



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**  
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**Oggetto:** Relazione istruttoria effettuata alla data del 04/02/2022 in riferimento al Piano Attuativo PIANI - 403 - 2021 denominato "via Mozza delle Risaie".

**Il Tecnico istruttore**

premesso che,

- il Piano Attuativo è stato depositato con P.G. n.20210245931 del 24-11-2021, da MANCINI VALERIO, per un intervento di deruralizzazione di un complesso immobiliare rurale finalizzata alla realizzazione di due unità immobiliari residenziali, in via Mozza per le Risaie n. 3 in località Iolo (Prato).

*Progettisti:* PETRACCHI LEONARDO LIVIO,

ha effettuato la seguente attività istruttoria:

Estratto Piano Operativo con perimetro del Piano Attuativo proposto





**INQUADRAMENTO URBANISTICO - PIT/PPR e PTC**

<b>Piano di Indirizzo Territoriale (DCRT n. 72/2007, n. 58/2014 e n. 37/2015)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (art.5 Integrazioni alla disciplina generale del PIT DCRT, n. 61/2014): <input checked="" type="checkbox"/> Ambito "A"- aree in salvaguardia art. 5 c. 1 e 2 <input type="checkbox"/> Ambito "A"- aree funzionali al parco agricolo della Piana art. 5 c. 6 <input type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia
<b>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato (DCP n. 7/2009)</b>	<input type="checkbox"/> Misure di salvaguardia (capo III NTA) <input type="checkbox"/> L'intervento non è interessato dalle Misure di salvaguardia

**PIANO STRUTTURALE**

Es.3A - Invarianti strutturali: invarianza storico-insediativa*	Presente al 1954
Es.3B - Invarianti strutturali: invarianza paesaggistico-ambientale*	-----
Es.3C - Invarianti strutturali: ambiti caratterizzati*	-----
Es.P.P. - Patrimonio Paesaggistico**	-----
Es.4 - Sistemi e Subsistemi territoriali	PR.5 AR3
Es.5 - Disciplina dei suoli	RURALE

\* Indicare la fattispecie di invariante \*\* Indicare se nell'area di intervento insistono elementi del Patrimonio Paesaggistico

**PIANO OPERATIVO – elab. 10 “Territorio Urbanizzato - UTOE - Zone Territoriali Omogenee”**

UTOE	8	Zona omogenea (DM 1444/1968)	E
------	---	------------------------------	---

**PIANO OPERATIVO – elab. 09 - Disciplina dei suoli e degli insediamenti**

Area di Trasformazione (AT, PdL, PdR)	-----	Standard Urbanistici	-----
Paesaggi urbani (tessuto)	-----	Reti e spazi aperti	-----
Paesaggio rurale	PR.5	Mobilità	-----
Ambito rurale	AR.3	Emergenze Patrimonio Storico	E3 – pertinenza C2

**SCHEDA DELLA DISCIPLINA DI TUTELA DELL'AREA DI INTERVENTO**

<b>BENI CULTURALI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 10 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 10 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI CULTURALI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte II, art. 12 Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte II – art. 12 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>BENI PAESAGGISTICI</b> <i>D.Lgs 42/2004, Parte III Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 136 del D.Lgs 42/04 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte dei Beni Parte III – art. 142 del D.Lgs 42/04 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>RISCHIO ARCHEOLOGICO</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 150 bis NTA</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree a rischio archeologico – art. 150 bis NTA del PO <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> aree a rischio archeologico
<b>PARTICOLARI EMERGENZE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b> <i>NTA, Titolo VII</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio produttivo di valore (PT, AI) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili facenti parte del Patrimonio di valore storico testimoniale (E1, E2, E3) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale (C1, C2) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> elementi puntuali testimoniali e identitari <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> alberi di valore paesaggistico ambientale <input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> aree, edifici e manufatti di interesse archeologico e aree a rischio <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili e/o aree facenti parte dei Beni di cui al presente punto
<b>VIABILITA' STORICA</b> <i>Elaborato 11.1-11.2-11.3 del PO, art. 41 NTA</i>	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> viabilità storica <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> viabilità storica
<b>RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA</b> <i>RD 523/1904; art. 13 DPCM 5/11/1999; PIT/PPR DCR 37/2015</i>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto di 10 m dei corsi d'acqua pubblici

