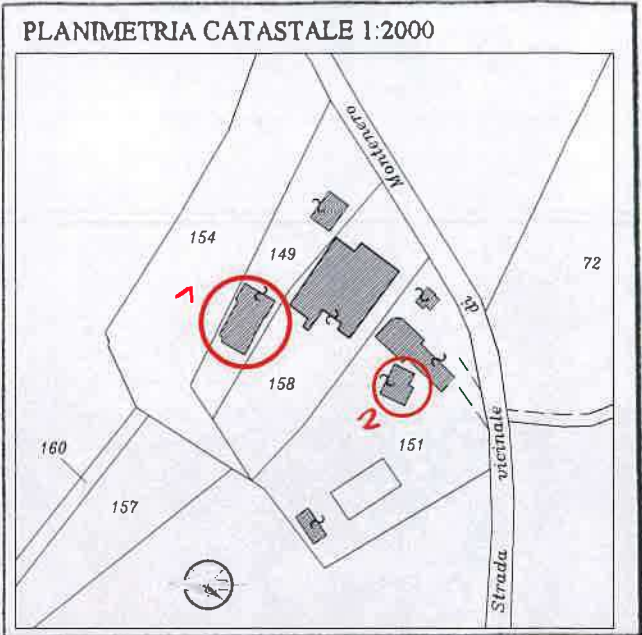
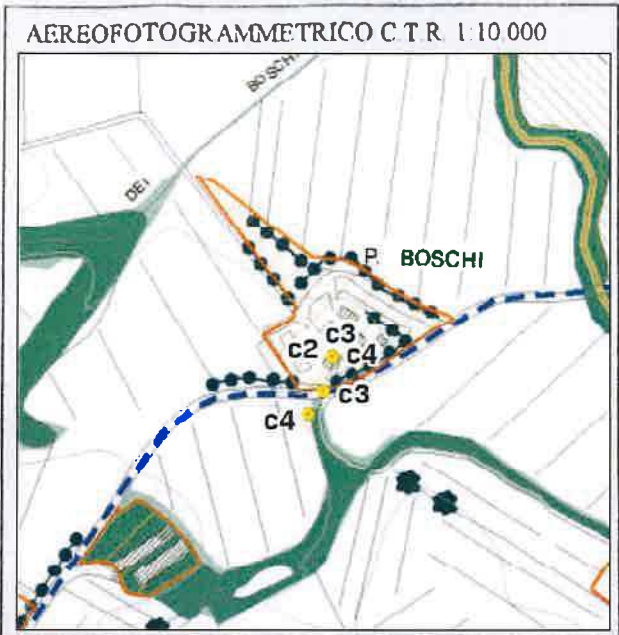


COMUNE DI  
MONTEPULCIANO  
  
PROVINCIA DI SIENA

TOPONIMO PODERE BOSCHI  
LOCALITA' ACQUAVIVA  
VIA/PIAZZA VIA DI MONTENERO, 18

SCHEDA N.

FOGLIO N° 103  
PART. N°  
149-151



**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 (EXTRA-ALBERGHIERO)

**DESTINAZIONE PIANO TERRA**  
  
 CANTINA  
 RIMESSA  
 NEGOZIO  
 UFFICIO  
 ALTRO APPARTAMENTI

**CARATTERI ARCHITETTONICI SIGNIFICATIVI**  
  
 PORTICO  
 BALCONE  
 CORNICI MARCAPIANO  
 LOGGIA  
 POZZO  
 CORTE  
 FORNO  
 ANGOLARI MATTONI/PIETRA  
 TORRE  
 PIETRA FACCIA VISTA  
 COLOMBAIA  
 ARCHI  
 ELEMENTI SACRI  
 ALTRO \_\_\_\_\_

NOTE EDIFICI REALIZZATI NEGLI ANNI '90

**NUMERO DEI PIANI**  
  
 SEMINTERRATO  
 TERRA  
 PRIMO  
 SECONDO  
 TERZO  
 PORZIONE DI EDIFICIO OLTRE L'ULTIMO LIVELLO

EDIFICIO PERTINENZIALE:  ISOLATO     IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE ①

