



**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

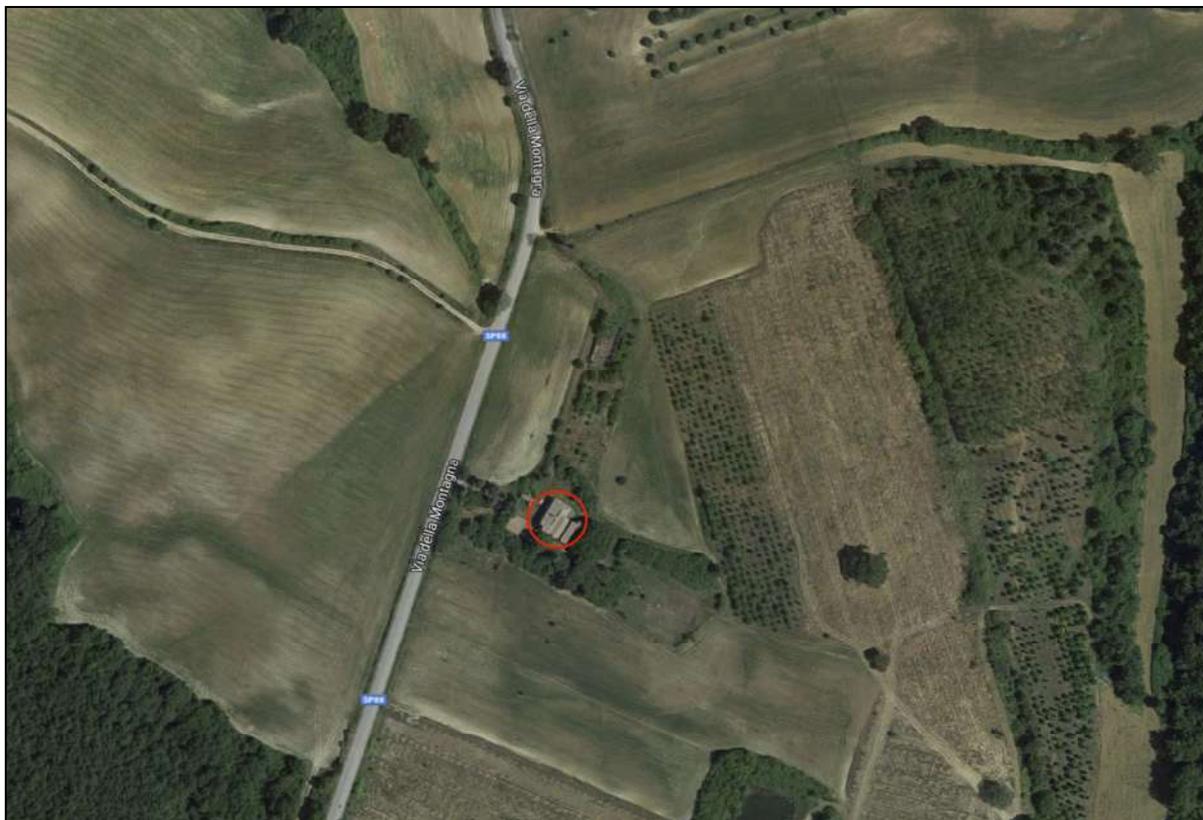
**Oggetto:** Richiesta di nuova classificazione del Podere denominato "La Giardina",  
Strada della Montagna n.29, 53045, Montepulciano (SI), ai sensi dell' **art.19 c.7**  
**NTA P.O.**

**Committenti:** Severino De Luca e Therese Vella, Strada della Montagna n.29, 53045,  
Montepulciano (SI)

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



## 1. Inquadramento dell'immobile.



L'immobile oggetto della richiesta di schedatura si trova nel Comune di Montepulciano, lungo la Strada della Montagna al n.29.

