

L u i s a B o g l i o l o
a r c h i t e t t o

Al Comune di Montepulciano
Area Edilizia Privata e Urbanistica
Piazza Grande 1
Montepulciano SI

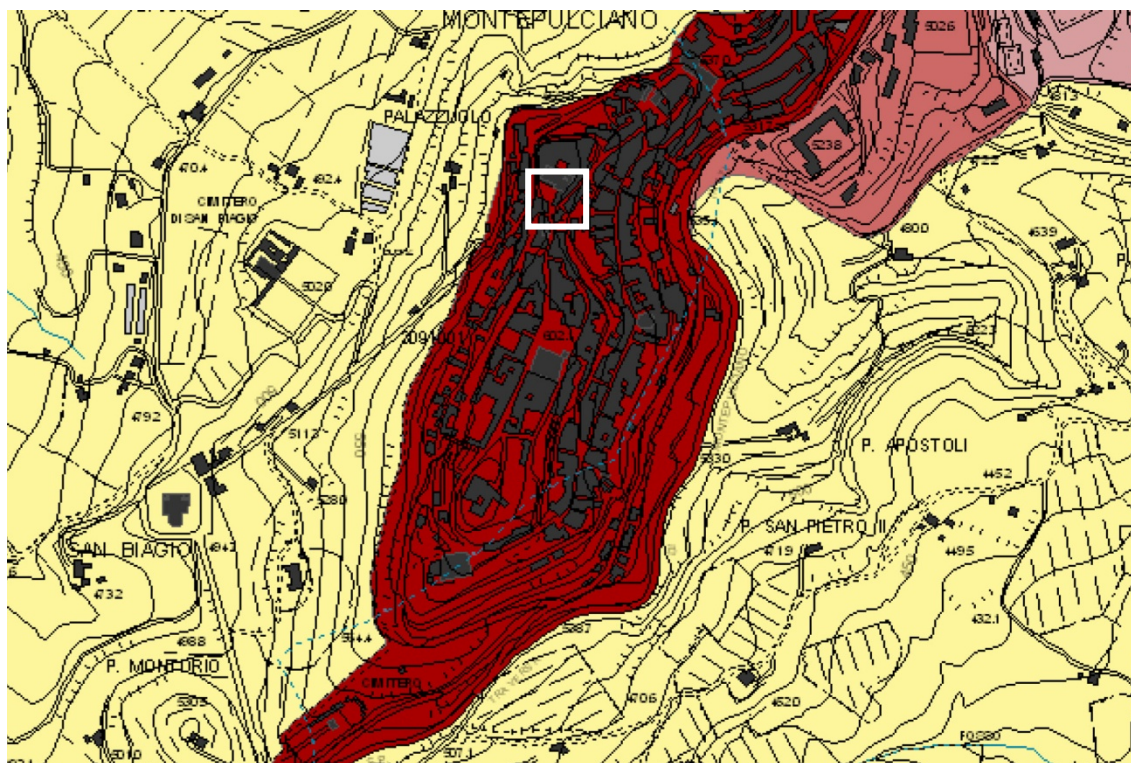
**Oggetto: Richiesta modifica classificazione di P.O. di immobile sito in Montepulciano
in via di Gracciano nel Corso n. 21**

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La sottoscritta Architetto Luisa Bogliolo, nata a Roma il 27.01.1966, residente in Roma via Dionigi Periegete 9 00176, C.F. BGLLSU66A67H501O e P. IVA 08122741005 iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 15201 ha ricevuto incarico dal Sig. Roberto Barucci proprietario dell'unità immobiliare sita in via Di Gracciano nel Corso n. 21 piani T - 2 -3 identificata al NCEU al foglio 117 particella 162 sub 3, di sottoporre la richiesta in oggetto.

