



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasimeno n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
[www.studioferi.net](http://www.studioferi.net)

## Relazione Tecnica

**Oggetto:** Richiesta di nuova classificazione di un immobile in territorio rurale, ai sensi dell'**art.19 c.7 NTA P.O.**

**Committenti:** Paolo Sestini, Via di Fontecornino n.3, 53045, Montepulciano (SI)

**Tecnico Incaricato:** Studio Feri Associati, Via Trasimeno n.1, 53042, Chianciano Terme (SI), Arch. Lorenzo Feri e Arch. Mira Barr



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasmene n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
[www.studioferi.net](http://www.studioferi.net)

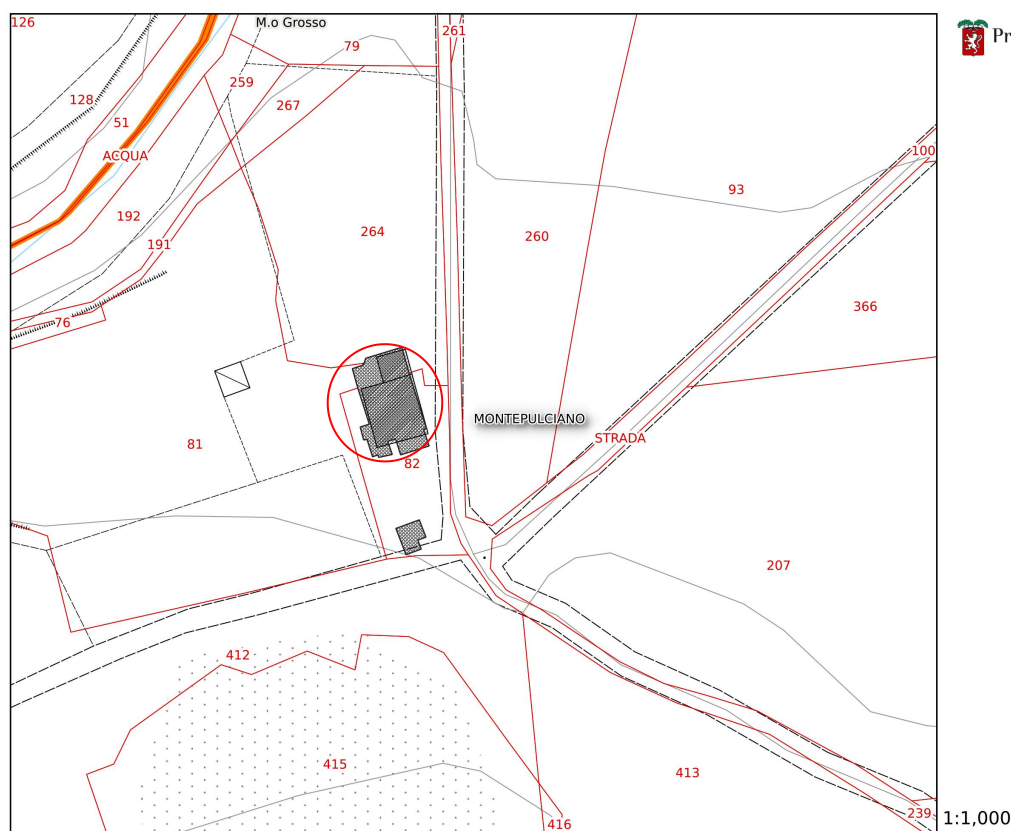
## 1. Inquadramento dell'immobile.




L'immobile oggetto della richiesta di schedatura si trova nel Comune di Montepulciano, in via di Fontecornino n.3, 53045 Montepulciano (SI)

## 2. Individuazione catastale.

Catastalmente, l'immobile è individuato al Foglio 165, part.82, sub.8 e12 con categoria catastale A/3



