RV)
- EDIFICIO B: Cappella - rilevante valore (RV)
- EDIFICIO C: Casa colonica - rilevante valore (RV)
- EDIFICIO D: Casa colonica e fienile - rilevante valore (RV)
- EDIFICIO E: Abitazione primo operaio – Valore (V)- erroneamente classificato come annesso agricolo
- EDIFICIO F: Balconata sul giardino – Rilevante Valore (RV)
- EDIFICIO G: Annesso agricolo – Senza Valore (SV)
- EDIFICIO H: Forno – Valore (V)
- EDIFICIO I: pozzetto acque – Non censito
- EDIFICIO L: rudere ex limonaia – Valore Nullo (da ricostruire)

Nel RUC del Comune di San Casciano in Val di Pesa, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 87 del 10.10.2011, approvato con deliberazione consiliare n° 43 del 18.06/2012 efficace dal 01/08/2012, successiva variante al RUC adottata con delibera consiliare n°17 del 22/04/2013 ed approvata in via definitiva con delibera consiliare n°71 del 30/09/2013 ed efficace dal 06/11/2013 boll. N°45 ed ulteriore variante adottata il 27/04/2015, pubblicata il 13/05/2015 sul BURT e definitivamente approvata dal consiglio comunale in data 30/07/2015, classificano l'area oggetto degli interventi nella SCHEDA 2 dei complessi edilizi in territorio aperto.

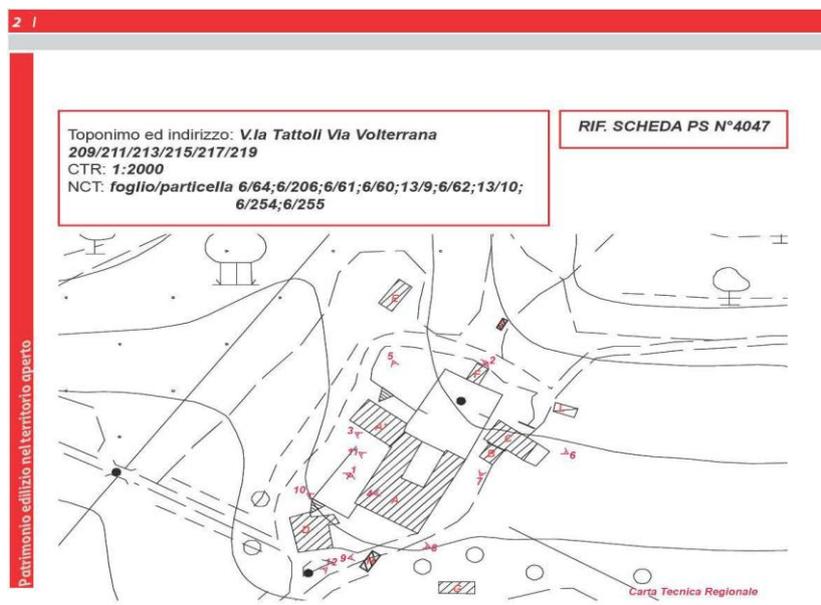


Fig.: Inquadramento degli edifici del complesso secondo la scheda del P.S.

**DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO COLONICO**  
**DENOMINATO "VILLA I TATTOLI"**

**EDIFICIO A** – VILLA PADRONALE : foglio 6 particella 61 subalterno 504 Categoria A/8 Classe 4



**EDIFICIO B** – Cappella Consacrata : foglio 6 particella 136 Categoria B/7 Classe U



**EDIFICIO F** – Balconata con sottostante cisterna raccolta acqua con affaccio sul giardino della Villa



Tali edifici sono di proprietà del **Dott. Bini Smaghi Lorenzo**, nato a Firenze il 29/11/1956, residente a San Casciano Val di Pesa, località Cerbaia, Via Volterrana n°213, C.F.: BNS LNZ 56S29 D612D

---

**EDIFICIO "A"** – PORZIONE VILLA- ala Nord/Ovest della Villavista dal cortile : foglio 6 particella 61  
subalterno 3 Categoria A/2 Classe 3



**EDIFICIO "A\*\*"** – Annessi agricoli : foglio 6 particella 61 subalterno 508 Categoria C/2 Classe 2 –  
Annessi alla Fattoria, già accatastati all'urbano che rimarranno a servizio dell'Azienda agricola



**EDIFICIO G** – locale di deposito - foglio 13 particella 124 Categoria C/2 Classe 1 – locale di deposito in precario stato di manutenzione, edificato presumibilmente nei primi anni 30 e sicuramente prima del 1967, anch'esso accatastato all'urbano.



