

Al Sig. SINDACO del Comune  
di MONTEPULCIANO

OGGETTO: **Richiesta di classamento** di fabbricato rurale, posto in Montepulciano,  
Località Casale.

**Titolo III- art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente**

Il sottoscritto **VESSICHELLI COSIMO** nato a Paduli (BN) il 07/09/1949, residente in via Rovisci, 21 Montepulciano Stazione - codice fiscale VSSCSM49P07G227E, in qualità di proprietario del fabbricato rurale posto in Montepulciano, Località Casale, censito al C.F. del Comune di Montepulciano al **foglio 49 particella 67 sub. 1 - 2**, come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati e nella tavola "*Disciplina\_del\_territorio\_rurale\_10k\_01*", con la presente

## C H I E D E

la classificazione di detto edificio ai sensi dell'art. 19 comma 7 delle N.T.A. del P.O.C. vigente.

### Motivazioni della richiesta

Attualmente il fabbricato non risulta schedato e, pertanto, si richiede l'attribuzione di una classe di valore ed in particolare della **classe di valore c4**.

Tale richiesta è giustificata dallo stato di conservazione in cui versa il fabbricato e testimoniato dalla documentazione fotografica allegata.

Inoltre la richiesta intende allinearsi con i recenti emendamenti normativi che consentono importanti agevolazioni per opere di adeguamento sismico e di contenimento energetico, attuabili in edifici così obsoleti e precari solo esclusivamente attraverso opere di demolizione e ricostruzione.

### Aspetti urbanistici

Il fabbricato si trova nel territorio rurale all'interno della UTOE 5 di Gracciano.

Aspetti edilizi

Il fabbricato è costituito da un corpo di forma allungata su un unico livello, piano terra, dove si trovano locali adibiti a magazzino e celle di essiccazione. Originariamente il fabbricato era un'abitazione e, come si può dedurre dalle aperture tamponate, dalla scala raffigurata in foto e rappresentata nella planimetria catastale, si sviluppava su due livelli. Le strutture in elevazione sono costituite da muratura in blocchi di tufo e mattoni, mentre la copertura è costituita da travetti di legno e manto in laterizio.

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si tratta di un fabbricato fatiscente, in evidente stato di degrado e di scarso valore tipologico e paesistico.

A tale proposito si ritiene che la corretta classificazione di valore sia la **Classe IV (c4):** edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione – realizzati dopo il 1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale.

L'attribuzione di questa classe permetterebbe di operare in maniera più appropriata sul fabbricato al fine di consentire un grado di intervento consono alle effettive necessità ed in linea con le attuali disposizioni normative nazionali, oltre che ad assicurare gli standard minimi legati al contenimento energetico e alle prestazioni strutturali.

La schedatura in "Classe IV (c4)" rappresenta in tutta evidenza l'unica possibilità per consentire interventi di effettivo recupero.

Confidando nel positivo accoglimento del contributo propositivo avanzato con la presente osservazione, si porgono distinti saluti.

(Vessichelli Cosimo)

Montepulciano, 23/11/2020



Allegati:

- Estratto di mappa CT
- Stralcio POC
- Planimetrie
- Rilievo fotografico
- Scheda di rilievo

**PROCURA SPECIALE (ai sensi artt. 1387 e seguenti Codice Civile)  
SOTTOSCRIZIONE DIGITALE E PRESENTAZIONE TELEMATICA PRATICHE**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Vessichelli Cosimo**, nato a **Paduli (BN)** il **07.09.1949** codice fiscale **VSSCSM49P07G227E**, residente in Montepulciano (SI) via Rovisci n°21, in qualità di PROPRIETARIO dell'immobile ubicato in Comune di MONTEPULCIANO Località Casale, foglio di mappa 49 mappale n°67 subalterno 1-2,

