

COMUNE DI
MONTEPULCIANO

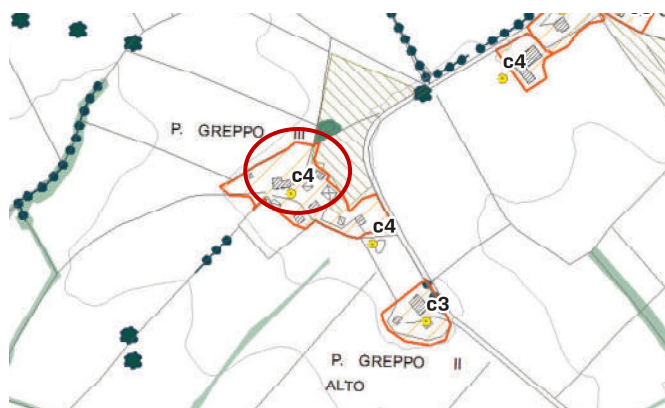
PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO
PODERE GREPPO III
VIA DEI GREPPI 27

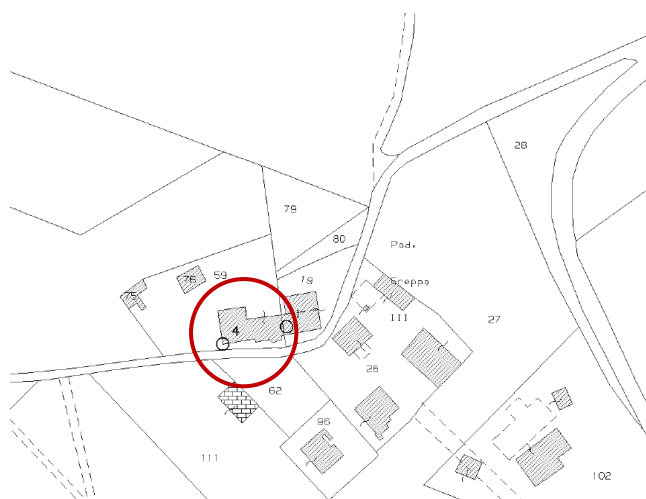
SCHEDA N.1

FOGLIO N°
10
PART. N°
59

ESTRATTO POC



PLANIMETRIA CATASTALE foglio 10 p.lla 19

DATAZIONE
(RIFERIMENTI
CARTOGRAFICI)

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

COLLOCAZIONE TERRITORIALE

- ☐ TERRENO PIANEGGIANTE
☒ TERRENO IN PENDENZA:
 XPENDENZA 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 1-abitazione**

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 STIPITE 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 type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	X 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 type="checkbox"/> IN FERRO	<input 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO	<input 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 checked="" type="checkbox"/> TAVELLA	<input checked="" 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"/>	X COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
X A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	X	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> EMBRICI	<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"/> 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"/>	X MARSIGLIESI	X	<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"/> ZONA PAVIMENTATA/AIA: <div style="margin-left: 20px;"> <input type="checkbox"/> STERRATA <input type="checkbox"/> LASTRICATA <input type="checkbox"/> MATTONATA </div> <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 _____	<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 <input type="checkbox"/> ALTERAZIONI DELLE FINITURE <input type="checkbox"/> ALTRO		
VIABILITA' DI ACCESSO <input type="checkbox"/> STRADA PROVINCIALE/COMUNALE			

