

**MASSIMO ZANELLI** architetto  
via A.Grandi, snc (interno galleria)  
53049 Torrita di Siena (SI)  
[info@massimozanelli.it](mailto:info@massimozanelli.it)  
tel/fax: 0577 684251 - mobile: 347 6705537  
p.iva 00965020522

Al Sig. SINDACO del Comune di MONTEPULCIANO

**OGGETTO: Richiesta di nuova schedatura fabbricato in Abbadia di Montepulciano Via della Rinascita n.17**  
**Titolo III- art. 19 comma 7 - NTA del P.O.C. vigente**

Le sottoscritte **VITTORIA CASSIOLI** nata a **MONTEPULCIANO** il **07/01/1979**, residente a **MONTEPULCIANO (SI), VIA DELLA RINASCITA** n° **17**, C.F. **CSSVTR79A47F592L**, e **COSTANZA CASSIOLI** in qualità di comproprietarie del complesso edificato posto in Montepulciano (SI), Via della Rinascita n.17 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Siena al foglio 12 particella 104, come meglio rappresentato negli elaborati cartografici allegati, con la presente;

### CHIEDONO

la modifica della classificazione di detto edificato ai sensi dell'art. 19 comma 7 della N.T.A. del P.O. vigente.

#### Premessa

Partendo dal nucleo originale il complesso ha subito nel tempo interventi anche sostanziali con rilevanti modifiche al fabbricato principale e dei volumi accessori e con la costruzione di nuovi volumi al servizio dello stesso.

Pertanto tale relazione si pone l'obiettivo di fornire tutte le informazioni essenziali per poter riclassificare singolarmente gli specifici volumi riconoscendone singole caratteristiche e peculiarità che la schedatura d'ufficio ha uniformato identificando il complesso come c3.

L'intento è quello di offrire un quadro più chiaro in previsione di un intervento progettuale cosciente e consapevole che possa quindi ridare pregio all'intero complesso, conservando gli elementi riconosciuti come significativi e ripulendo lo stesso dalle superfetazioni impattanti ed incoerenti che negli anni hanno appesantito (anche da un punto di vista paesaggistico) l'aggregato.

#### Inquadramento urbanistico

Il complesso edificato ricade all'interno del centro urbano di Abbadia di Montepulciano e viene classificato dalla tavola 03 del P.O. come c3 - *edifici di valore documentale tipologico-paesistico*.

Allo stesso tempo l'aggregato risulta anche ricompreso all'interno della tavola P08.1 delle invarianti del P.S. vigente e in particolare viene identificato con campitura grigia corrispondente all'invariante *centri storici minori ed edificato presente nel 1954*.

Stando alle N.T.A. del P.O. la sua compresenza nella classe c3 e nella suddetta invariante rendono di fatto la classe di riferimento assimilabile alla c2 come riportato all'art. 23 comma 6:

[...] 6. *Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici e complessi edilizi storici, con caratteri e tipologie tradizionali (ovvero realizzati prima del 1954), dovranno rispettare quanto indicato per gli elementi costitutivi dell'organismo edilizio, di cui al precedente art. 22, comma 4.*



# Piano Operativo

Comune di Montepulciano

## Disciplina degli ambiti urbanizzati TAVOLA 03

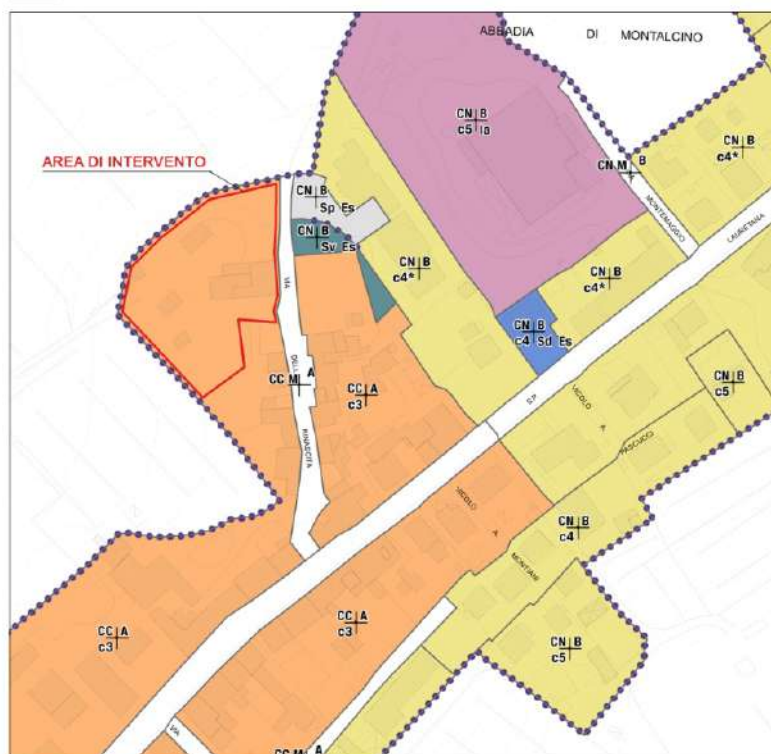
**LEGENDA** Territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014

