

Al Sig. SINDACO del Comune
di **MONTEPULCIANO**

OGGETTO: Richiesta di Classamento del fabbricato rurale posto in Montepulciano, località Nottola, Via della Piaggia – podere Ciarliana.

La sottoscritta **DEI MARIA CATERINA**, nato a Siena il 10/08/1963 cod. fisc. DEIMCT63M50I726U, ivi residente in via Stalloreggi n. 48, in qualità di titolare della ditta omonima, titolare dei fabbricati, rappresentati e descritti al C.F. del Comune di Montepulciano al foglio 78 p.IIa 214, denominato “Podere Ciarliana”, così come evidenziato nelle cartografie allegate:

- vista l'approvazione del Piano Operativo Comunale in data 01.02.2020 ed in particolare la tav. 04 della “*Disciplina del territorio rurale*”, nel quale è classificato in Classe I (C1);

tutto ciò premesso con la presente,

C H I E D E

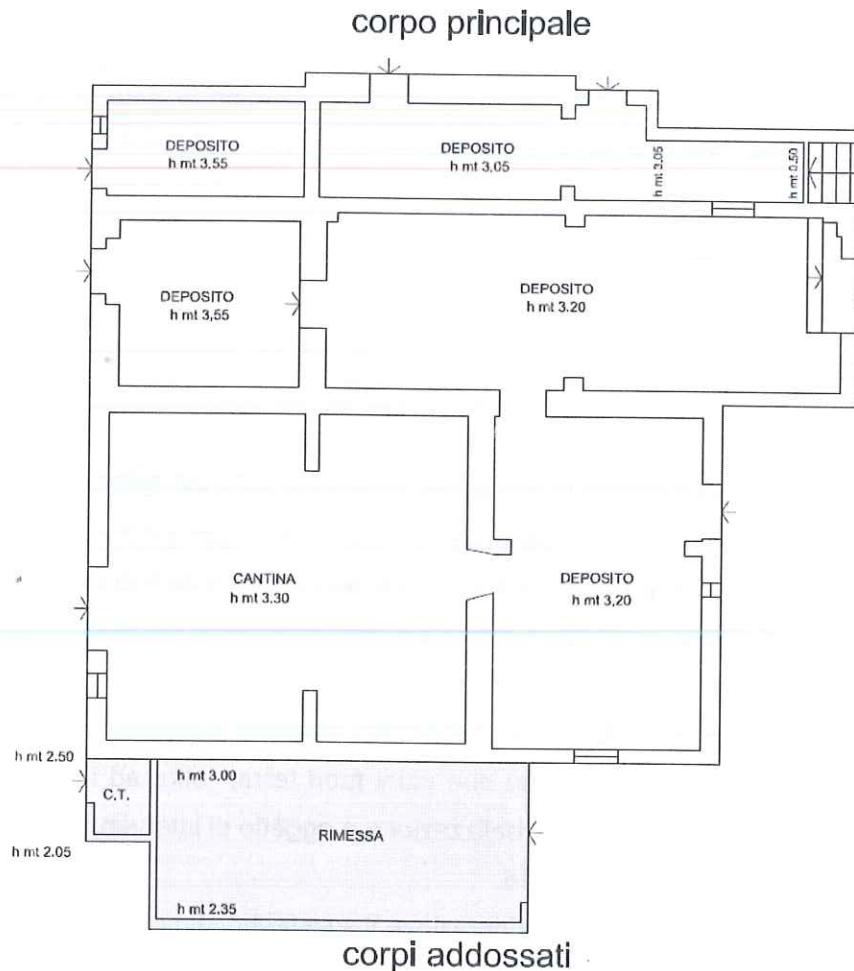
La riclassificazione dell'edificio in questione, in ragione delle valutazioni e considerazioni che seguono, con l'intento di attribuire la classe più appropriata, anche al fine di consentire una **concreta, funzionale e conveniente possibilità di recupero**, alla luce delle più recenti norme nazionali in materia di efficientamento sismico.