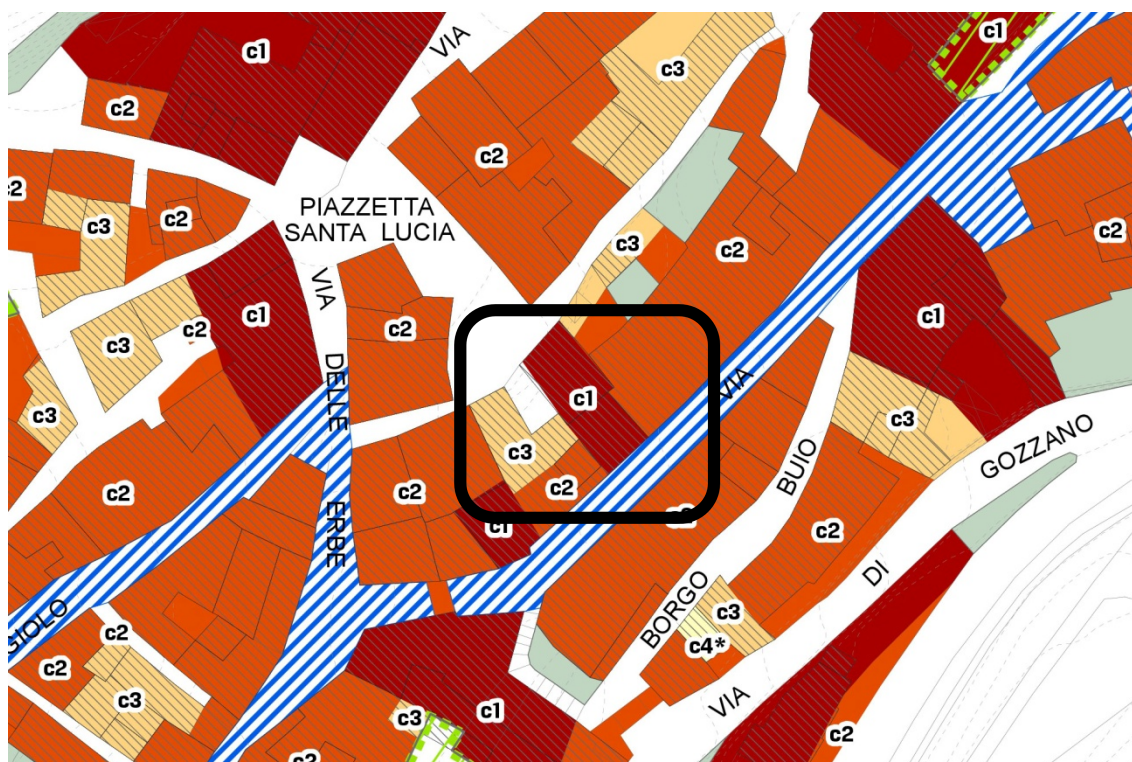
L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta è ricadente nell'ambito Urbano della **Città Antica** e nel Piano Operativo Comunale Vigente è classificato ai sensi della Disciplina del Centro Storico, negli Edifici manufatti e pertinenze in **classe C1** - art.21 NTA.



PIANO STRUTTURALE COMUNALE U.t.o.e. - Città Antica

residenza fiscale: 00176 Roma via Dionigi Periegete 9
luisabogliolo@gmail.com
PEC l.bogliolo@pec.archrm.it
partita IVA: 08122741005 – codice fiscale: BGLLSU66A67H501O

L u i s a B o g l i o l o
a r c h i t e t t o



PIANO OPERATIVO COMUNALE - Classificazione C1

Datazione e descrizione

Non sono presenti evidenze documentali sull'epoca di edificazione dell'edificio. Le notizie reperite presso l'Archivio Storico di Siena riportano che la particella individuata attualmente al NCEU al foglio 117 particella 162, risulta corrispondente a quanto sotto indicato:

Petrazzini Lorenzo fu Enrico e Chierici Umberto fu Francesco Registro Partite 4832 comprano da

Bontardelli Enrica fu Vittorio tramite rogito del notaio Scopettini del 11.02.1919 registrato a

Montepulciano il 25 febbraio al n. 363, voltura 2 aprile 1919 n.98,

- una casa con due botteghe in via Garibaldi n. civ. 7 - identificabile nella mappa della Sezione H dalle particelle 266 in parte e 268 in parte distinte dal subalterno o articolo di stima **226**:

part. 226 in parte/226 casa su piani 3 di vani 14 in totale

part. 228 in parte/226 botteghe

datandolo chiaramente anteriormente al 1919; altresì la data dei vincoli apposti - 1910 / 1922 (sotto descritti) e l'attribuzione del balcone al XVIII secolo, danno ulteriore indicazione sulla antica edificazione.