 Provincia di Siena

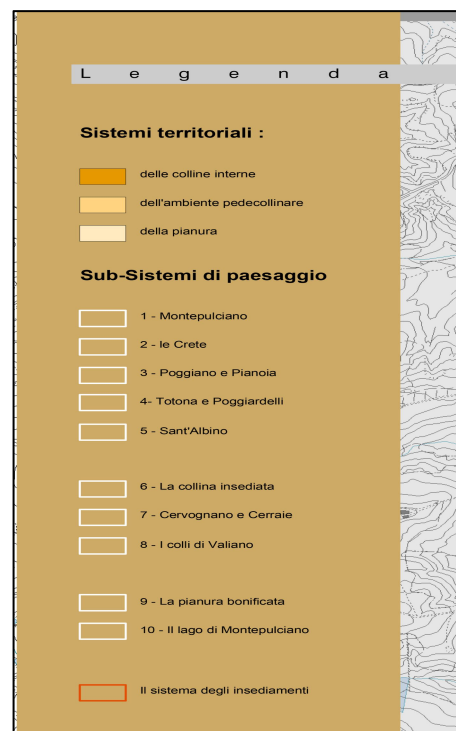
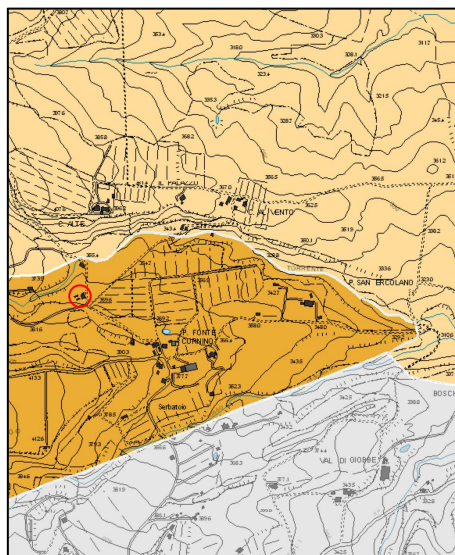


**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

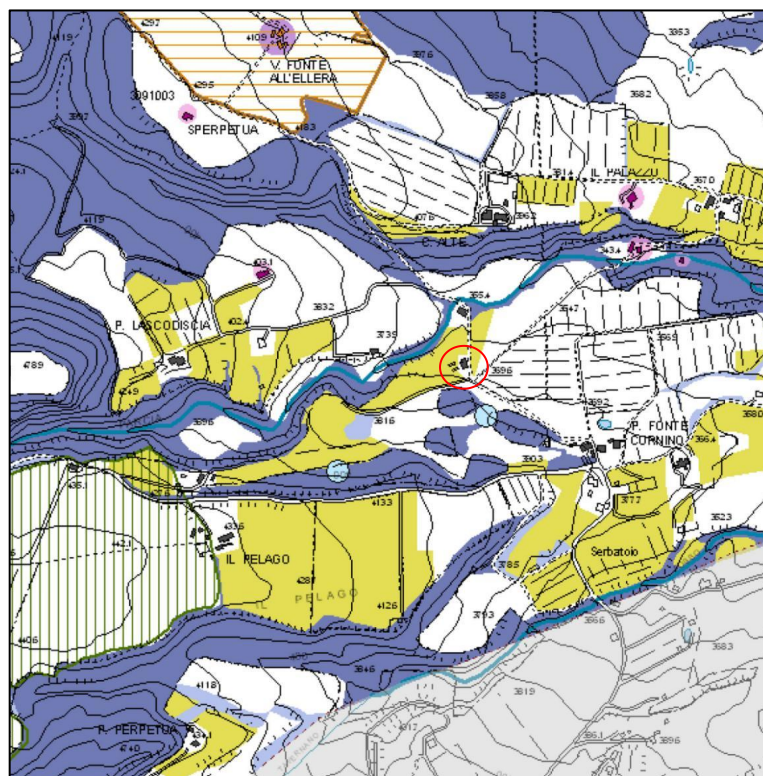
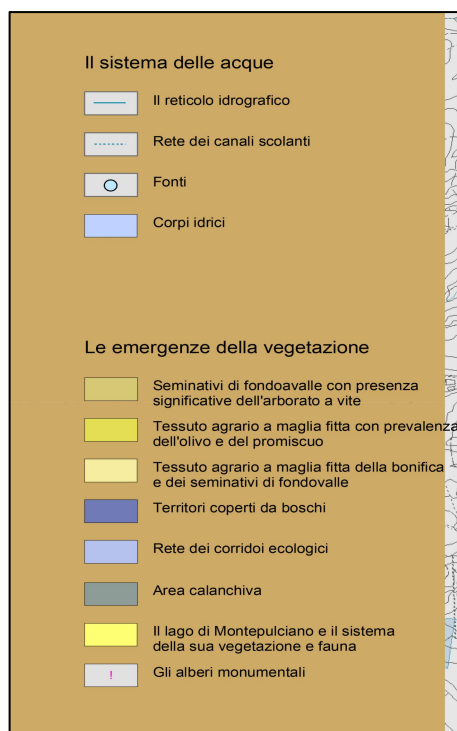
Via Trasmeneo n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
**www.studioferi.net**