**EDIFICIO I** – trattasi di cisterna d'acqua non censita



Tali edifici sono di proprietà del **Dott. Bini Smaghi Simone**, nato a Firenze il 23/04/1959, residente a San Casciano Val di Pesa, località Cerbaia, Via Volterrana n°209, C.F.: BNS SMN 59D23 D612G

---

### **EDIFICIO C :**

- *Abitazione ed annessi agricoli - foglio 6 particella 62 subalterno 2 Categoria A/3 Classe 2 –  
Fabbricato presumibilmente realizzato intorno alla seconda metà del 1700 già presente nel catasto leopoldino- realizzato su due livelli fuori terra.*
- *Locali di deposito – foglio 6 particella 62 subalterno 3 Categoria C/2 Classe 2*
- *Fienile ed annesso agricolo – foglio 6 particella 62 subalterno 4 Categoria C/2 classe 2.*

Si fa presente che sono attualmente in corso lavori di manutenzione straordinaria alle coperture del fienile e dell'annesso agricolo adiacente, oltre al consolidamento strutturale delle murature portanti. In seguito il complesso colonico, compresa l'unità abitativa adiacente ed i locali di deposito, saranno anch'essi oggetto di ristrutturazione totale con diversa distribuzione degli spazi interni. Tutto l'intervento è teso ad una riqualificazione armonica del complesso colonico, mantenendo le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie.



*Complesso colonico "C" visto dall'alto in fase di lavori di rifacimento copertura*



*Complesso colonico "C" visto dal giardino della Villa*

**EDIFICIO L** – rudere (ex limonaia) da ricostruire totalmente, mantendone la funzione agricola - foglio 6  
particella 255 Categoria C/2 Classe 2 – Foto archivio storico 1985 del Comune di San Casciano V.P.



*Foto attuale*



**EDIFICIO D** – Appartamento di civile abitazione abitato dal proprietario, risalente al 1800 circa accatastato all'urbano, ristrutturato e consolidato nel 2012.

- foglio 6 particella 60 subalterno 7 Categoria A/3 Classe 2 –piano terreo e piano primo
- foglio 6 particella 60 subalterno 2 Categoria C/2 Classe 2 –locali di deposito
- foglio 6 particella 60 subalterno 3 Categoria C/2 Classe 2 –locali di deposito
- foglio 6 particella 60 subalterno 4 Categoria C/2 Classe 2 –locali di deposito
- foglio 6 particella 60 subalterno 5 Categoria C/2 Classe 2 –locali di deposito
- foglio 6 particella 60 subalterno 6 Categoria C/2 Classe 2 –locali di deposito
- foglio 6 particella 60 subalterno 1 bene comune non censibile



**EDIFICIO H** – Forno edificato presumibilmente nel 1700 – immobile non censito



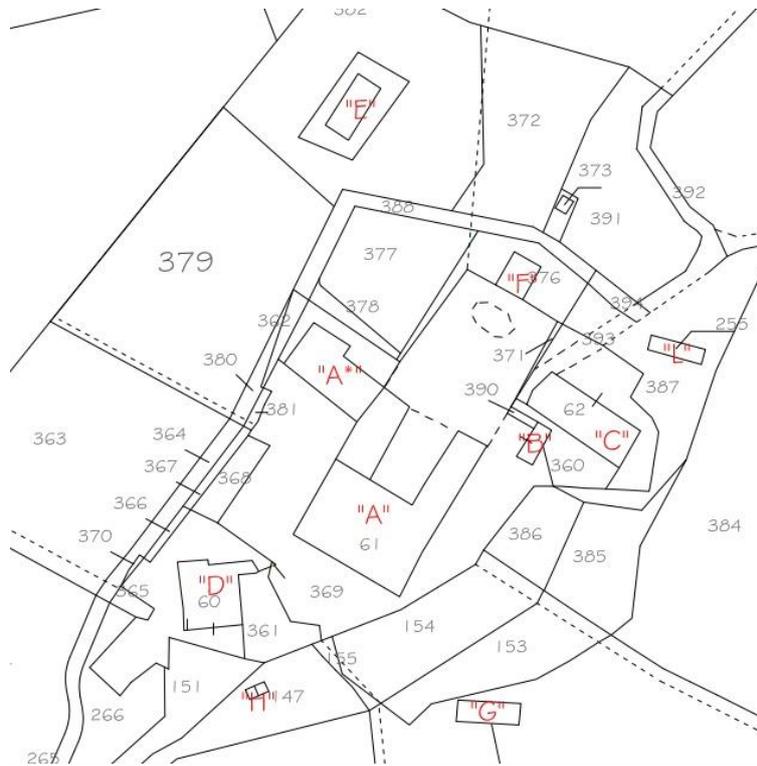
Tali edifici sono di proprietà del **dott. Bini Smaghi Bernardo**, nato a Firenze il 03/02/1958, residente a Roma, Via Archimede n°175.  
C.F.: BNS BNR 58B03 D612L