L u i s a B o g l i o l o
a r c h i t e t t o

E' costituito da 3 piani più sottotetto, fuori terra, sul fronte di via Di Gracciano nel Corso e da ulteriori 2 piani fuori terra con accesso dalla retrostante Piazza di Santa Lucia che non interessano l'intera area di sedime del fabbricato. Al piano terra, dal lato di via di Graccaino nel corso, sono presenti l'androne principale, 2 negozi su strada e 2 cantine, al primo e al secondo piano sono ubicati un appartamento per ciascun piano. Accedendo dal lato della piazza di Santa Lucia troviamo 2 piani entrambi a destinazione residenziale. Sul fronte di piazza Santa Lucia è presente anche un ingresso che conduce alle scale principali del fabbricato Tutto l'edificio è coperto a tetto spiovente con più falde.

La facciata su via di Gracciano è intonacata, in discreto stato di conservazione, con semplici marcapiani e cornici attorno alle finestre oltre alla modanatura che sottolinea il portone. Unico elemento di rilievo risulta essere il balcone con ringhiera in ferro, al primo piano. Gli altri prospetti non hanno alcun tipo di caratterizzazione architettonica e presentano, sui fronti laterali, muratura a vista.

All'interno l'androne, la prima rampa di scale e l'appartamento al primo piano, hanno finiture risalenti con probabilità agli anni '60/'70 del secolo scorso. L'ulteriore rampa di scale e l'appartamento al secondo piano conservano maggiormente finiture originali dell'edificazione o frutto di un rimaneggiamento al più tardi ottocentesco. Gli ulteriori 2 livelli dal lato di piazza Santa Lucia sono probabilmente frutto di una sopraelevazione successiva all'edificazione.



L u i s a B o g l i o l o
a r c h i t e t t o

Richiesta di riclassificazione

Il balcone posto al primo piano è sottoposto a tutela da provvedimento D.M. 27/06/1922 emanato ai sensi della L. 364/1909 e denominato *"Balcone in ferro al primo piano del secolo XVIII nella casa in via Garibaldi 7"* oggi via di Gracciano nel Corso 21.

L'intero immobile inoltre risultava tutelato con provvedimento del 10 giugno 1910 ai sensi della L.364/1909 in cui risulta denominato "Palazzo Avignonesi via Garibaldi 7" notificato al Sig. Avignonesi Federigo

Tuttavia con **comunicazione del 19/08/2024 notificato a codesto Comune con prot. 0029818 del 19/08/2024** la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena Grosseto e Arezzo, ha certificato la non sussistenza del provvedimento di tutela D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.: ***"questa Soprintendenza annulla in autotutela il provvedimento precedente nota prot. 22116 del 9.08.2023 e comunica al contempo con la presente nota che l'immobile indicato in oggetto identificato al N.C.E.U. Foglio 177 part. 162 sub. 3 NON risulta gravato da provvedimento di tutela per quanto agli atti di quest'ufficio"***, avendo dopo opportuni accertamenti, verificato che trattasi di errore di trascrizione del numero civico della notifica.

L'intero immobile non presenta caratteristiche di pregio architettonico, né esternamente né internamente pur conservando, in parte, i caratteri dell'edilizia storica corrente, come evidenziato nelle immagini fotografiche allegate al modulo di schedatura.

Per quanto sopra esposto, e maggiormente in conseguenza del decadimento del vincolo precedentemente gravante sull'immobile, **si richiede che l'immobile venga riclassificato nel Piano Operativo Comunale - Disciplina del Centro Storico alla classe C2** art. 20 NTA.

Il tecnico

Architetto Luisa Bogliolo



Luisa Bogliolo