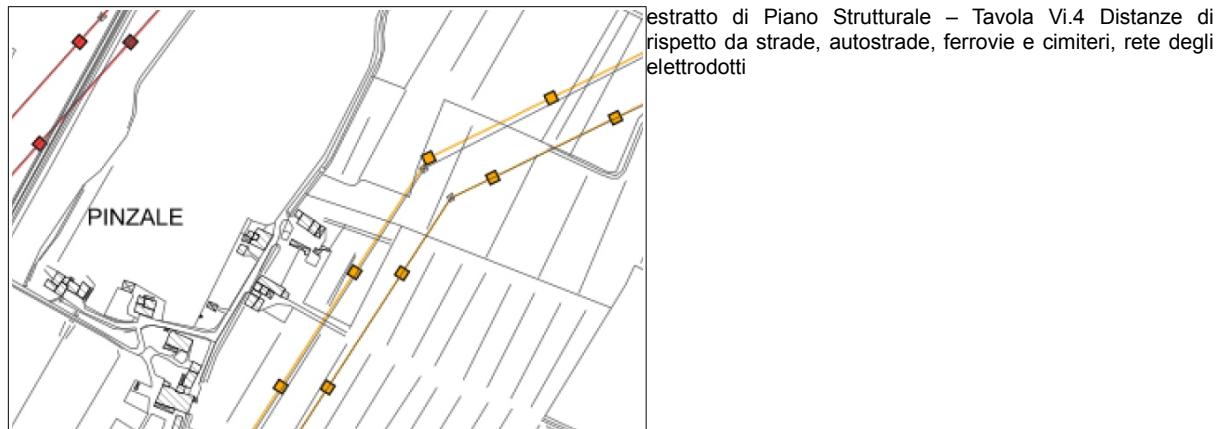


viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

<b>RISPETTO FERROVIARIO</b> DPR n. 753 - 01/07/1980	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto ferroviario, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della fascia di rispetto ferroviario
<b>RISPETTO CODICE DELLA STRADA</b> D.Lgs. 285/1992, DPR n. 495/1992e ss.mm.ii.	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> , sulla base della DGC 137/2015: <input type="checkbox"/> All'interno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 28 del Reg. di Esecuzione del CdS, del PO e RE <input type="checkbox"/> all'esterno del centro abitato e pertanto la distanza dei fabbricati e delle recinzioni è conforme al contenuto di cui all'art 26 del Reg. di Esecuzione del CdS <input type="checkbox"/> L'intervento inoltre <b>ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali pertanto: <input type="checkbox"/> Si allega il N.O. rilasciato dall'autorità competente <input type="checkbox"/> Si allega la documentazione necessaria per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> nelle fasce di rispetto di viabilità Statali o Provinciali
<b>FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE</b> RD n.1265 del 1934, L.01/08/2002, L. n.166/2002	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto cimiteriale
<b>RISPETTO POZZI</b> D.lgs 152/2006 art. 94	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>assoluto</b> dei pozzi (ml 10) <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> nella fascia di rispetto <b>relativo</b> dei pozzi (ml 200) <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle fasce di rispetto pozzi
<b>ELETTRODOTTI</b> DM 29/05/2008	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili insistenti all'interno della zona rispetto di elettrodotti <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno della zona di rispetto di elettrodotti
<b>COMPATIBILITÀ AMBIENTALE DELL'AREA</b> D.lgs 152/2006; DM 471/1999; DCRT 384/1999; DPGRT 32/R/01; DCP n. 90/2005.	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse ai sensi dell'art. 63 del DPGRT 32/R/01 e della DCP 90/05. Si allega: "Indagini preliminari ai fini della compatibilità ambientale dell'area", redatte da un tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non interessa</b> immobili oggetto di censimento ed aree produttive dismesse
<b>PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.7	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geomorfologica: <input checked="" type="checkbox"/> G 2 <input type="checkbox"/> G 3 <input type="checkbox"/> G 4
<b>PERICOLOSITÀ SISMICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.8	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità sismica locale: <input type="checkbox"/> S 1 <input checked="" type="checkbox"/> S 2 <input type="checkbox"/> S 3 <input type="checkbox"/> S 4
<b>PERICOLOSITÀ IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.9	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità idraulica: <input type="checkbox"/> I 1 <input type="checkbox"/> I 2 <input type="checkbox"/> I 3 <input checked="" type="checkbox"/> I 4
<b>BATTENTI IDRAULICI</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.10	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con battente: <input checked="" type="checkbox"/> 0,00-0,25 <input type="checkbox"/> 0,25-0,50 <input type="checkbox"/> 0,50-0,75 <input type="checkbox"/> 0,75-1,00 <input type="checkbox"/> 1,00-1,25 <input type="checkbox"/> > 1,25