**AUTORIZZA**

Il sig. **ROCCHI LUIGI** nato a Montepulciano (SI) il 25/01/1964 Codice Fiscale **RCCLGU64A25F592Y**, ivi residente in Fraz. Montepulciano Stazione Via Trento n. 51, iscritto al Collegio dei Geometri di Siena I n°639, con studio in Montepulciano (SI) Fraz. Montepulciano Stazione, Via Firenze n. 87 tel. 0578 738036 fax 0578 737784 mail: info@studiotecnicorocchi.com PEC (posta elettronica certificata) luigi.rocchi@geopec.it,  
**a presentare mediante posta elettronica certificata la documentazione da me sottoscritta, e conferisce procura speciale per la presentazione telematica della domanda relativa a:**

**RICHIESTA DI CLASSAMENTO**

Firma autografa \_\_\_\_\_



*Allegare copia scansionata di documento di identità*

**DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ  
A CORREDO DELLA PROCURA SPECIALE  
(ai sensi D.P.R. 445/2000 e D.Lgs. 82/2005)**

Il sottoscritto **ROCCHI LUIGI** nato a Montepulciano (SI) il 25/01/1964 Codice Fiscale **RCCLGU64A25F592Y**, ivi residente in Fraz. Montepulciano Stazione Via Trento n. 51, sottoscrive con firma digitale la copia informatica del presente documento, consapevole delle responsabilità penali di cui all'articolo 76 del medesimo D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci,

**DICHIARA**

1. ai sensi dell'art. 46.1 lett. u) del D.P.R. 445/2000 di agire in qualità di procuratore speciale in rappresentanza dei soggetti che hanno apposto la propria firma nel presente documento;
2. che la documentazione prodotta è conforme all'originale da me detenuto;
3. che la documentazione sarà conservata in caso di verifiche e controlli.


Firma autografa \_\_\_\_\_




*Allegare copia scansionata di documento di identità*




Cognome.....	ROCCI
Nome.....	LUIGI
nato il.....	25-01-1944
(atto n.....	12 P..... 1 S..... A.....)
a.....	MONTEPULCIANO (SI)
Cittadinanza.....	ITALIANA
Residenza.....	MONTEPULCIANO (SI)
Via.....	TRENTO N.91
Stato civile.....	CONIUGATO
Professione.....	LIBERO PROFESSIONISTA
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI	
Statura.....	1,83
Capelli.....	CASTANI
Occhi.....	CASTANI
Segni particolari.....	



Firma del titolare.....  
MONTEPULCIANO 11-08-2015  
IL SINDACO  
Impronta del dito indice sinistro

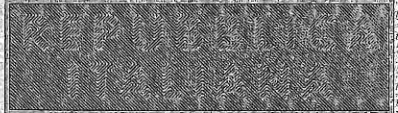


Scadenza 25-01-2026



Assenso alla donazione organica esul

**AV 9130266**



IPZS spa - O.C.V. - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
MONTEPULCIANO