X STRADA VICINALE/PODERALE:		
<input type="checkbox"/>		
STERRATA		
X IMBRECCIATA		
<input type="checkbox"/> ASFALTATA		
CORPO PERTINENZIALE 1:RIMESSA <input type="checkbox"/> ISOLATO <input type="checkbox"/> IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE		
DESTINAZIONE ELEMENTI EDILIZI		
COPERTURE:		
X ANNESSO AGRICOLO	TIPOLOGIA	X CAPANNA
<input type="checkbox"/> MAGAZZINO/DEPOSITO		<input type="checkbox"/> PADIGLIONE
<input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI		<input type="checkbox"/> ALTRO _FALDA SINGOLA__
<input type="checkbox"/> STALLA	MANTO	X LATERIZIO
<input type="checkbox"/> ALTRO _____		<input type="checkbox"/> LAMIERE
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____
MURATURE:		
STATO DI CONSERVAZIONE		
X CATTIVO		X LATERIZIO A VISTA
<input type="checkbox"/> MEDIO		<input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA
<input type="checkbox"/> BUONO		<input type="checkbox"/> MISTO (Intonacato e Laterizio a vista)
		<input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.
		<input type="checkbox"/> INTONACATO
		<input type="checkbox"/> ALTRO Blocchi di tufo _____
INFISSI		
		<input type="checkbox"/> LEGNO
		<input type="checkbox"/> METALLICO
		<input type="checkbox"/> ALTRO _____

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

OGGETTO: Richiesta di Classamento del fabbricato abitativo posto in Montepulciano, frazione Abbadia, Via dei Greppi 27-29

Il sottoscritto DI BRINO DARIO, codice fiscale DBR DRA 74Rll L303E, residente in Montepulciano frazione Abbadia – via dei Greppi 27-29, titolare del fabbricato, rappresentato e descritto al C.F. del Comune di Montepulciano al foglio 10 p.lla 59, facente parte del c.d. “Podere Greppo III”, 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 C4;

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.

Considerazioni generali sui contenuti della Richiesta

La richiesta ha come obbiettivo la schedatura del patrimonio edilizio esistente, facente parte delle invarianti strutturali del territorio comunale, in quanto presente al 1954 (in parte), al fine di attribuire la giusta classe di valore sulla base delle caratteristiche specifiche del fabbricato stesso e delle sue pertinenze, dello stato di conservazione e di alterazione conformemente a quanto disposto delle NTA del PO, relativamente alle invarianti strutturali, e riguardo alla classe di intervento prevista per il fabbricato in oggetto che è individuato in Classe C4.

Aspetti urbanistici

Piano Strutturale: Il fabbricato in oggetto è individuato nelle tavole di Piano fra le Invarianti Strutturali come edificato presente al 1954.

Piano Operativo: Classe d'intervento C4. La classe C4 individua *“gli edifici e complessi edilizi ed i relativi spazi aperti per i quali gli interventi possono comportare la complessiva riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari e che possono comportare modifiche dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e dei sistemi strutturali, oltre che, nei limiti ed alle condizioni disciplinati dal successivo comma 3, l'ampliamento dell'edificio esistente”*.

Descrizione degli immobili

Nel caso specifico la proprietà si compone di un corpo principale, che mostra chiaramente i caratteri tipologici e morfologici tipici del contesto di riferimento - rimasti integri e riconoscibili essenzialmente solo sulla facciata.

Il fabbricato principale è stato infatti in data anteriore al 01.09.1967 (presumibilmente risalente ai primi anni 50); successivamente oggetto di interventi edilizi assentiti con i seguenti titoli, depositati presso il Comune di Montepulciano:

Licenza edilizia 198/E/1970 del 12/08/1970;

Concessione edilizia in sanatoria 1729 del 11/01/1992;

Denuncia inizio attività del 10/04/2000, prot. 8896 – PE 106/2000.

In aderenza al prospetto principale si sviluppano alcuni volumi aggiunti, rappresentati da manufatti edilizi privi di qualsiasi valore storico testimoniale, in quanto costruiti successivamente, con l'unico intento di ampliare e dotare di spazi pertinenziali l'unità immobiliare principale, senza curare minimamente l'unitarietà del complesso edilizio, né tantomeno le caratteristiche tipologiche o i caratteri architettonici che appaiono profondamente alterati soprattutto nella facciata opposta a quella principale.

Pertanto, sebbene legittimi, nel corso degli anni hanno determinato l'attuale aspetto ed oggi, manifestano un **valore architettonico nullo**, sia per l'aspetto estetico, sia per le tecniche costruttive ed i materiali impiegati oltre che conferiscono un'immagine alterata al fabbricato nel suo complesso.