### 3. Riferimenti normativi:

Di seguito riporto gli estratti delle normative urbanistiche comunali ricadenti sull' area:



Tav.P07 P. Strutturale - Sistemi territoriali\_subsistemi di paesaggio  
L' immobile ricade in un'area classificata come  
"colline interne", con subsistema di paesaggio n.5  
"Sant' Albino"



Tav.P08 P. Strutturale Invarianti strutturali

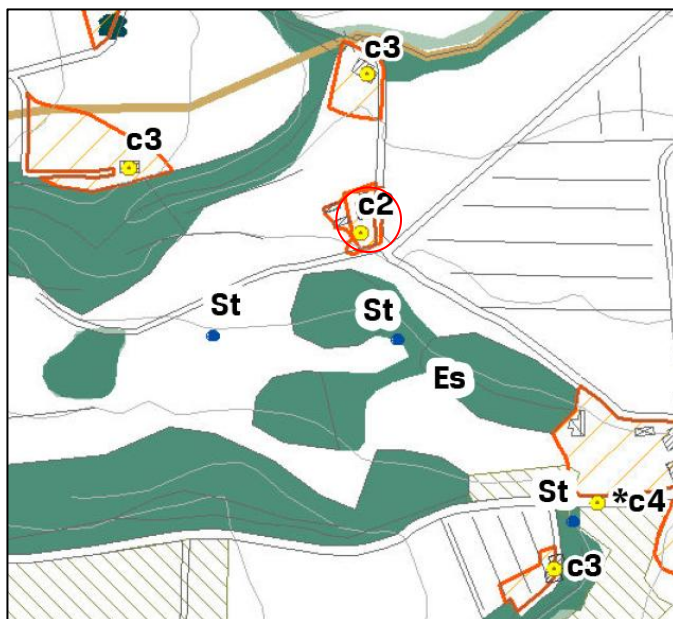




**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasmeneo n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
[www.studioferi.net](http://www.studioferi.net)

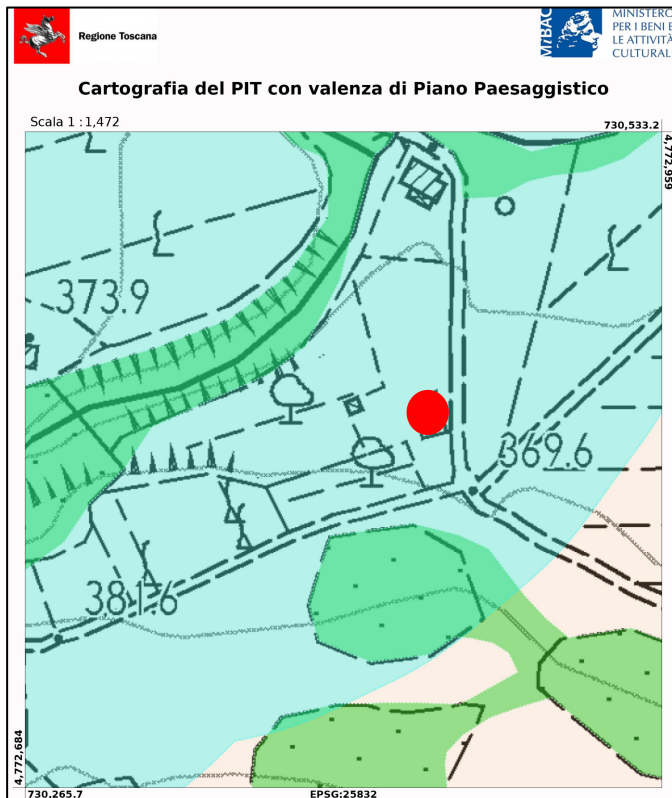
L'immobile ricade in un' **area libera da invarianti**, all'interno di "tessuto agrario a maglia fitta con prevalenza del' olivo e del promiscuo"



Tav.03 P. Operativo - Disciplina del territorio rurale

L'immobile è classificato come C2 in quanto è stato valutato insieme all'immobile principale.