**CARTA D'IDENTITA'**  
N° AV 9130266

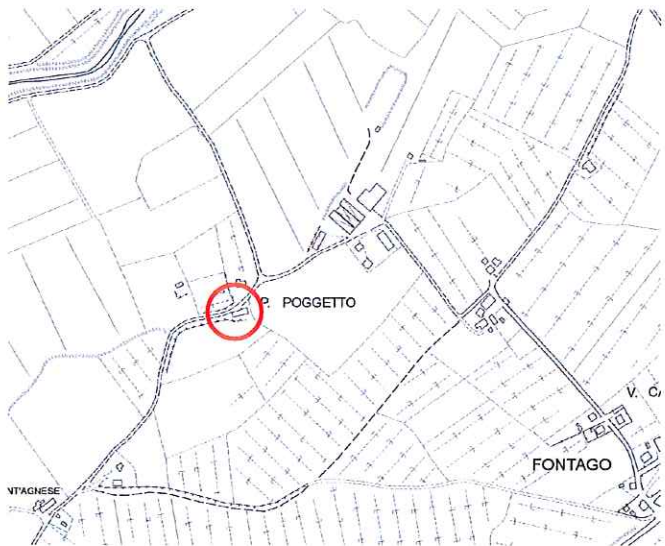
DI  
ROCCI  
LUIGI

COMUNE DI  
MONTEPULCIANO  
PROVINCIA DI SIENA

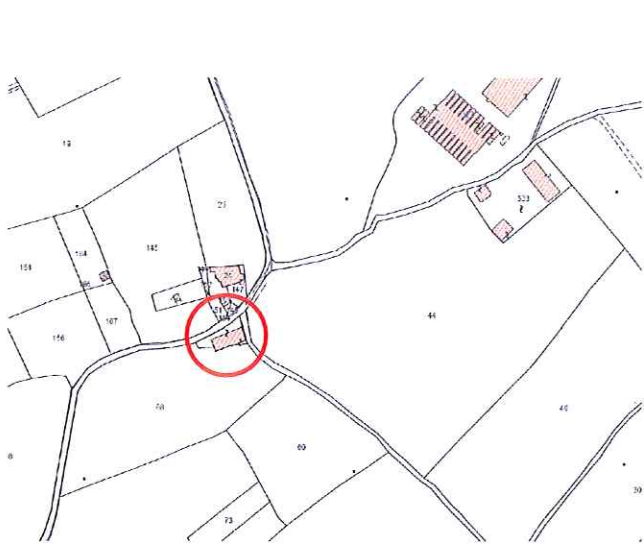
TOPONIMO  
Località Casale  
MONTEPULCIANO

FOGLIO N°  
49  
PART. N°  
67

AEREOFOTOGRAMMETRICO C.T.R.



PLANIMETRIA CATASTALE



DATAZIONE  
(RIFERIMENTI  
CARTOGRAFICI)

- CATASTO TOSCANO 1823
- CATASTO D'IMPIANTO 1942
- SUCCESSIVO AL 1942

COLLOCAZIONE TERRITORIALE

- TERRENO PIANEGGIANTE
- TERRENO IN PENDENZA:
  - PENDENZA LEGGERA
  - PENDENZA ACCENTUATA
- CRINALE

STATO D'USO

- ABITATO
- ABITATO PARZIALMENTE
- DISABITATO
- INTERVENTI IN ATTO
- ALTRO ABBANDONATO

TIPOLOGIA INSEDIAMENTO

- NUCLEO COMPLESSO
- EDIFICIO SEMPLICE
- VILLA
- CASTELLO/TORRE
- EDIFICIO RELIGIOSO
- EDIFICIO PRODUTTIVO

DESTINAZIONE PREVALENTE

- RESIDENZIALE (MONOFAMILIARE)
- RESIDENZIALE (PLURIFAMILIARE)
- RURALE PRODUTTIVO
- SERVIZI
- TURISTICO/RICETTIVO
- ALTRO AGRICOLA

DESTINAZIONE  
PIANO TERRA

- CANTINA
- RIMESSA
- NEGOZIO
- UFFICIO
- ALTRO MAGAZZINO  
CELLE ESSICCAZIONE

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

- PORTICO
- BALCONE
- CORNICI MARCAPIANO
- LOGGIA
- POZZO
- CORTE
- FORNO

NOTE NESSUNO

NUMERO DEI PIANI

- SEMINTERRATO
- TERRA
- PRIMO
- SECONDO
- TERZO
- PORZIONE DI EDIFICIO  
OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE: EDIFICIO 1

STRUTTURE VERTICALI:				CARATTERISTICHE DELLE APERTURE			
	C	M	B		C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRAME	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRA SQUADRATA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON INFERRIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> C.A./LATERIZIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>WFO</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> SENZA RIFINITURE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INFISSI FINESTRE:				DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO			
	C	M	B		C	M	B
<input type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> PERSIANE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> IN FERRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SPORTELLI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> IN ALLUMINIO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> AVVOLGIBILI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> SCURI INTERNI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
GRONDA:				MATERIALI DI GRONDA:			
	C	M	B		C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ASSENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> MEZZANE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> LASTRE COTTO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> TAVELLA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
COPERTURA:				MANTO DI COPERTURA:			
	C	M	B		C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A TERRAZZA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> COMPOSITA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> MARSIGLIESI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