Il complesso di cui fa parte il fabbricato colonico “Ciarliana” è costituito da un edificio principale, che si eleva su due piani fuori terra, oltre ad un corpo adibito a rimessa e officina, di più recente realizzazione e oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia assentiti con SCIA 230/2016.

La presente istanza prende in considerazione il solo fabbricato colonico, di impianto che non può essere definito “storico” nella sua accezione più ampia (la costruzione del nucleo originario risale presumibilmente ai primi anni '40); non presenta neppure caratteristiche tipologiche meritevoli di particolare tutela, né elementi architettonici di

pregio da salvaguardare; è difatti costituito da una struttura in mattoni faccia vista – solo in parte di tipo fatto a mano - a cui sono stati aggiunti ampi setti murari in mattoni di tipo “piemontese”. E’ caratterizzato anche da una copertura composta da travetti in cemento armato precompresso e impianellato in tavelloni non intonacati, che sporgono dalla sagoma, e vanno a formare lo sporto di gronda perimetrale.

Al corpo principale sono stati poi addossati due capanne in muratura di mattoni, che si sviluppano per un unico piano fuori terra, rispettivamente ad uso rimessa (crollata e inagibile), e locale tecnico, hanno – come accennato - strutture in mattoni faccia vista, di tipo fatto a mano per la porzione adibita a rimessa, e del tipo “piemontese” per il corpo che ospita la centrale termica, infissi in metallo e coperture ad unica falda in coppi e tegole marsigliesi, poste tutte a quote diverse.



Proposta di classamento

Alla luce di quanto sopra evidenziato la definizione di Classe I, ossia *“Edifici storici di pregio storico architettonico. Corrispondono agli edifici “di notevole valore”, ovvero gli edifici notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. 42/04, nonché altri edifici che per stato di conservazione di elementi decorativi o costruttivi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di costruzione, per grado di integrazione con il paesaggio, sono comunque riconosciuti di valore;”*appare del tutto fuori luogo e inappropriata.

Si ritiene quindi che l'immobile (corpo principale) abbia connotati più prossimi alla **Classe di valore III** ossia *“Edifici di valore documentale tipologico - paesistico: edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale e dunque di interesse paesistico. Rientrano in questa classe anche edifici relativamente recenti che per la loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta.....”*

Mentre per i corpi addossati si ritiene congrua la classe **di valore IV** che definisce gli *“Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale”* come segue: *“edifici o complessi di edifici che corrispondono agli edifici di recente costruzione – dopo il 1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale.”*, in quanto caratteristiche che rispecchiano a pieno le porzioni minori, essendo di impianto (relativamente) storico ma completamente alterato, e soprattutto, di scarso valore documentale.

Finalità

La richiesta ha come obiettivo la possibilità di ricostruire la porzione crollata, ed effettuare una ristrutturazione effettivamente completa, efficiente e adeguata alle esigenze contemporanee del fabbricato, anche attraverso interventi più radicali e profondi al fine di recuperare l'edificio ma che soprattutto consenta di raggiungere tutti gli standard di efficientamento strutturale ed energetico richiesti dalle normative vigenti.

Si chiede inoltre la possibilità di effettuare un **ampliamento del fabbricato nei limiti consentiti dalle norme in materia agricola**, al fine di dare una forma di carattere unitario, eliminando tutte le superfetazioni in un'ottica di complessivo miglioramento della qualità architettonica dell'organismo edilizio.

Alla luce di tutte le considerazioni sopra esposte e della volontà della proprietà di recuperare significativo del fabbricato, si richiede una revisione della classificazione attribuitagli, che al momento non consentirebbe un integrale intervento di recupero dello stesso.