<p>DESTINAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO</p> <p><input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO</p> <p><input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI</p> <p><input type="checkbox"/> STALLA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>RESIDENZIALE /</u> <u>TURISTICO RICETTIVO</u> <u>EXTRAALBERGHIERO</u></p> <p>STATO DI CONSERVAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> CATTIVO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MEDIO</p> <p><input type="checkbox"/> BUONO</p>	<p>ELEMENTI EDILIZI</p> <p>COPERTURE:</p> <p style="padding-left: 20px;">TIPOLOGIA</p> <p style="padding-left: 20px;">MANTO</p> <p>MURATURE:</p> <p>INFISSI:</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> CAPANNA</p> <p><input type="checkbox"/> PADIGLIONE</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO</p> <p><input type="checkbox"/> LAMIERE</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA</p> <p><input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA</p> <p><input type="checkbox"/> MISTO</p> <p><input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> INTONACATO</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LEGNO</p> <p><input type="checkbox"/> METALLICO</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p>
--	--	---

EDIFICIO PERTINENZIALE:  ISOLATO     IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE ②

<p>DESTINAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO</p> <p><input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO</p> <p><input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI</p> <p><input type="checkbox"/> STALLA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ALTRO <u>RESIDENZIALE /</u> <u>TURISTICO RICETTIVO</u> <u>EXTRAALBERGHIERO</u></p> <p>STATO DI CONSERVAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> CATTIVO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> MEDIO</p> <p><input type="checkbox"/> BUONO</p>	<p>ELEMENTI EDILIZI</p> <p>COPERTURE:</p> <p style="padding-left: 20px;">TIPOLOGIA</p> <p style="padding-left: 20px;">MANTO</p> <p>MURATURE:</p> <p>INFISSI:</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> CAPANNA</p> <p><input type="checkbox"/> PADIGLIONE</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO</p> <p><input type="checkbox"/> LAMIERE</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA</p> <p><input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA</p> <p><input type="checkbox"/> MISTO</p> <p><input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.</p> <p><input type="checkbox"/> INTONACATO</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> LEGNO</p> <p><input type="checkbox"/> METALLICO</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p>
--	--	--

EDIFICIO PERTINENZIALE:  ISOLATO     IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

<p>DESTINAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> ANNESSO AGRICOLO</p> <p><input type="checkbox"/> MAGAZZINO / DEPOSITO</p> <p><input type="checkbox"/> GARAGE / RIMESSA VEICOLI</p> <p><input type="checkbox"/> STALLA</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p>STATO DI CONSERVAZIONE</p> <p><input type="checkbox"/> CATTIVO</p> <p><input type="checkbox"/> MEDIO</p> <p><input type="checkbox"/> BUONO</p>	<p>ELEMENTI EDILIZI</p> <p>COPERTURE:</p> <p style="padding-left: 20px;">TIPOLOGIA</p> <p style="padding-left: 20px;">MANTO</p> <p>MURATURE:</p> <p>INFISSI:</p>	<p><input type="checkbox"/> CAPANNA</p> <p><input type="checkbox"/> PADIGLIONE</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input type="checkbox"/> LATERIZIO</p> <p><input type="checkbox"/> LAMIERE</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input type="checkbox"/> LATERIZIO A VISTA</p> <p><input type="checkbox"/> PIETRAME A VISTA</p> <p><input type="checkbox"/> MISTO</p> <p><input type="checkbox"/> PREFABBRICATO IN C.A.</p> <p><input type="checkbox"/> INTONACATO</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p> <p><input type="checkbox"/> LEGNO</p> <p><input type="checkbox"/> METALLICO</p> <p><input type="checkbox"/> ALTRO _____</p>
---	--	--

STUDIO TECNICO  
LAZZERINI *Geom.* MARZIA



Architetto  
Gabriele Vannuccini

Via della Resistenza, 149 53045 Abbadia di Montepulciano (SI) Telefono 0578/707064  
Marzia Lazzerini: 3346335782 – [studio.marzialazzerini@geosiena.it](mailto:studio.marzialazzerini@geosiena.it) Gabriele Vannuccini: 3495590050 – [gabrielevannuccini@libero.it](mailto:gabrielevannuccini@libero.it)