<b>Piano Assetto Idrogeologico</b> DPCM 06/05/05; PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti aree con pericolosità geologica: <input type="checkbox"/> PF 2 <input type="checkbox"/> PF 3 <input type="checkbox"/> PF 4
<b>Piano di Gestione Rischio Alluvioni</b> DCI 231-232/2015, PIANO STRUTTURALE Tav. Af.11	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di pericolosità da alluvione: <input type="checkbox"/> P 1 <input type="checkbox"/> P 2 <input checked="" type="checkbox"/> P 3
<b>MAGNITUDO IDRAULICA</b> PIANO STRUTTURALE Tav. Af.13	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi di magnitudo idraulica: <input checked="" type="checkbox"/> moderata <input type="checkbox"/> severa <input type="checkbox"/> molto severa
<b>REGOLAMENTO DEL CONSORZIO BISENZIO OMBRONE PISTOIESE</b>	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>interessa</b> opere di bonifica e loro pertinenze di cui al Regolamento, si allega: <input type="checkbox"/> il N.O. rilasciato dall'Autorità Competente <input type="checkbox"/> la documentazione per l'acquisizione del N.O. da parte del Comune <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>VINCOLO IDROGEOLOGICO</b> RD 3267/23; LR 39/00; DPGR 48/R/03;	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 100</b> del DPGR 48/R/03 <input type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno del territorio sottoposto a vincolo idrogeologico di cui all' <b>art. 99</b> del DPGR 48/R/03 <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non ricade</b> all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>PERMEABILITÀ DEI SUOLI</b> DPGR n. 39/R/2018; art. 23, co.1.7 NTA	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli <input type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> alle norme relative alla permeabilità dei suoli
<b>PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b> DCC n. 11/2002	<input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>ricade</b> all'interno delle seguenti classi acustiche: <input type="checkbox"/> CLASSE I <input type="checkbox"/> CLASSE II <input checked="" type="checkbox"/> CLASSE III <input type="checkbox"/> CLASSE IV <input type="checkbox"/> CLASSE V <input type="checkbox"/> CLASSE VI <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia A <input type="checkbox"/> Ferrovia fascia B <input type="checkbox"/> Aree destinate allo spettacolo <input type="checkbox"/> L'intervento non ricade all'interno delle aree di cui al presente punto
<b>ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</b> DPR 380/01; DPR 503/96; DM 236/89; DM 14/2008; LR 40/2011	<input type="checkbox"/> L'intervento <b>è sottoposto</b> alle norme relative all'accessibilità e conformità degli spazi pubblici alle norme <b>sulla eliminazione delle barriere architettoniche</b> <input checked="" type="checkbox"/> L'intervento <b>non è sottoposto</b> a tale disciplina



Si osserva la presenza di Viabilità storica per via Mozza per le Risaie e il fatto che sia necessario verificare l'esclusione dall'incidenza dell'elettrodotto passante nei pressi dell'edificio come di seguito evidenziato dal seguente grafico.



### **1. Descrizione dell'intervento proposto**

Si tratta di un Piano di Recupero proposto da soggetto che non riveste la qualifica di imprenditore agricolo professionale, presentato ai sensi dell'art. 101 comma 6 delle NTA del Piano Operativo, per la deruralizzazione di una antica casa colonica, con superficie superiore a 250 mq.