ELEMENTI SIGNIFICATIVI DELL'AREA DI PERTINENZA		CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI	
<input type="checkbox"/> MARCIAPIEDI		<input type="checkbox"/> OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI	
<input checked="" type="checkbox"/> ZONA PAVIMENTATA/AIA:		<input type="checkbox"/> VOLUMI A SBALZO	
	<input checked="" type="checkbox"/> STERRATA	<input type="checkbox"/> LOGGE O PORTICATI TAMPONATI	
	<input type="checkbox"/> LASTRICATA	<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE PARZIALE	
	<input type="checkbox"/> MATTONATA	<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE TOTALE	
<input type="checkbox"/> FONTANA/VASCA/STAGNO		<input type="checkbox"/> VOLUMI AGGIUNTI	
<input type="checkbox"/> RECINZIONE		<input type="checkbox"/> TERRAZZI AGGIUNTI	
<input type="checkbox"/> GIARDINO		<input checked="" type="checkbox"/> APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE	
<input type="checkbox"/> ALBERATURE		<input checked="" type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI	
<input type="checkbox"/> PISCINA		<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE	
<input type="checkbox"/> POZZO		<input type="checkbox"/> ALTRO	
<input type="checkbox"/> ALTRO _____			
VIABILITA' DI ACCESSO			
<input type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE			
<input checked="" type="checkbox"/> STRADA VICINALE/PODERALE:			
	<input type="checkbox"/> STERRATA		
	<input checked="" type="checkbox"/> IMBRECCIATA		
	<input type="checkbox"/> ASFALTATA		

EDIFICIO PERTINENZIALE:  ISOLATO  IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO <input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO <input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI <input type="checkbox"/> STALLA <input type="checkbox"/> ALTRO _____	COPERTURE:	
	TIPOLOGIA	<input type="checkbox"/> CAPANNA <input type="checkbox"/> PADIGLIONE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
	MANTO	<input type="checkbox"/> LATERIZIO <input type="checkbox"/> LAMIERE <input type="checkbox"/> ALTRO _____
	MURATURE:	
	<input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA <input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA <input type="checkbox"/> MISTO <input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A. <input type="checkbox"/> INTONACATO <input type="checkbox"/> ALTRO _____	
STATO DI CONSERVAZIONE	INFISSI	
<input type="checkbox"/> CATTIVO <input type="checkbox"/> MEDIO <input type="checkbox"/> BUONO	<input type="checkbox"/> LEGNO <input type="checkbox"/> METALLICO <input type="checkbox"/> ALTRO _____	