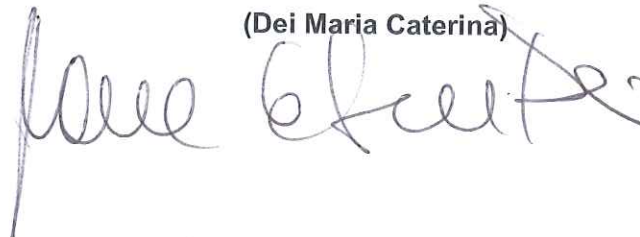
Riassumendo si richiede la seguente classificazione:

PORZIONI Oggetto di istanza	Classe attuale – POC	CLASSE PROPOSTA
NUCLEO ORIGINARIO	C1	C3
ANNESI ADDOSSATI	C1	C4

Restando in attesa di un positivo riscontro alla presente, porgono distinti saluti.

La Richiedente

(Dei Maria Caterina)



Montepulciano, 13/02/2023

Documentazione allegata:

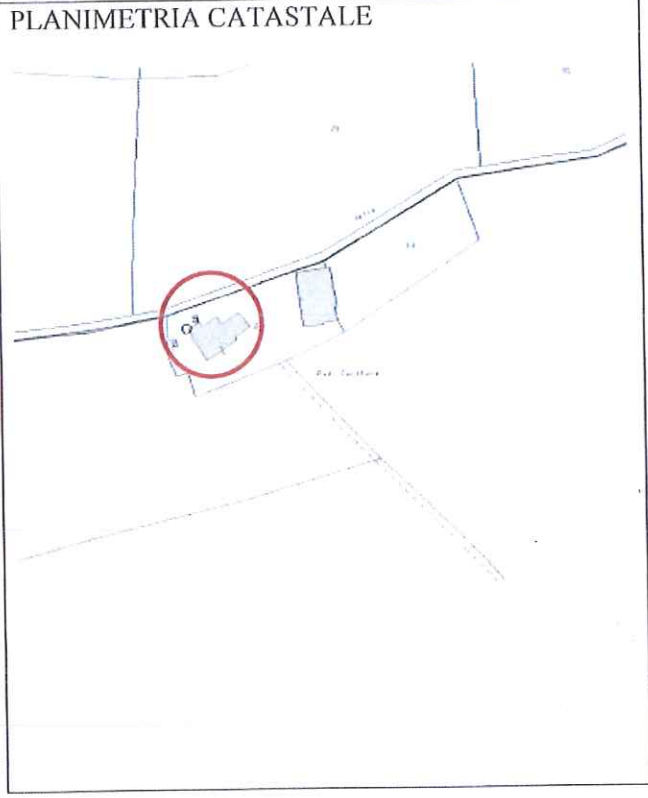
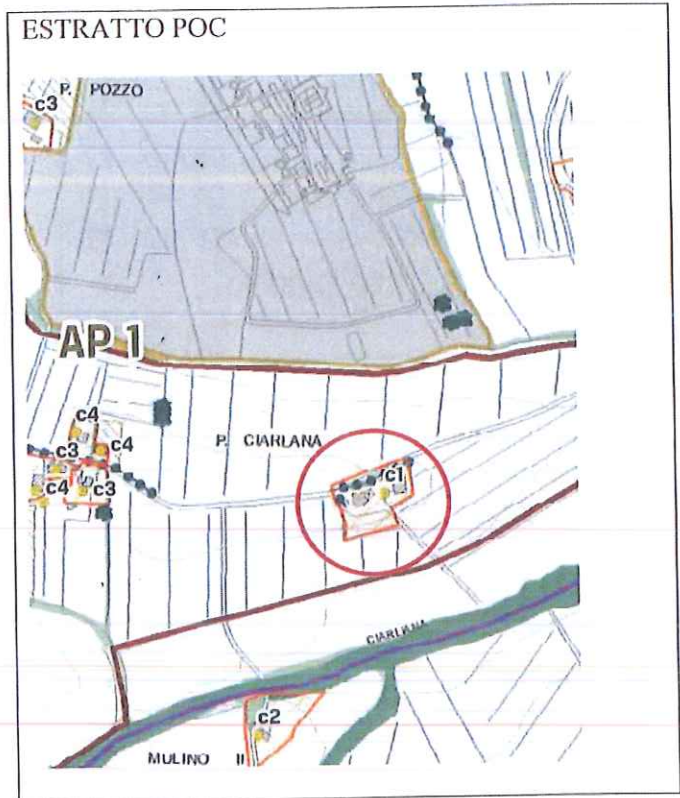
- Modello Schedatura;
- Documentazione fotografica;
- Estratto di mappa CT;
- Estratto di P.O.