**AMBITI URBANI**

**CC** CC la città consolidata

**ZONE TERRITORIALI OMOGENEE D.M. 1444/1968**

**A** zone A - parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere



03 Abbazia

Figura 1 – Stralcio tav. 03 del P.O.

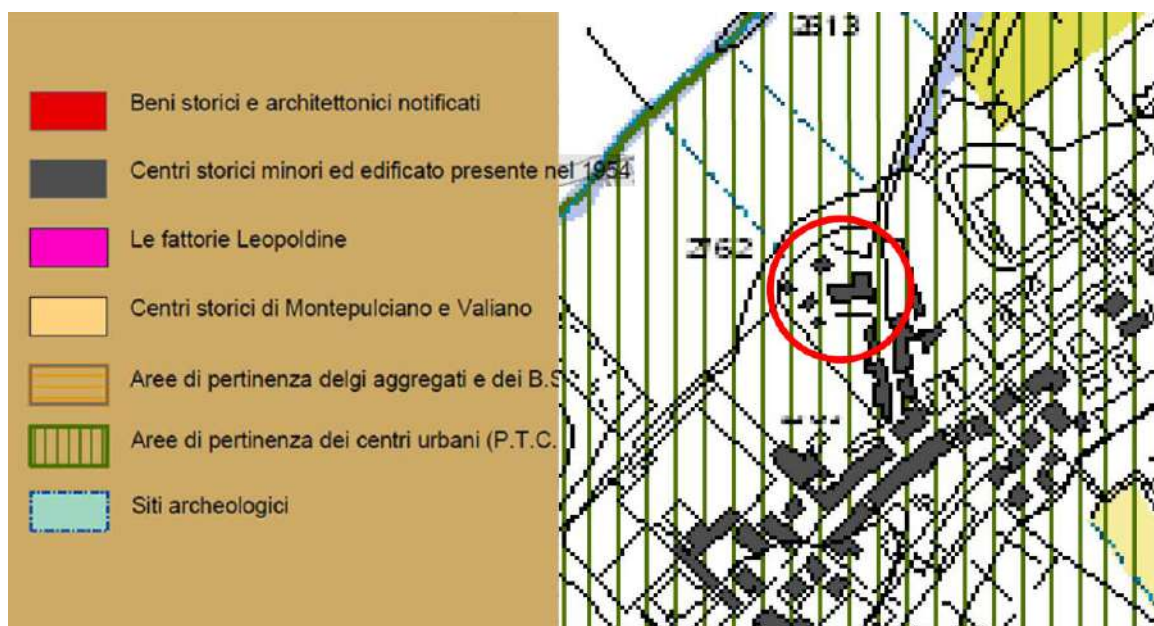


Figura 2 – Stralcio tav. P08.1 del P.S.

### Descrizione dell'aggregato

Il complesso si colloca nella porzione più a nord di Via della Rinascita, strada secondaria che si immette da nord nell'arteria principale (Via della Resistenza – Via Laurentana Ovest) che percorre tutto il centro abitato della frazione di Abbadia.



**Figura 3** – Estratto Maps con identificazione dei volumi

L'aggregato si compone di un volume principale (A, A1) e di quattro volumi accessori (B, C, D, E).

Il volume principale è costituito da un corpo storico (A) e da un volume postumo in aderenza (A1) la cui configurazione attuale è frutto di un importante intervento risalente agli anni '70.

### **Volume A - fabbricato principale**

L'edificio principale si sviluppa su tre livelli. Il piano semi-interrato è utilizzato come cantina mentre il piano rialzato e il piano primo sono adibiti a residenza.

Per quanto riguarda la datazione dell'edificio è probabile che esso sia risalente agli inizi del Novecento rispondendo alle principali caratteristiche delle ville suburbane del periodo. Presenta infatti un impianto a pianta quadrata, una composizione dei prospetti piuttosto regolare ed ordinata, cornici marcapiano e cornici modanate sulle aperture, angolari con effetto bugnato, copertura complessa a padiglione con aggetto di gronda decorato.

