



AGENZIA DEL DEMANIO

SCHEDA INFORMATIVA
PALAZZO PICCOLOMINI LOCALE COMMERCIALE
Via Rinaldini, 5 – Siena

Tipologia: fondo commerciale

Superficie lorda: 61 mq

Superfici scoperta: -

Superficie ragguagliata totale: 47 mq

Stato occupazionale: libero

Provvedimenti di tutela: l'intero edificio denominato Palazzo Piccolomini, di cui l'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione, è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto Direttoriale n. 489/2014 emesso in data 27/10/2014 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.

Identificativi catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Siena

Foglio 34, particella 11, subalterno 3, Cat. C/2

Prezzo base d'asta: €321.000,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale situata al piano terra di un edificio di carattere storico-artistico denominato "Palazzo Piccolomini", ubicato in pieno centro storico della città di Siena, all'interno del nucleo medievale. In particolare, il bene si trova all'incrocio tra Via Rinaldini e Via Banchi di Sotto, con accesso da Via Rinaldini, strada che immette direttamente in Piazza del Campo.

Il fondo commerciale risulta composto da un vano al piano terreno di circa 32 mq, ed un magazzino con servizio igienico al piano primo di circa 29 mq. Nel locale al piano terreno, con accesso da via Rinaldini è stata ricavata una vetrina.

La parte più antica, di cui fa parte l'unità immobiliare in esame, è stata costruita su progetto del Rossellino ed era anticamente la dimora della celebre famiglia senese dei Piccolomini, da cui il palazzo prende il nome: la sua facciata su Via Banchi di Sotto e i suoi interni rappresentano uno

dei migliori esempi di stile rinascimentale a Siena. Internamente il compendio ha due corti, di cui una (la principale) accessibile attraverso un passaggio anche carrabile da Via Banchi di Sotto, dal quale si raggiungono i 4 corpi scala complessivi che servono le varie aree del complesso. Il compendio è utilizzato prevalentemente come uffici da varie Amministrazioni (Archivio di Stato, Agenzia delle Entrate, Ragioneria Territoriale dello Stato, Agenzia delle Dogane, Soprintendenza Archeologica, etc.), ma ospita anche vari alloggi privati e vari locali ad uso commerciale, tra cui quello oggetto di stima. Tali locali sono liberi anche se all'interno è presente della mobilia del precedente utilizzatore che potrà essere utilizzata o smaltita dal futuro concessionario.

Struttura, finiture e stato manutentivo: i locali versano in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Inquadramento urbanistico: Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Siena, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 24/01/2011, il compendio "Palazzo Piccolomini" ricade nel sottosistema funzionale del Centro Storico ("tessuto del Centro Storico 3"), tra gli insediamenti e manufatti emergenti, con simbologia "CS3 n° 18" - "Tessuto del Centro Storico 3 con prescrizioni specifiche relative a Palazzo Piccolomini", con interventi regolati dagli artt. 51 e 54 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

In particolare, l'art. 54 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Regolamento Urbanistico prevede, tra le destinazioni d'uso ammesse, servizi amministrativi e servizi culturali e, limitatamente al piano terra, attività artigianali di servizio, esercizi di vicinato, bar e ristoranti, I tipi di intervento consentiti sono quelli di restauro e di risanamento conservativo.

Inoltre, in base al vigente Piano Strutturale, il compendio appartiene all'Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n. 1 "Sito Unesco", le cui caratteristiche sono descritte agli artt. 14, 142, 143 e 144 delle Norme Tecniche attuative del suddetto Piano Strutturale.

Classe energetica: E – Epgl 297,9220 kWh/mq anno

Ulteriori informazioni: NESSUNA