COMUNE DI
MONTEPULCIANO
PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO
PODERE CIARLIANA
LOC. NOTTOLA VIA DELLA PIAGGIA

SCHEDA N.1

FOGLIO N°
78
PART. N°
241



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 _____

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 _____

DESTINAZIONE PIANO TERRA

- CANTINA
- RIMESSA
- NEGOZIO
- UFFICIO
- ALTRO Magazzino/Deposito _____

CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI:

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

NOTE _____

NUMERO DEI PIANI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE: **EDIFICIO I-nucleo originario**

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRAME	<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"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> IN FERRO	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRONDA:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ASSENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COPERTURA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A PADIGLIONE (Parziale)	<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"/> COMPOSITA _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON MOSTRE O CORNICI	<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"/> CON INFERRIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SENZA RIFINITURE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

	C	M	B
<input type="checkbox"/> PERSIANE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SPORTELLI	<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"/> SCURI INTERNI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MATERIALI DI GRONDA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO	<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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> TAVELLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MANTO DI COPERTURA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> EMBRICI	<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"/> LASTRE PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MARSIGLIESI	<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

<input type="checkbox"/> MARCIAPIEDI
<input checked="" type="checkbox"/> ZONA PAVIMENTATA/AIA:
<input checked="" type="checkbox"/> STERRATA
<input type="checkbox"/> LASTRICATA
<input type="checkbox"/> MATTONATA
<input type="checkbox"/> FONTANA/VASCA/STAGNO
<input type="checkbox"/> RECINZIONE
<input type="checkbox"/> GIARDINO
<input type="checkbox"/> ALBERATURE
<input type="checkbox"/> PISCINA
<input type="checkbox"/> POZZO
<input type="checkbox"/> ALTRO _____

CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI

<input type="checkbox"/> OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI
<input type="checkbox"/> VOLUMI A SBALZO
<input type="checkbox"/> LOGGE O PORTICATI TAMPONATI
<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE PARZIALE
<input type="checkbox"/> SOPRAELEVAZIONE TOTALE
<input checked="" type="checkbox"/> VOLUMI AGGIUNTI
<input type="checkbox"/> TERRAZZI AGGIUNTI
<input checked="" type="checkbox"/> APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE
<input type="checkbox"/> MODIFICHE STRUTTURALI

VIABILITA' DI ACCESSO		<input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE
<input type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE		<input type="checkbox"/> ALTRO
<input type="checkbox"/> STRADA VICINALE/PODERALE:		
<input type="checkbox"/> STERRATA		
<input type="checkbox"/> IMBRECCIATA		
<input type="checkbox"/> ASFALTATA		
CORPO PERTINENZIALE I:RIMESSA	<input type="checkbox"/> ISOLATO	<input checked="" type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE
DESTINAZIONE	ELEMENTI EDILIZI	
<input checked="" type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO	COPERTURE:	
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO	TIPOLOGIA	<input type="checkbox"/> CAPANNA
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		<input type="checkbox"/> PADIGLIONE
<input type="checkbox"/> STALLA		<input checked="" type="checkbox"/> ALTRO _FALDA SINGOLA__
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	MANTO	<input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO
		<input type="checkbox"/> LAMIERE
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____
STATO DI CONSERVAZIONE	MURATURE:	<input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA
<input checked="" type="checkbox"/> CATTIVO		<input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA
<input type="checkbox"/> MEDIO		<input type="checkbox"/> MISTO (Intonacato e Laterizio a vista)
<input type="checkbox"/> BUONO		<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.
		<input type="checkbox"/> INTONACATO
		<input type="checkbox"/> ALTRO Blocchi di tufo _____
	INFISSI	<input type="checkbox"/> LEGNO
		<input checked="" type="checkbox"/> METALLICO
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____