A livello di apparecchio murario sul fronte est è evidente una cesura nella muratura di facciata. Una porzione è infatti composta da misto pietra-laterizio mentre per i restanti fronti si evidenzia solo l'impiego del mattone. L'uso della pietra ricorre inoltre in tutta la fascia basamentale dell'edificio (nella prevalenza del perimetro).

E' probabile dunque che la storia costruttiva dell'edificio veda il susseguirsi di tre distinte fasi costruttive:

Volume A

- un prima fase di datazione incerta che ha visto la costruzione di un primo manufatto in pietra;
- una seconda fase risalente agli inizi del 1900 i cui interventi hanno configurato l'edificio come villa suburbana;

Volume A1

- una terza fase con le operazioni di ampliamento degli anni '70.



Figura 4 - Vista Nord – Est



Figura 5 - Vista Est



Figura 6 - Vista Nord



Figura 7 - Vista Nord – Ovest

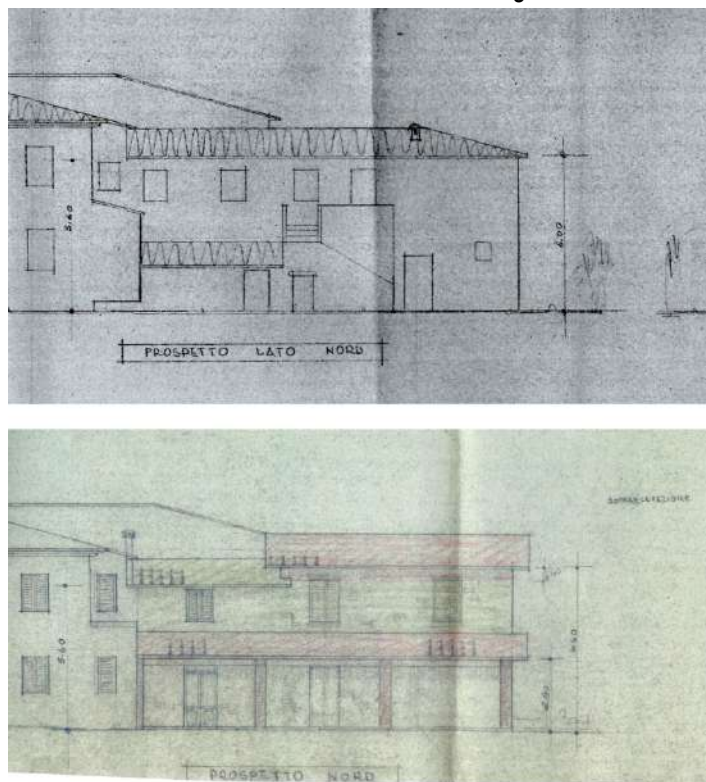


Figura 8 - Vista Sud – Ovest

## Volume A1

Il volume A1 si sviluppa in aderenza al volume principale e si costituisce di due piani entrambi adibiti a residenza. Il volume ha subito nel 1977 un consistente intervento edile che ha visto la demolizione e ricostruzione di buona parte dell'edificio con volumetrie (in alzato e in pianta) e prospetti differenti dallo stato precedente.

In fig. 9 sono riportati due stralci della pratica del 1977 (in bianco e nero lo stato attuale – a colori lo stato sovrapposto) che mostrano come il volume assuma una configurazione sostanzialmente differente a seguito dell'intervento.



**Figura 9** – Pratica n. 217 del 1977 – confronto attuale - sovrapposto

L'intervento del 1977 ha dunque portato alla costruzione di un nuovo organismo edilizio per essenzialmente differente da quello storico preesistente.

Allo stato attuale il manufatto è caratterizzato da muratura in laterizio con trattamento dei prospetti irregolare e talvolta disordinato e incoerente (come nel caso delle aperture sul fronte ovest) e presenta un portico sul fronte nord con struttura verticale in pilastri metallici e struttura lignea in copertura.

In questo caso, ritenendo l'edificio attuale frutto della ricostruzione del 1977, si ritiene che debba essere escluso dall'invariante che ricade su di esso (edifici precedenti al 1954).

Per tutte queste ragioni riteniamo che il volume A1 sia da considerarsi profondamente alterato rispetto alla configurazione originaria e, oltretutto, di scarso valore; per questo riteniamo che sia da considerarsi più pertinente alla classe c4 – *edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale* in quanto edificio di impianto storico ma profondamente alterato e comunque di scarso valore documentale.