#### 4.Vincolistica sovraordinata

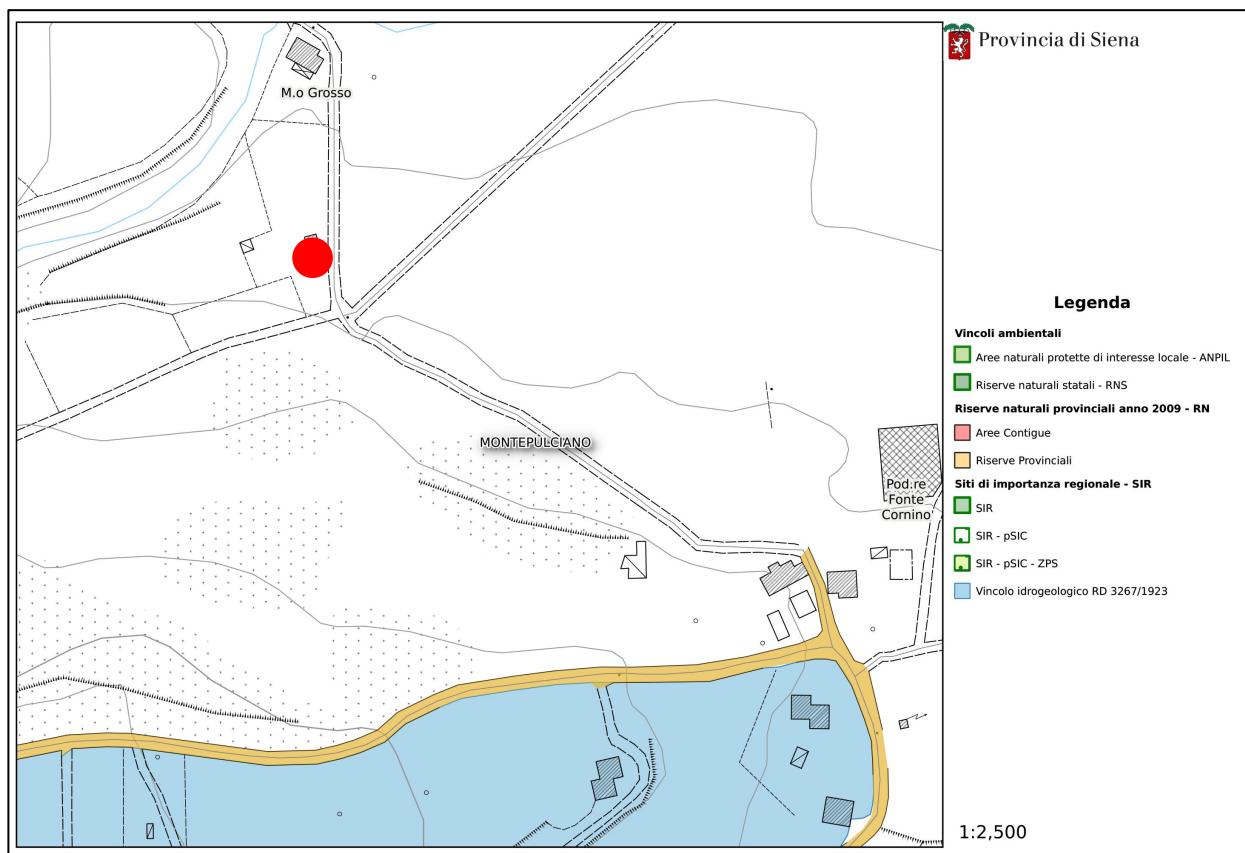


Vincolo Paesaggistico non presente. ( Aree tutelate per legge Dlgs 42/2004, art.142 l.c)



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasimeno n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
**www.studioferi.net**