FOTO

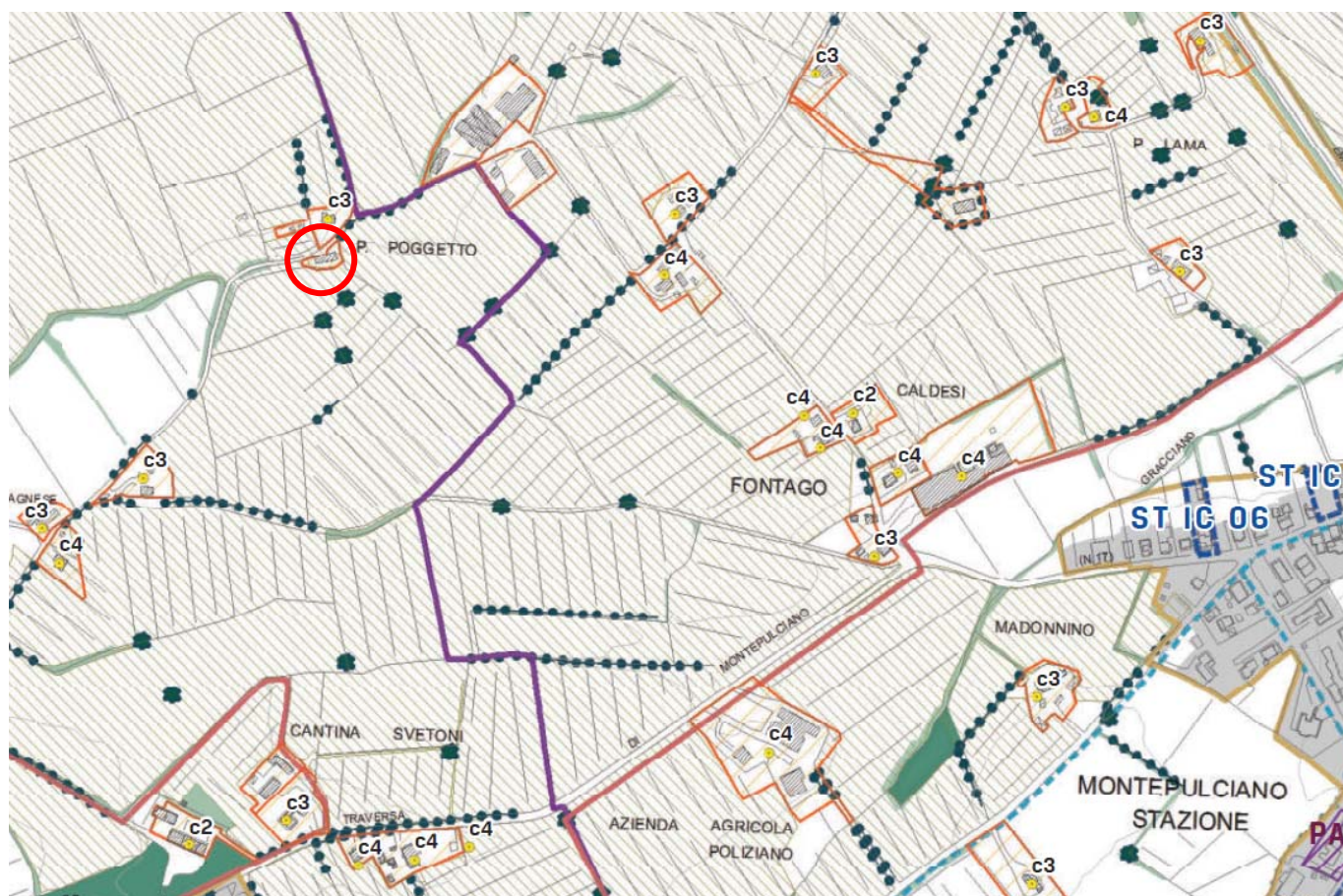








## ESTRATTO PIANO OPERATIVO COMUNALE





N=19900

E=40800

1 Particella: 67

29-Ott-2020 11:39:20  
Prot. n. T130375/2020

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

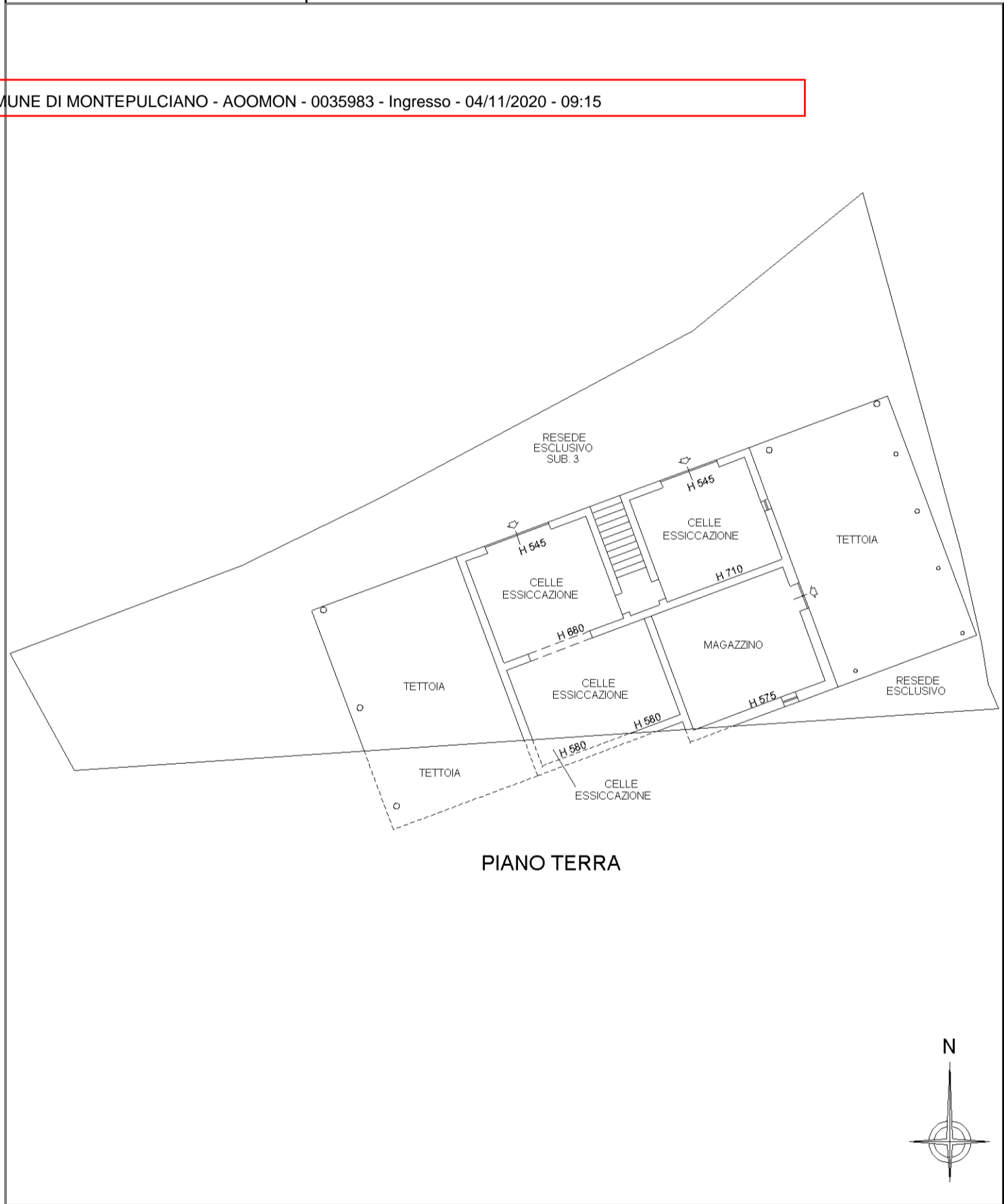
Comune: MONTEPULCIANO  
Foglio: 49

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0092735 del 29/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montepulciano	
Localita' Casale	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Coviello Cosimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 49	Prov. Siena
Particella: 67	N. 977
Subalterno: 1	

Scheda n. 1      Scala 1:200

COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOMON - 0035983 - Ingresso - 04/11/2020 - 09:15