## 2. Individuazione catastale.

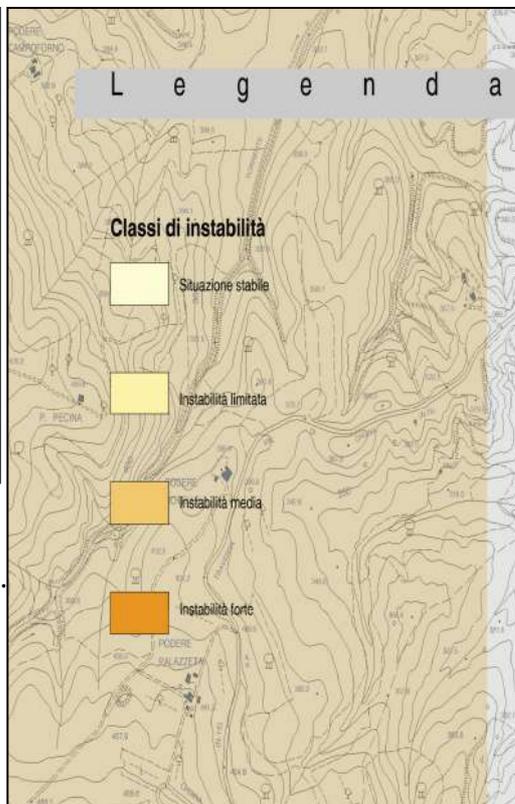
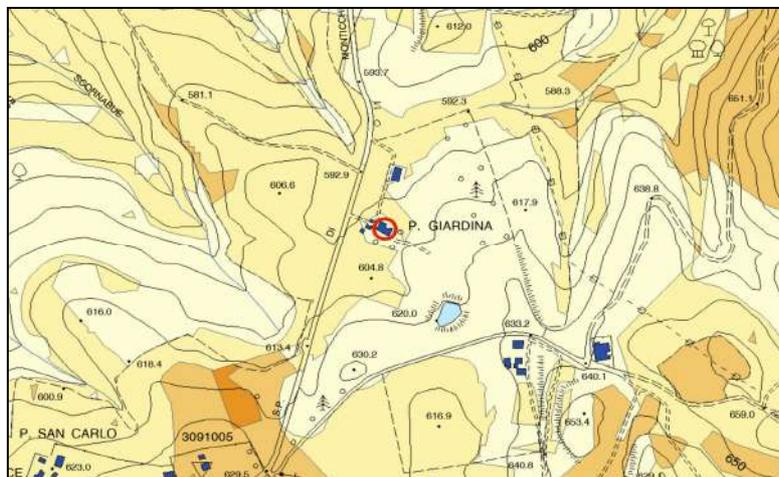
Catastalmente, allo stato attuale l'immobile è suddiviso nelle seguenti unità immobiliari identificate al foglio 168, part. 3, sub 3-4-5 (Casale) e 6-7-8 (Annessi).



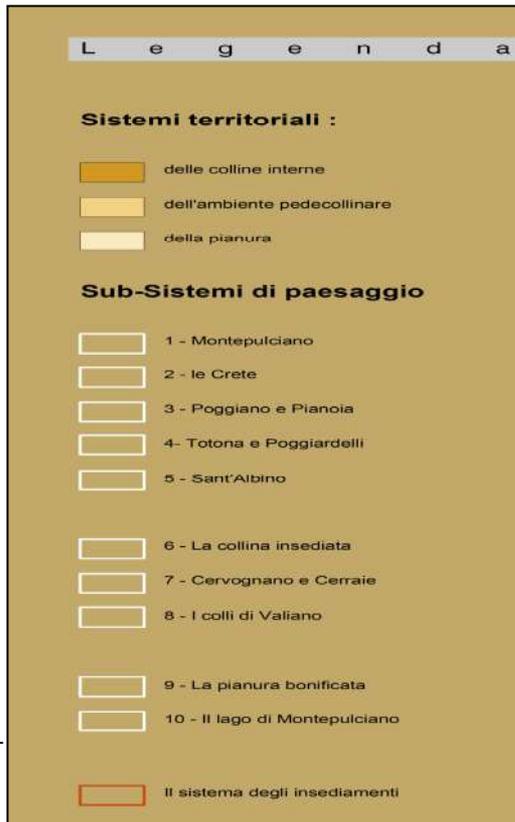
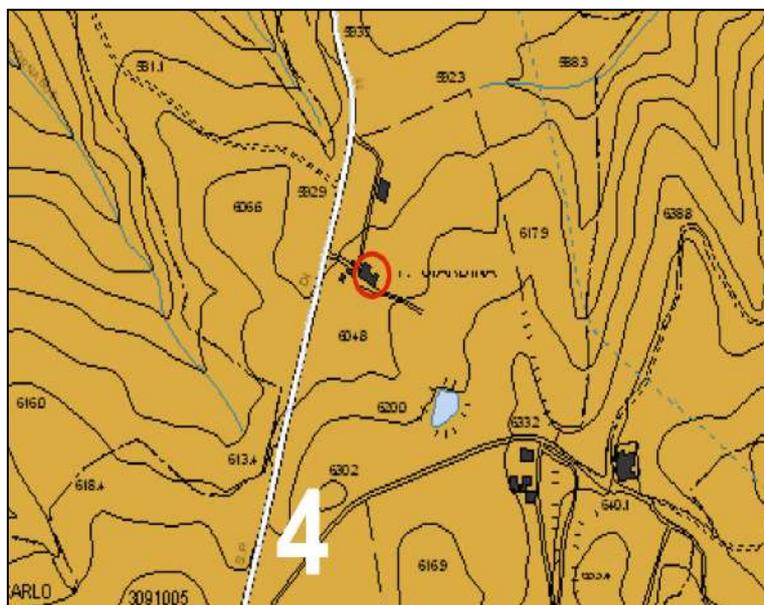


### 3. Riferimenti normativi:

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



Tav.02 P. Strutturale - Stabilità dei versanti  
L' immobile ricade in un'area classificata come stabile.