Vincoli ambientali non presenti

#### 4. Descrizione dell'immobile:

L' immobile è un fabbricato rurale situato in prossimità del confine comunale con Chianciano Terme, in loc. Fontecornino., suddiviso in due proprietà. Il richiedente è proprietario del piano terra e di parte del piano primo. Il territorio in cui insiste fa parte del territorio aperto rurale costituito da un sistema collinare coltivato con tessitura agraria a maglia fitta con presenza di parti boscate di piccola e media dimensione. Il casolare in oggetto è costituito da tre piano fuori terra ed un locale accessorio adibito a rimessa addossato. Il nucleo originario, percepibile dalla lettura esterna della tessitura muraria, era sicuramente composto da un fabbricato privo di accessori, che sono di epoca più recente e da due soli piani fuori terra, di cui quello terreno adibito ad stalle e magazzini e quello primo adibito ad abitazione e collegato dalla scala interna a doppia rampa.

Il piano sottotetto pare realizzato intorno agli anni '40, ed è realizzato con muratura forata in laterizi posati a coltello, a fronte della sottostante muratura esistente in travertino a conci pressochè squadrati con elementi di varia pezzatura anche irregolari, mista con laterizi.

Una porzione di sopraelevazione invece, quella posta a nord, è stata realizzata con blocchi cavi di cls alleggerito.

La copertura a due falde, con colmo posto in modo longitudinale al fabbricato, ha una struttura in travi prefabbricate in cls tipo Varese con tavelloni in laterizio e caldana di completamento, oltre al manto in tegole marsigliesi per la copertura principale e coppi e tegole per il volume addossato.

L' immobile quindi si presenta in modo piuttosto coerente dal punto di vista tipologico e costruttivo nei primi due piani, cioè nell' impianto originario, mentre i nuovi volumi addossati, la sopraelevazione e il locale rimessa, sono stati realizzati con materiali poveri e fortemente





**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasimeno n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
[www.studioferi.net](http://www.studioferi.net)

incoerenti con il contesto e con l' edilizia tradizionale. Così come la copertura, che chiaramente è stata realizzata con le tecnologie costruttive non coerenti con la tradizione rurale e priva di finiture di qualità.

Galleria fotografica:





**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasmeneo n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
**www.studioferi.net**



*Nelle immagini riportate sono individuati gli elementi di scarso valore architettonico e di manomissione dell'impianto originario, in contrasto con la valutazione di categoria C2 che è stata attribuita all'immobile.*

*Nello specifico:*

*Volumetrie di scarso valore addossate al corpo principale;*

*Copertura realizzata con tecnologie estranee alla tradizione costruttiva rurale;*

*Sopraelevazione realizzata con materiali poveri e senza finitura di intonaco;*

*Tamponatura di alcune finestre;*

## 5. Classificazione attuale.

All'interno della tavola sopra riportata, TAV03 P.O. "Disciplina del territorio rurale" si trova l'area identificata come pertinenza, e la classificazione dell'immobile attribuita dal Piano Operativo, corrispondente alla categoria C2 art.19c.2 NTA P.O. Classe II(c2):

**Classe II (c2):** Edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio. Corrispondono agli edifici o complessi di edifici, di significativo valore storico e architettonico, che mantengono un elevato grado di integrità o con singoli elementi architettonici di pregio, che pur non riconosciuti di interesse storico o artistico sono meritevoli di una particolare tutela da parte del piano;

*Recentemente è stato riclassificato il piccolo annesso nella pertinenza dell'immobile principale, al quale è stata data una classificazione autonoma di valore C5.*

## 6. Proposta di classificazione

A seguito di quanto visto sopra e date le importanti manomissioni avvenute nel tempo appare evidente che l'immobile, anche al fine di permetterne una sua più corretta ed adeguata riqualificazione complessiva, non possa appartenere alla categoria C2, che è stata evidentemente attribuita solo considerando parzialmente l'immobile, forse nel suo nucleo originario. Data però la necessità di poter avere un'unica categoria di intervento che possa consentire interventi di ristrutturazione, anche strutturali, complessivamente coerenti, riteniamo che la categoria che meglio descriva l'immobile sia la:

**Classe III (C3)** 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





**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

Via Trasmene n.1  
53042, Chianciano Terme (SI)  
tel. 0578.31330 fax 0578.31578  
email: lorenzoferi@studioferi.com  
mirabarr@studioferi.com  
p.iva 01486690520  
**www.studioferi.net**

loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta.

Chianciano Terme 08.11.2024

