AGENZIA DEL DEMANIO

SCHEDA INFORMATIVA

PALAZZO PICCOLOMINI LOCALE COMMERCIALE

Via Rinaldini n. 1 - SIENA

Tipologia: locale commerciale

Superficie lorda: 108 mq

Superfici scoperta: -

Superficie ragguagliata totale: 100 mq

Stato occupazionale: Occupato dalla Società Palomar in forza di Atto di concessione rep. 1055 del 29.03.2017.

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 134, particella 11, subalterno 15, Cat. C/1
- Foglio 134, particella 11, subalterno 16, Cat. C/1

Prezzo base d'asta: € 680.000,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici: Trattasi di due unità immobiliari a destinazione commerciale situate 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, la porzione immobiliare in esame si trova all'incrocio tra Via Rinaldini e Via Banchi di Sotto; l'accesso avviene da Via Rinadini, strada di poche decine di metri che immette direttamente in Piazza del Campo.

Trattasi di due unità immobiliari che attualmente vanno a costituire un unico fondo commerciale composto da tre ampi vani, oltre un bagno ed un antibagno, dai quali si accede ad un soppalco attraverso una scala retrattile metallica.

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: Gli ambienti hanno soffitti a volta molto alti (circa 4,5 metri) e sono illuminati ed areati da 3 finestre che si affacciano su Via Banchi di Sotto, protette da grate in ferro. I locali sono dotati di impianti tecnologici.

Si precisa tuttavia che l'unità immobiliare in esame non è provvista di autonoma utenza dell'acqua, in quanto i consumi vengono sostenuti solidalmente con i titolari dei confinanti esercizi commerciali.

Lo stato manutentivo è ottimo essendo stati i locali oggetto di recente ristrutturazione.

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: B – EpgI 262,900 kWh/mq anno

Ulteriori informazioni: NESSUNA