Figura 10 - Vista Nord



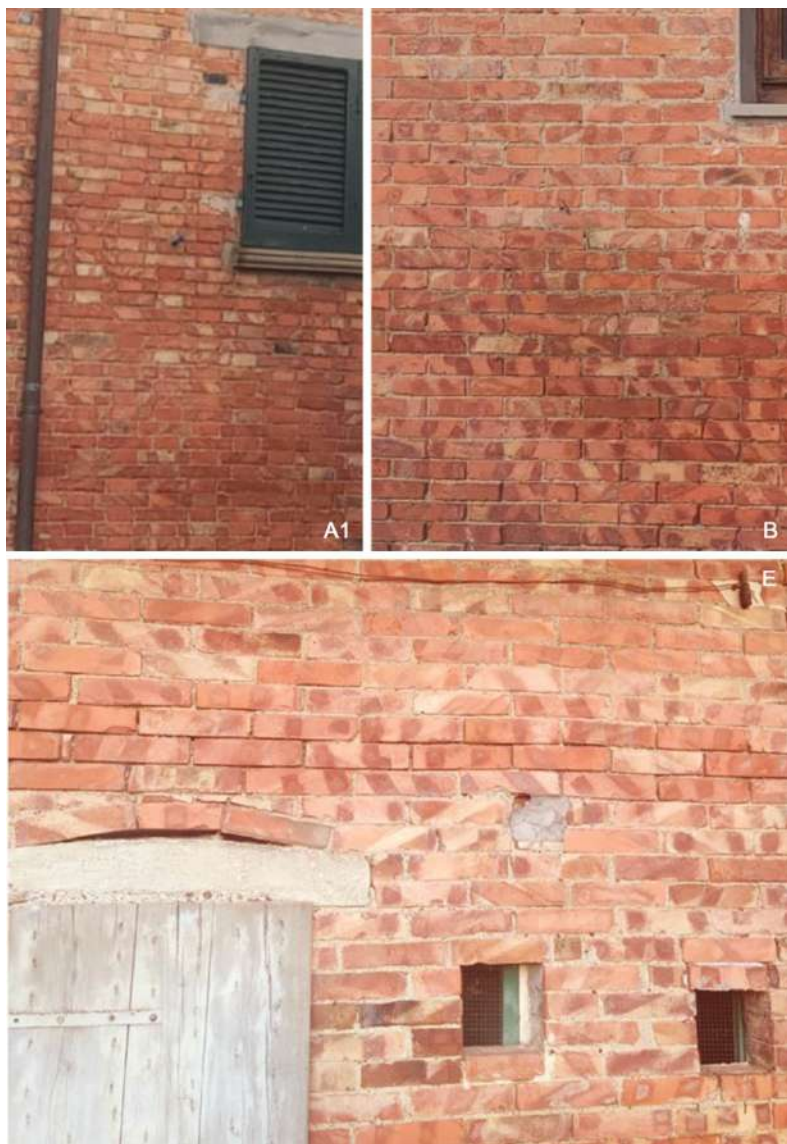
Figura 11 - Vista Ovest



Figura 12 - Vista Sud







**Figura 15** – Confronto apparecchio murario e materiale impiegato volumi A1, B ed E

Oltretutto, a seguito di accesso agli atti, è emerso un altro aspetto che contrasta con ciò che è stato dichiarato dal condono. Nella pratica di ampliamento 217 del 1977 sono riportati, in scala e ben quotati, anche tutti i volumi accessori presenti nella pertinenza. Proprio in riferimento al volume B la sagoma riportata risulta diversa da quella rappresentante nello stato attuale del condono (che correttamente risulta aderente allo stato di fatto).

L'interpretazione più credibile è che la datazione riportata sul condono sia errata e che in realtà gli interventi presentati su quest'ultimo (perfettamente allineati allo stato di fatto dal punto di vista grafico) siano risalenti ad un momento successivo al 1977.

Pertanto possiamo stabilire che l'edificio presente oggi è sostanzialmente frutto di una demolizione con ricostruzione e successivi rimaneggiamenti sicuramente successivi agli anni 70 e pertanto escludibile dall'invariante e riconducibile alla classe C4 – *edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale*, così definiti: [...] *edifici o complessi di edifici che corrispondono gli edifici di recente costruzione – realizzati dopo il 1954 – oppure di impianto storico, ma profondamente alterati e comunque di scarso valore documentale.*



Figura 16 – Alzato Sud - Ovest



Figura 17 – Alzato Sud - Est



Figura 18 – Alzato Nord – Ovest



Figura 19 – Alzato Nord – Est

## Volume C

Il volume C si colloca poco più ad est del volume B ed è al momento utilizzato come serra per la protezione di piante di limoni.