## RELAZIONE TECNICA

**Richiedente:** Boschi Srl (CF e P. IVA 00804240521)

**Amministratori:** Kircher Scott Wilson (CF: KRCSTT85E20Z404Y)  
Kircher Shannon Elizabeth (CF: KRCSNN86H45Z404V)

**Oggetto:** RICHIESTA MODIFICA SCHEDATURA DI N. 2 EDIFI PERTINENZIALI PODERE BOSCHI

**Ubicazione:** Montepulciano, via di Montenero, 18 – Frazione Acquaviva

Montepulciano, lì 16/05/2022

I tecnici

**Geom. Marzia Lazzerini**


**Arch. Gabriele Vannuccini**


**STUDIO TECNICO**

**1. Premessa:**

I sottoscritti Geom. Marzia Lazzerini, nata a Sinalunga (SI) il 03/06/1978 e Arch. Gabriele Vannuccini, nato a Chiusi (SI), il 11/07/1981 con studio in Abbadia di Montepulciano, via della Resistenza, 149, iscritti rispettivamente al Collegio Geometri della Provincia di Siena al n. 1183 e all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Siena al n. 662, in seguito all'incarico conferitoci dai Sig.ri Kircher Scott Wilson e Kircher Shannon Elizabeth, in qualità di amministratori della società Boschi Srl, dichiarano quanto segue:

**2. Proprietà:**

- Boschi Srl, via di Montenero 18 – 53045 Montepulciano SI) – CF e P. IVA 00804240521

**3. Ubicazione:**

Montepulciano (SI), via di Montenero, 18 – Frazione Acquaviva.

**4. Dati catastali:**

Elenco Immobili


	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	103	149	2	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	149	3	VIA DI MONTENERO Scala. 1 Piano T - 1		A03	04	3,5 vani	R.Euro:271,14	0050139	
<input type="radio"/>	103	149	4	VIA DI MONTENERO Scala. 1 Piano T		A03	04	3,5 vani	R.Euro:271,14	0050139	
<input type="radio"/>	103	149	5	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	2,5 vani	R.Euro:193,67		
<input type="radio"/>	103	149	6	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	2,5 vani	R.Euro:193,67		
<input type="radio"/>	103	149	7							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	149	8	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	2,5 vani	R.Euro:193,67		
<input type="radio"/>	103	149	9							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	149	10							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	149	11	VIA DI MONTENERO Piano S1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	149	12	VIA DI MONTENERO n. 18 Piano S1		C02	03	110 m <sup>2</sup>	R.Euro:170,43		

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	103	151	2	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	151	3	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	2,5 vani	R.Euro:193,67	0050139	
<input type="radio"/>	103	151	4	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	2,5 vani	R.Euro:193,67	0050139	
<input type="radio"/>	103	151	5	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	4 vani	R.Euro:309,87		
<input type="radio"/>	103	151	6	VIA DI MONTENERO Piano T		A03	04	4,5 vani	R.Euro:348,61		
<input type="radio"/>	103	151	7	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	151	8	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	151	9	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	151	10	VIA DI MONTENERO Piano S1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	151	11	VIA DI MONTENERO Piano S2					R.Euro:	Bene comune non censibile	

STUDIO TECNICO

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati 
<input type="radio"/>	103	158	1							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	158	2							Soppressa	<a href="#">Sl</a>
<input type="radio"/>	103	158	4	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	158	5	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	158	6	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	158	7	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	158	8	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	158	9	VIA DI MONTENERO Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	103	158	10							Soppressa	<a href="#">Sl</a>
<input type="radio"/>	103	158	10							Soppressa	<a href="#">Sl</a>
<input type="radio"/>	103	158	11	VIA DI MONTENERO Piano T		A04	02	3 vani	R.Euro:154,94		
<input type="radio"/>	103	158	12							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	158	13							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	158	14							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	158	15	VIA DI MONTENERO Piano 1		A04	02	4 vani	R.Euro:206,58	1003554	
<input type="radio"/>	103	158	16	VIA DI MONTENERO Piano 1		A04	02	3 vani	R.Euro:154,94	1003554	
<input type="radio"/>	103	158	17	VIA DI MONTENERO Piano 1		A04	02	3 vani	R.Euro:154,94	1003554	
<input type="radio"/>	103	158	18	VIA DI MONTENERO Piano 1		A04	02	3 vani	R.Euro:154,94	1003554	
<input type="radio"/>	103	158	19	VIA DI MONTENERO Piano 1		A04	02	3 vani	R.Euro:154,94	1003554	
<input type="radio"/>	103	158	20	VIA DI MONTENERO Piano 1 - 2		A04	02	3 vani	R.Euro:154,94	1003554	
<input type="radio"/>	103	158	21							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	158	23	VIA DI MONTENERO n. SNC Piano T		A04	02	2 vani	R.Euro:103,29		
<input type="radio"/>	103	158	24							Soppressa	
<input type="radio"/>	103	158	25	VIA DI MONTENERO n. SNC Piano S1-T		A04	02	2,5 vani	R.Euro:129,11		
<input type="radio"/>	103	158	26	VIA DI MONTENERO n. SNC Piano T		A04	02	2,5 vani	R.Euro:129,11		
<input type="radio"/>	103	158	27	VIA DI MONTENERO Piano S1-T		C01	03	130 m <sup>2</sup>	R.Euro:1336,07		
<input type="radio"/>	103	158	28	VIA DI MONTENERO n. SN Piano S1-T		A04	02	5 vani	R.Euro:258,23		