**EDIFICIO E** – Appartamento di civile abitazione edificato negli anni '30, censito all'urbano dal 1940 con foglio 6 particella 206 Categoria A/3 Classe 3 – Abitazione primo operaio Azienda Agricola



Tale edificio è di proprietà della **Sig.ra Maria Costanza Guidobono Cavalchini Garofoli** nata a Milano il 30/06/1963, residente a Robarello Buccinasco (MI), in Via Vigevanese n°1, C.F.: GDBMCS63H70F205P.

### **STORIA URBANISTICA E ATTI AMMINISTRATIVI**



#### **Edificio " A " :** Foglio 6 Particella 61 sub 506

Pratiche edilizie presentate sull'edificio: (si ricorda che per costruire un edificio nel comune di San Casciano VP già dal 1934 occorreva un atto abilitativo, non è sufficiente che siano datati anteriormente al 1967):

- 1202/2013 esecuzione di messa in sicurezza della facciata sud-est;
- 191/2013 restauro e consolidamento strutturale;
- 191/2013 VAR variante in c.o. alla 191/2013;
- 1246/2013 autorizzazione allo smaltimento fuori fognatura delle acque reflue.

#### **Edificio " A " porzione:** Foglio 6 Particella 61 sub 3

Non interessato da pratiche edilizie

**Edificio "A\*"** : Foglio 6 Particella 61 sub 508

- DIA 105/2005 per rifacimento del tetto;

**Edificio " B " Cappella :** Foglio 6 Particella 61 sub 503

Presente al catasto d'impianto del 1939, nessuna pratica edilizia presentata.

**Edificio "C"** : Foglio 6 Particella 62 sub 2 – 3 - 4

- DIA 539/2001 per rifacimento copertura;
- S.C.I.A. n° 2017/088 del 30/01/2017 –rifacimento copertura con consolidamento strutturale fienile ed annesso agricolo (sub4)

**Edificio " D ":** Foglio 6 Particella 60 sub 2 -3 – 4 -5 -6 -7

Pratiche edilizie presentate sull'edificio: (si ricorda che per costruire un edificio nel comune di San Casciano VP già dal 1934 occorreva un atto abilitativo, non è sufficiente che siano datati anteriormente al 1967):

- 1994/1995 restauro e modifiche;
- 1241/2011 modifiche interne ed esterne;
- 935/2012 manutenzione ordinaria;
- 153/2013 autorizzazione allo scarico;
- 331/2013 realizzazione di nuovo servizio igienico;
- 613/2013 autorizzazione paesaggistica per riapertura porta tergale;
- 678/2013 comunicazione inizio lavori per riapertura porta.

**Edificio " E " :** Foglio 6 Particella 206 (Edificio presente nel catasto del 1939)

- 53/1989 del 2/5/89 Art.26 per modifiche interne

**Edificio " G " :** Foglio 13 Particella 124

Annesso agricolo fatiscente da ricostruire , Presente dagli anni trenta e quindi nel volo IGM del 1965.

**Edificio " L " :** Foglio 6 Particella 255

Limonaia –presente sin dagli anni 30 e quindi presente nel volo IGM del 1965.

## RIEPILOGO VOLUMI "COMPLESSO I TATTOLI"

FG.	P. LLA	SUB.	MQ.	MC.	Lettera scheda
6	60	2-3-4-5-6-7	444	1849	D
6	61	503	50	124	B
6	61	506	3192	9416	A
6	61	507	103	424	A *
6	61	508	396	1836	A *
6	61	3	318	1029	A
6	62	2-3-4	378	1835	C
6	206		91	317	E
13	124		87	230	G
		Forno non censito			H
		Balconata			F
		Diruto			L
		Cisterna acqua			I
		<b>TOTALE</b>	<b>5059</b>	<b>17060</b>	

San Casciano in Val di Pesa (FI), 05/06/2017

Dott. Arch. Agnese Mazzei.....

Geom. Enrico Farina .....