La volontà di un futuro intervento su questo complesso edilizio è quella di poter procedere con l'integrale sostituzione delle strutture, in modo da ottenere un fabbricato a norma per quanto riguarda il rischio sismico e anche per quanto attiene al risparmio energetico.

Ipotesi di intervento di recupero

La necessità di provvedere ad un inevitabile intervento di recupero e consolidamento statico del fabbricato, comporta una attenta valutazione di costi e fattibilità dell'opera.

In particolare, in sede di ristrutturazione, il rinforzo delle strutture esistenti - sebbene fattibile - comporterebbe numerosi interventi di demolizione localizzata per brevi tratti di murature, solai e copertura, che unite alle indispensabili opere complementari (puntellamenti, messa in sicurezza, ponteggi, ecc...) e adeguamento fondale (sottofondazioni, palificate, ecc..), di fatto rendono antieconomica l'ipotesi di riqualificazione ipotizzata.

In questa sede si può sommariamente stimare che alla luce delle superfici previste, delle opere esterne da eseguire, delle dotazioni e soluzioni impiantistiche di qualità da adottare il costo di ristrutturazione del suddetto edificio, di circa 360 mq di SE si aggirerebbe intorno ai 1 mln di Euro, ai quali andrebbero aggiunte le ulteriori voci di completamento del quadro economico dell'opera quali IVA, spese tecniche, imprevisti ed ogni altro onere conseguente.

A seguito di tale analisi e costi si è optato in sede progettuale di abbandonare l'ipotesi del restauro e di intervenire mediante opere di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, che contempla anche la ricostruzione dell'edificio.

La possibilità di ricostruire l'immobile, permetterebbe di ridurre e contenere i costi dell'opera di circa il 40%, oltre intervenire con tecniche moderne, perseguendo obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia e dell'ambiente, favorendo ed incentivando il recupero di costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, oltre alla funzionalità, l'accessibilità e la sicurezza per ogni tipo di utente.

E' altresì opportuno sottolineare che qualsiasi intervento di consolidamento non garantirà mai un livello di sicurezza sismica e prestazioni energetiche, pari a quello conseguibile con opere di ricostruzione

Analisi strutturale dello stato attuale

L'edificio presenta danni severi, con estese crepe che hanno interessato principalmente i livelli inferiori. Gli elementi più danneggiati sono le murature perimetrali, come documentato negli allegati che si inviano a corredo.

Poiché la posizione raggiunta appare di equilibrio instabile, in caso di ristrutturazione si dovrà inserire preventivamente un telaio in acciaio di sostegno, che eviti ulteriori movimenti, e protegga le strutture sottostanti da un potenziale e rovinoso crollo.

Risultano irrimediabilmente lesionati molti tra i nodi trave-muro su gran parte dei livelli esistenti; è altresì evidente un diffuso quadro fessurativo anche all'esterno.

Tali andamenti delle lesioni non sembrano riconducibili ad azioni sismiche, bensì a fenomeni di assestamento del terreno e di assoluta mancanza di un adeguata fondazione.

Conclusioni

La definizione di Classe 4 non sembra pertinente con la tipologia di fabbricato in questione, si ritiene più consona la **Classe C5 – Edifici di valore documentale nullo**; le modifiche subite nel tempo ne hanno alterato la struttura in maniera irrimediabile e le strutture statiche appaiono particolarmente precarie e bisognose di un intervento di sostituzione integrale, possibile solo con la demolizione dell'intero complesso.

In definitiva la classifica proposta permetterebbe la integrale demolizione e ricostruzione di pari volume, superficie e numero di unità abitative esistenti, in aderenza ai corpi minori presenti, favorendo un sostanziale recupero del contesto generale, permettendo anche di uniformarsi per caratteristiche costruttive ai fabbricati limitrofi (di altre proprietà – di cui si allega foto) che presentano caratteristiche decisamente più contemporanee e moderne.