**5. Precedenti Atti abilitativi:**

- ✓ 1992- Convenzione con il Comune di Montepulciano per edificare in zona agricola. "Appartamenti agrituristici negli annessi"
- ✓ Aut. Manutenzione straordinaria n. 6023 del 16/04/92;
- ✓ C.E 169/1992 del 18/07/1992 – Ristrutturazione
- ✓ C.E 169/92/I variante per realizzazione piscina
- ✓ CE 179/93 Realizzazione di recinzione;
- ✓ CE 125/92 Nuovo accesso carrabile;
- ✓ C.E. n. 251 del 30/12/1993 piano di recupero;
- ✓ CE 251/I/93 variante a piano di recupero;

---

**STUDIO TECNICO**

---

- ✓ CE 119/94 Sanatoria edilizia;
- ✓ CE 142/97 Modifiche interne;
- ✓ Ce 094/98/R Ristrutturazione fabbricato con destinazione abitazione e c reazione di locale vendite;
- ✓ 1994 Convenzione Comune per “destinazione Casa Vacanza”
- ✓ 1998 – “Casa Vacanza” Atto d’obbligo 10 anni “Deruralizzazione fabbricato principale”
- ✓ Dia n. 7960 del 27/03/2001;
- ✓ Dia n. 24907 del 25/10/2002;
- ✓ Dia n. 24922 del 25/10/2002;
- ✓ Dia n. 24923 del 25/10/2002;
- ✓ Dia n. 2581 del 04/02/2004 – cambio destinazione d’uso in civile senza opere annessi;
- ✓ Dia n. 1866 del 13/12/2006 creazione di pergolati;
- ✓ Scia Suap 29/03/2017 – Autorizzazione per somministrazione Bar
- ✓ Cila del 12/07/2021 sistemazione numero due bagni con creazione di doccia e realizzazione di wc locale centrale idrica;
- ✓ CILA SUAP del 19/02/2022 per manutenzione straordinaria rifacimento bagni ed opere interne;
  
- ✓ Certificato di abitabilità
- ✓ Abitabilità del 20/05/1993;
- ✓ Abitabilità del 23/01/2004;
- ✓ Abitabilità del 02/07/2004;
- ✓ Abitabilità del 24/03/2009.

**6. Descrizione degli immobili:**

La presente relazione tende a dimostrare come la categoria c3 per i due annessi segnalati nella scheda allegata sia non congrua con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili stessi.

Come si può notare dalle foto aeree reperite sul sito Geoscopio della Regione Toscana e come riportato sopra nell’elenco dei titoli abilitativi, gli stessi sono stati interamente realizzati negli anni ’90

## STUDIO TECNICO

attraverso un piano di recupero. Gli stessi, pertanto, non possono essere considerati “beni storici” alla stregua dell’immobile principale, presente fin dal 1954, per il quale non chiediamo nessuna modifica.

Nel contesto esistente è già stata assegnata, in modo corretto, la categoria c4 agli altri due annessi presenti e coevi a quelli di cui alla presente richiesta.

Come indicato nel modello di schedatura la dicitura “interventi in atto” nella sezione “Stato d’uso” sta a significare che per tali immobili è stata presentata SCIA per ristrutturazione con due piccoli ampliamenti (servizi igienici ed un soggiorno entrambi inferiori a 15 mq) funzionali ad una migliore fruizione degli stessi, nel rispetto della tipologia costruttiva, delle finiture esistenti, etc...

In riferimento all’articolo 48 del Piano Operativo – Le invarianti strutturali del Piano Strutturale si fa presente che l’unico immobile ascrivibile a tale categoria è l’edificio principale, già presente al 1954 mai alterato e sempre stato oggetto di mera manutenzione, mentre con la presente schedatura si indica la corretta datazione per gli immobili in oggetto e l’avvenuta totale alterazione degli stessi. Per tali motivi si ritiene, pertanto, che non vadano considerati nemmeno “beni storici del patrimonio extraurbano” a differenza di quanto indicato nelle tavole del PS.