L'edificio esistente è composto da n. 3 unità immobiliari per una Superficie edificata di mq 403,32 e nel Piano Operativo risulta classificata come edificio di valore storico testimoniale nel 3° grado di tutela (E3) disciplinato dall'art.144 delle NTA del P.O, inoltre parte del lotto è ricompreso all'interno di area di tutela C2 disciplinata con l'art. 145.



Planimetria dello Stato attuale



Gli interventi proposti riguardano il recupero e la conservazione dell'immobile nel suo complesso con puntuali interventi di consolidamento delle parti strutturali in avanzato stato di degrado oltre l'ampliamento volumetrico e di Superficie edificabile "Se" di mq 19,36, inquadrato tra gli interventi ammessi dall'art. 144 c. 3 lett. "j". Tali interventi sono finalizzati all'ottenimento di due unità residenziali con Superficie edificabile "Se" complessiva di mq 422,68.

Non vengono effettuate particolari modifiche alla distribuzione interna attuale salvo l'eliminazione del vano scala esistente a fronte di due nuovi elementi di distribuzione verticale che servono i due rispettivi alloggi e che verranno realizzati in legno. E' prevista la sostituzione dei solai interni che non rispondono più alle necessarie prestazioni statiche oltre al rifacimento della copertura con inserimento di isolamento termico. Per quanto riguarda le murature esterne e interne, si intende procedere con la sostituzione delle parti ammalorate con l'uso di intonaco armato oltre a reti, connettori e accessori performanti in fibra di vetro GFRP per impedire i cinematismi di collasso.

Per quanto riguarda i prospetti esterni viene riaperta una finestra precedentemente tamponata sulla facciata principale ed una sul prospetto ad est oltre alla chiusura e all'ampliamento del portico laterale, parte del quale verrà destinato a rimessaggio attrezzi e parte invece integrato all'abitazione. Sul fronte tergale sono riaperti altri tamponamenti documentati negli elaborati forniti.

Gli interventi sulla pertinenza esterna prevedono un muro di recinzione interrotto da un ingresso carrabile ed uno pedonale posizionati più a sud rispetto all'attuale accesso all'area. Dal cancello di progetto diparte un percorso carrabile in asfalto drenante che conduce alla vecchia concimaia. Questa viene trasformata nei nuovi parcheggi privati coperti da un pergola a travi in legno. Il percorso carrabile prosegue anche lungo il lato est dell'edificio, di fianco all'ex portico. Anche lo spazio della ex aia viene totalmente pavimentato fino al muro di cinta sopra descritto.



Planimetria dello Stato di progetto



**SERVIZIO URBANISTICA E PROTEZIONE CIVILE**  
UOC Ufficio di piano e di Coordinamento atti di governo del territorio

viale V. Veneto, 9 – 59100 Prato  
Tel 0574.183.5922  
Fax 0574.183.7309  
urbanistica@comune.prato.it  
posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

**2. Tabelle di verifica dei parametri urbanistici:**

<b>VERIFICA DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DEL PIANO ATTUATIVO</b>			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	<b>STATO ATTUALE</b>	<b>PIANO OPERATIVO</b>	<b>PIANO ATTUATIVO</b>
Destinazione d'uso	RURALE	-----	RESIDENZIALE
Superficie territoriale St (mq)	2015		2015
Superficie fondiaria Sf (mq)	1311		1311
Volume (mc)	1252,49		1276,15
Superficie coperta Sc (mq)	226,31		245,67
Rapporto copertura Rc (%)	11,23		12,19
Superficie permeabile Sp (mq)	1460		1210
Superficie edificata/edificabile Se (mq)	403,32		422,68
Altezza massima H max (ml)	6,30		6,30
Standard (parcheggi, piazze, verde, attrezzature collettive) (mq)	-----		-----

Si osserva a questo proposito l'assenza di ogni riferimento al calcolo degli standard urbanistici e dell'errato computo della SE attuale in quanto il porticato è computato totalmente e non per la sola parte eccedente i ml. 2 come previsto dall'art. 10 punto b3 del R.E. (parametri urbanistici ed edilizi).