PIANO TERRA



mapa 01

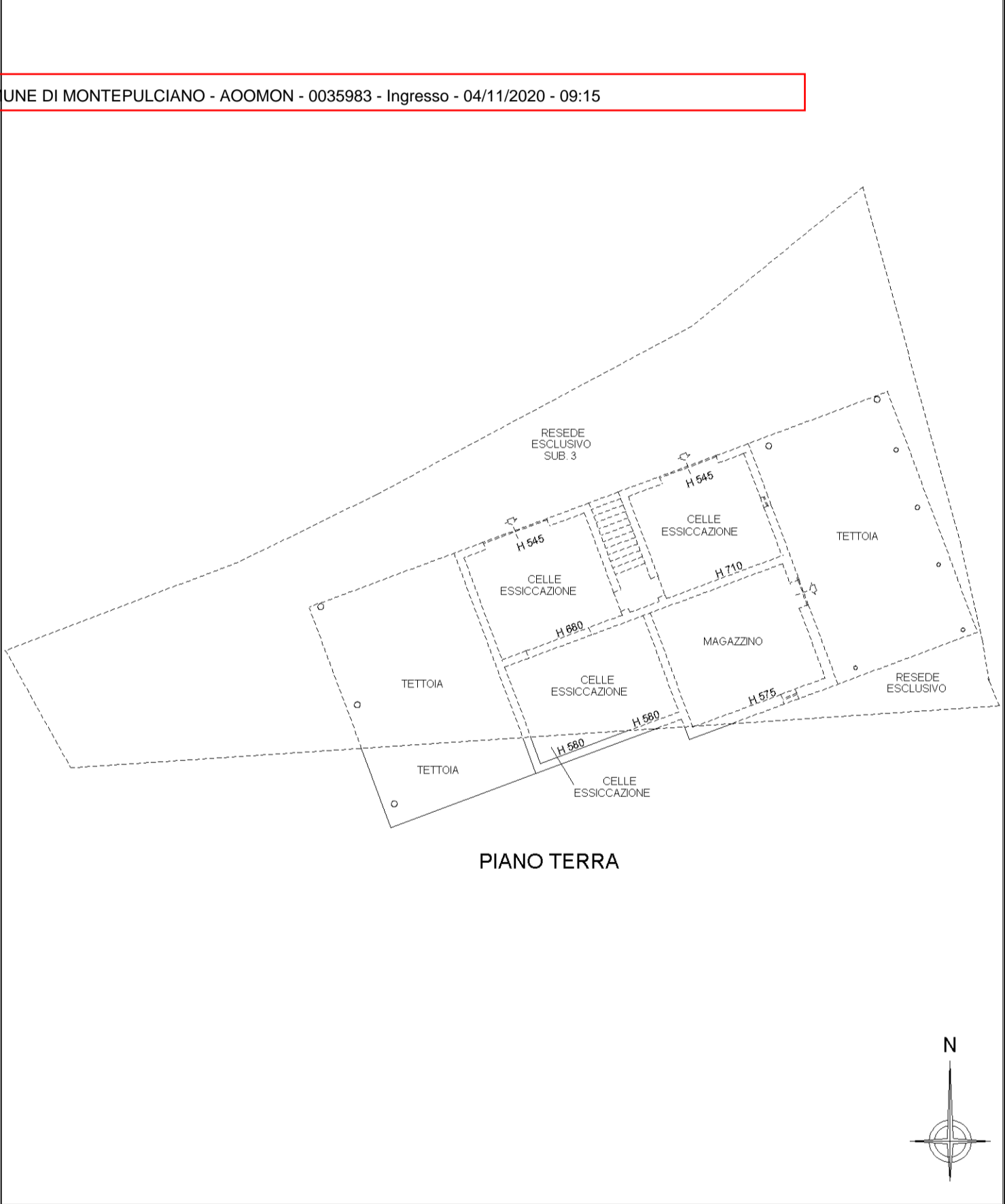
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2020 - Comune di MONTEPULCIANO (F592) - < Foglio: 49 - Particella: 67 - Subalterno: 1 >  
VIA DI CASALE n. SN piano: T;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Siena**

Dichiarazione protocollo n. SI0092739 del 29/06/2007	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montepulciano	
Localita' Casale	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Coviello Cosimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 49	Prov. Siena
Particella: 67	N. 977
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1:200

COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOMON - 0035983 - Ingresso - 04/11/2020 - 09:15



PIANO TERRA



mapa 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2020 - Comune di MONTEPULCIANO (F592) - < Foglio: 49 - Particella: 67 - Subalterno: 2 >  
VIA DI CASALE n. SN piano: T;

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Coviello Cosimo	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Siena	N. 977
Comune di Montepulciano	Protocollo n. SI0092735 del 29/06/2007
Sezione: Foglio: 49 Particella: 67	Tipo Mappale n. 86765 del 19/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	

COMUNE DI MONTEPULCIANO - AOOMON - 0035983 - Ingresso - 04/11/2020 - 09:15

PIANO TERRA