### **7. Corretta datazione/foto aeree:**



***ANNO 1954: si evince la sola presenza del fabbricato principale e di un piccolo annesso sulla destra del fabbricato (annesso non oggetto della presente schedatura).***

STUDIO TECNICO



*Ingrandimento di cui all'immagine precedente*



**ANNO 1975:** i due annessi oggetto della presente si iniziano a percepire, ma con forme, dimensioni e volumetrie diverse. L'edificio 1, ad esempio, è circa 1/3 dell'attuale, mentre l'altro appare destinato ad autorimessa.



STUDIO TECNICO



*Ingrandimento di cui al fotogramma precedente*



***ANNO 1987: l'annesso 1 appare ancora in corso di definizione (la consistenza ancora non è paragonabile a quella attuale), mentre l'annesso 2 sembra aver raggiunto l'attuale consistenza.***

STUDIO TECNICO



*Ingrandimento di cui al fotogramma precedente*

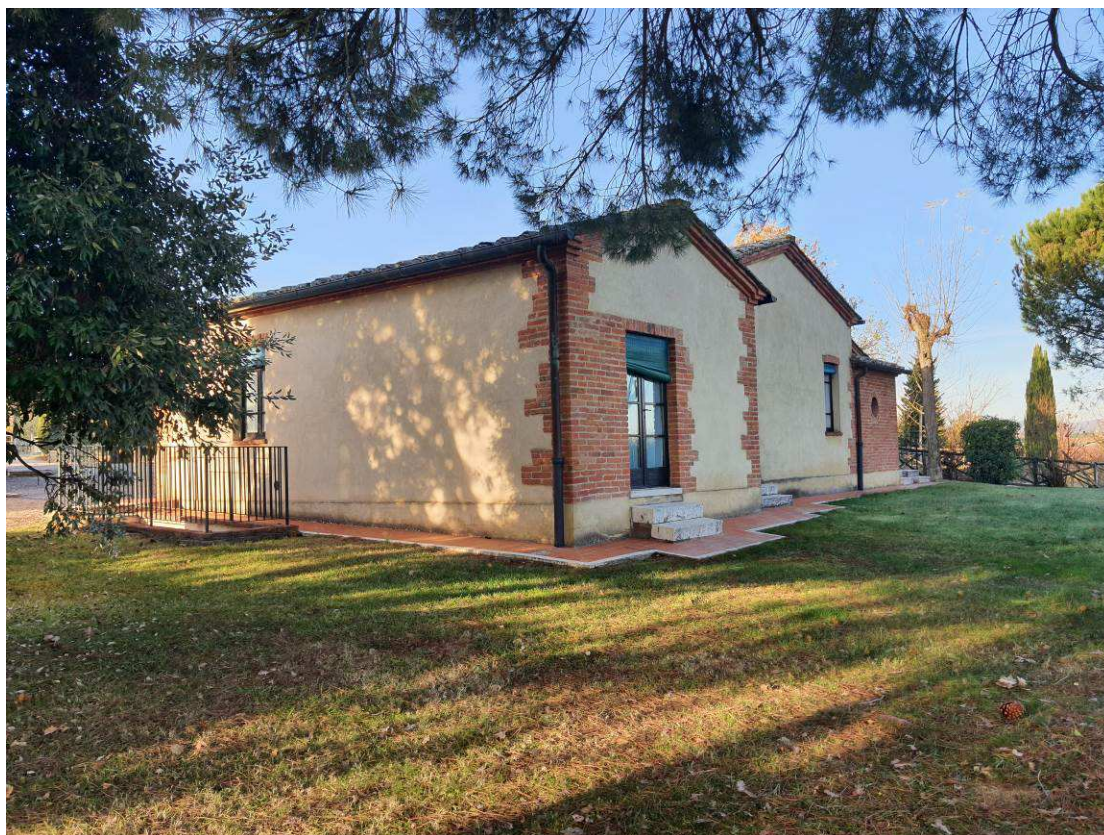


**ANNO 1992: anno delle prime pratiche edilizie volte alla trasformazione del complesso in agriturismo. Dell'edificio n. 1 è visibile la sola platea di fondazione, mentre l'edificio n. 2 risulta mancante di copertura.**

STUDIO TECNICO



*Ingrandimento di cui al fotogramma precedente*



**EDIFICIO 1: Foto attuale.**

STUDIO TECNICO



EDIFICIO 2: Foto attuale

I tecnici

Geom. Marzia Lazzerini

*Marzia Lazzerini*



Arch. Gabriele Vannuccini

*Gabriele Vannuccini*

GABRIELE  
VANNUCCINI