<b>VERIFICA DEI PARCHEGGI PRIVATI</b>				
		<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>	
Volume virtuale (art. 2, L n. 122/89, art. 24 parte I RE)	Mc 12681	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 47 PO, art. 50 parte II RE)	126,80	153,70
Superficie di vendita	mq	sosta di relazione (art. 48 PO, art. 39 parte I RE)		
Frazionamento immobili	mq	parcheggi privati (sosta stanziale) (art. 65 PO, art. 50 parte II RE)		
<b>TOTALE PARCHEGGI PRIVATI</b>		<b>126,80</b>	<b>153,70</b>	

<b>VERIFICA DEGLI STANDARD (art. 24-25-26 NTA PO)</b>			
		<b>dovuto</b>	<b>realizzato</b>
Residenziale 403,32/34*24*0,50 + 19,36/34*24= 156,02 mq (d'ufficio)	Se (mq)	24 mq/abitante*	156,02
<b>TOTALE</b>			
Standard da monetizzare (art. 26 NTA)	Mq		156,02

\*Ai fini del calcolo degli standard dovuti, gli abitanti teorici insediabili sono calcolati considerando per ogni abitante una dotazione di 34 mq di "Se" residenziale.



<b>AREE IN CESSIONE</b>	
<b>AREE IN CESSIONE PER PEREQUAZIONE</b>	Mq 0,00
<b>STANDARD URBANISTICI</b>	
Verde e sport	mq 0,00
Parcheggi, piazze, marciapiedi e piste ciclabili	mq 0,00
Istruzione	mq 0,00
Servizi ed attrezzature	mq 0,00
<b>URBANIZZAZIONI PRIMARIE</b>	
Strade	Mq 0,00
<b>EVENTUALI AREE IN CESSIONE ESTERNE AL PIANO</b>	mq 0,00
<b>TOTALE AREE IN CESSIONE</b>	<b>Mq 0,00</b>

### 3. Richiesta pareri

#### Pareri interni

[ ] riunione dei Servizi interni

[ x ] Istanze Edilizie – Computo della SE; DPA elettrodotti

[ x ] Urbanizzazione primaria – presenza

[ ] Pianificazione spazio pubblico

[ ] Verde pubblico

[ ] Mobilità

[ ] Ambiente

[ x ] Patrimonio definizione dei confini – stato patrimoniale della strada

[ ] Sviluppo economico

[ x ] Valorizzazione del Patrimonio storico-architettonico interventi ammessi rispetto al progetto e l'appropriatezza dell'ampliamento ai sensi della norma richiamata piuttosto della possibilità di usufruire del bonus volumetrico di cui all'art.148 delle NTA indicate al P.O.

[ ] ALIA

[ ] Espropri

[ x ] CETU

#### Pareri esterni

[ x ] TERNA ...eventualmente per l'elettrodotto.....

[ ] NON SI RITENGONO NECESSARI PARERI E NULLA OSTA IL PA NECESSITA SOLO DEL PARERE DELLA CUAP



**4. Verifiche da effettuare, aspetti da correggere per la definizione conclusiva dell'intervento**

Oltre a quanto eventualmente richiesto nelle istruttorie degli altri servizi e uffici comunali, ai fini della definizione dell'intervento è necessario che sia prodotto quanto di seguito indicato:

- a) la corretta definizione della SE attuale ai fini della determinazione dell'ampliamento massimo ammissibile.
- b) Verifica dell'incidenza sul progetto dell'elettrodotto con produzione della relativa documentazione in quanto con la documentazione disponibile di Terna, la DPA attesta una distanza di ml 57 per il Pilone da 380kV n.328 e 326;
- c) calcolo degli standard per le valutazioni conseguenti;
- d) completamento della documentazione necessaria non reperita quale allegato all'istanza (modello n.4 di deposito a Genio Civile);
- e) Norme tecniche di attuazione del Piano;
- f) elaborato IG01 come tavola grafica completa degli estratti cartografici necessari e di un quadro sinottico dei parametri urbanistici (stato attuale e di progetto).

Prato, 07/02/2022

Il Tecnico istruttore  
*Arch. TONELLI STEFANO*