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

Il Richiedente
(Dario di Brino)

Montepulciano, 28/01/2025

dario di brino

Documentazione allegata:

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

immobile oggetto di schedatura







immobili limitrofi





dettaglio lesioni esistenti

















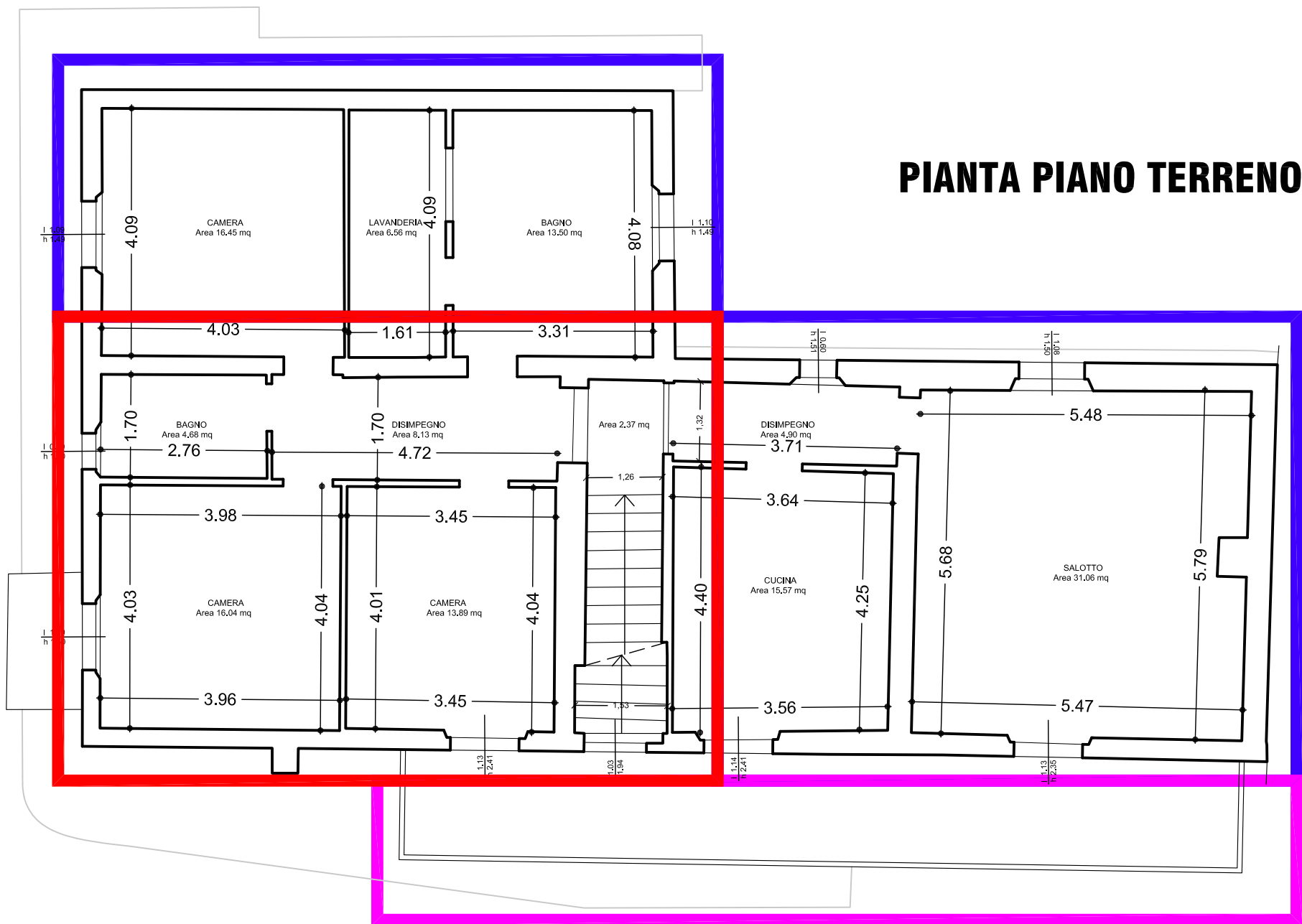








PIANTA PIANO TERRENO



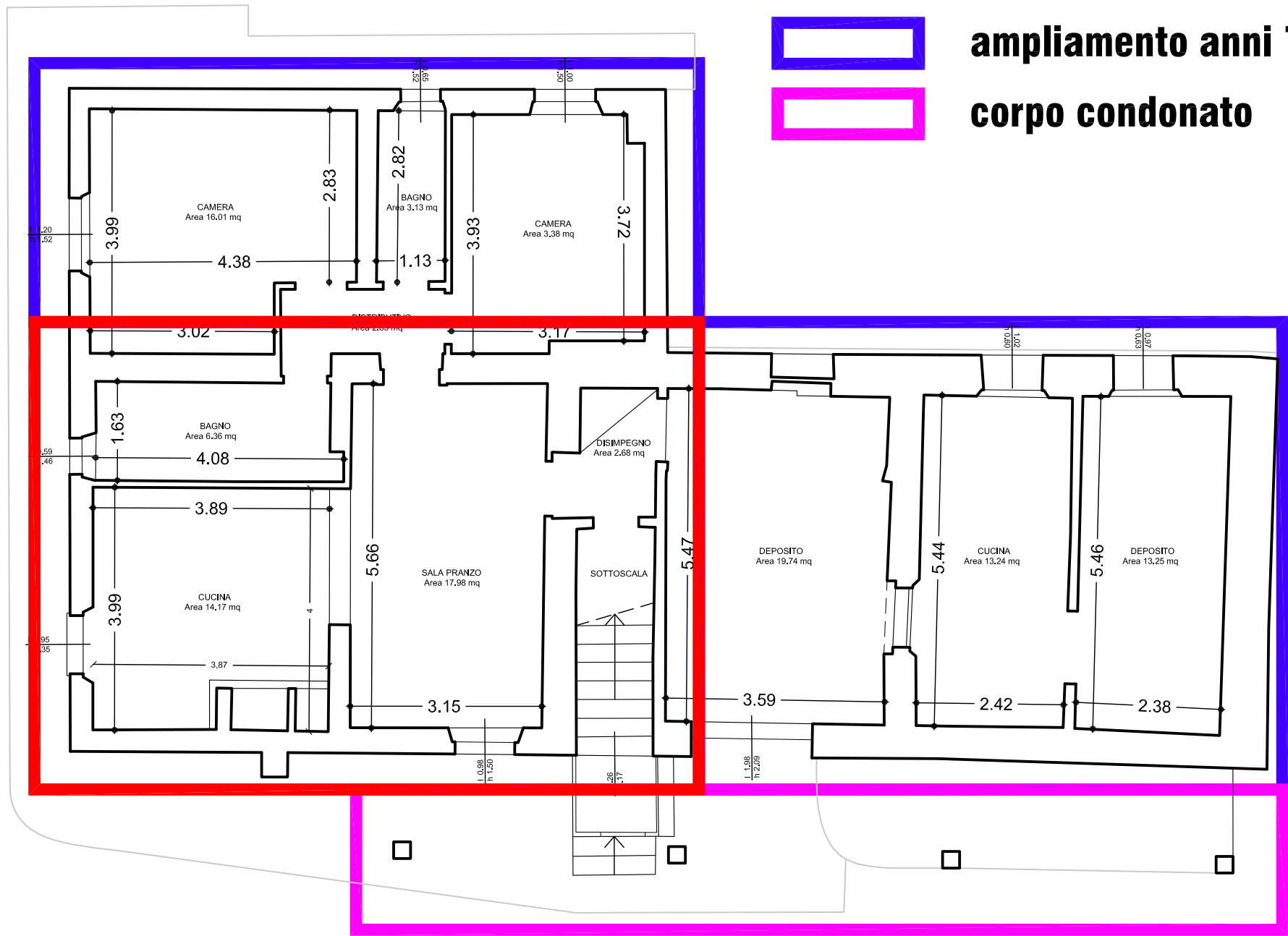
**nucleo originario anni '50
ristrutturato nel 2000**



ampliamento anni 70



corpo condonato



PIANTA PIANO PRIMO