Figura 20 – Alzato Sud - Est



Figura 21 – Vista d'angolo Sud – Ovest



Figura 22 – Alzato Nord – Est

Anche in questo caso l'unica informazione rispetto alla datazione del volume ci giunge dal condono dell'85 che legittima la sua edificazione e riporta come data di realizzazione dell'intervento il 1955. Per approfondimento, come per i volumi B ed E, è opportuno riferirci alla pratica del 1977 dove anche i volumi C e D sono rappresentati diversamente rispetto allo stato attuale (e quindi al condono). Pertanto è probabile che anche in questo caso sia più credibile collocare la loro costruzione dopo il 1977 e non al 1955 come riferisce il condono.

In ogni caso la loro edificazione è sicuramente successiva al 1954 e per questa ragione non può ricadere all'interno dell'invariante.

Osservando il manufatto dal punto di vista architettonico - tipologico non si riconoscono elementi di alcun pregio. E' piuttosto evidente che la costruzione dello stesso sia stata un'operazione approssimativa e grossolana, sia per la tecnologia utilizzata sia per l'eterogeneità dei materiali impiegati che sono evidentemente materiali di fortuna e di immediata reperibilità, messi insieme con poca cura e maestria.

Per queste ragioni si ritiene che la definizione più vicina alla tipologia di edificio in questione sia quella riportata per gli *edifici di valore documentale nullo – c5* che riporta : *edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali alle attività agricole recenti (annessi e accessori), o tipo logicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi specialistici, commerciali, artigianali e magazzini di valore documentale nullo.*

## Volume D



Figura 23 – Alzato Nord – Est

Il volume D è utilizzato come rimessa magazzino ed è in buona sostanza assimilabile al volume C. Infatti la loro storia costruttiva è completamente paragonabile.

La legittimità del volume D è stata ottenuta anche in questo caso dal condono del 1985 e, anche in questo caso, la data riportata sul condono è il 1955. In realtà come già detto nel paragrafo precedente la pratica del 1977 riferisce una geometria in pianta ben diversa dallo stato attuale/stato condonato. Pertanto ancora una volta è credibile che la datazione del condono non sia quella corretta.

Anche per il volume D è dunque opportuno che esso venga rimosso dall'invariante.

Per quanto riguarda la tecnologia non esistono elementi di pregio e, anche in questo caso, è evidente la natura della costruzione. In particolare sui fronti lunghi è evidente la scarsità di cura e abilità nella costruzione del manufatto; il materiale impiegato è vario. Ricorre l'uso di forati (e mezzi forati) a vista senza finitura, posati senza particolare cura che si alternano a mattoni pieni.

Come nel caso del volume C si propone la rimozione dall'invariante e si suggerisce una declassazione a c5.



Figura 24 – Alzato Nord – Ovest



Figura 25 – Alzato Sud – Est





Figura 26 – Vista d'angolo - Est

## Volume E

Il volume E è per molti aspetti assimilabile al volume B. Anche questo infatti, come l'altro, è stato oggetto di ampliamento condonato nel 1985. Con il condono si è legittimata la costruzione della scala esterna e si è collocato l'intervento al 1955. Come già ampiamente spiegato nei paragrafi precedenti la datazione del condono non risulta attendibile (a riprova nella pratica del 1977 la scala non compare ancora).

Osservando il manufatto si evidenzia che la tecnologia e il materiale impiegati per la costruzione del tetto sono esattamente corrispondenti a quelli del manufatto B.

Anche in questo caso risaltano elementi in laterizio segnati da quel particolare difetto di cottura già presentato. Pertanto è evidente che i due volumi (E e B) siano stati entrambi demoliti e ricostruiti (e non solo ampliati) più o meno nello stesso periodo (che quindi dovrebbe essere successivo al 1977), con lo stesso materiale e con la stessa tecnologia.

Coerentemente a quanto già detto si ritiene dunque che il volume debba essere escluso dall'invariante perché costruito successivamente al 1954 e, tra l'altro, di scarso valore documentale e pertanto assimilabile alla classe c4 - *edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale*.



Figura 27 – Alzato Nord - Est



Figura 28 – Alzato Nord – Ovest



Figura 29 – Alzato Sud – Est



**Figura 30** – *Alzato Sud - Ovest*