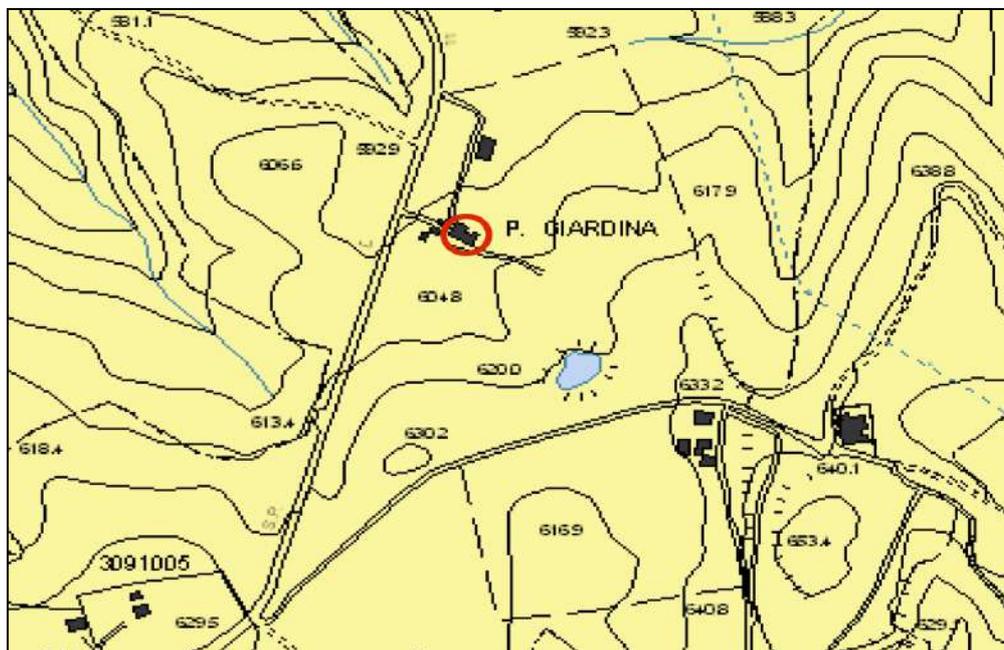


Tav.07 P. Strutturale Sub-sistemi di paesaggio  
L' immobile ricade nel sistema territoriale delle colline Interne e nel sub sistema di paesaggio 4-Totona e Poggiardelli.



**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)



Tav.10 P. Strutturale - Utoe di Montepulciano.

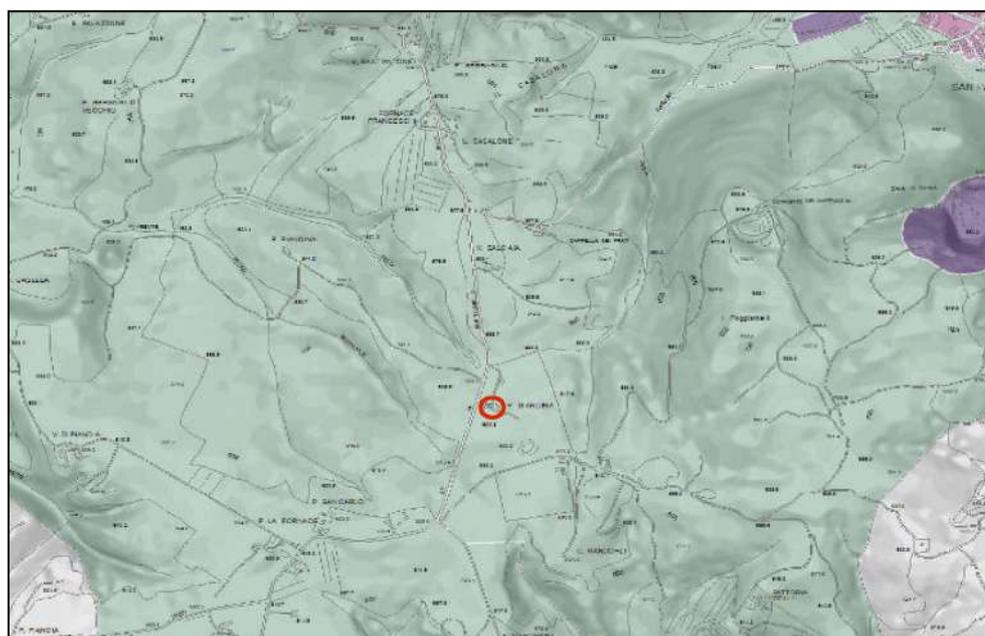


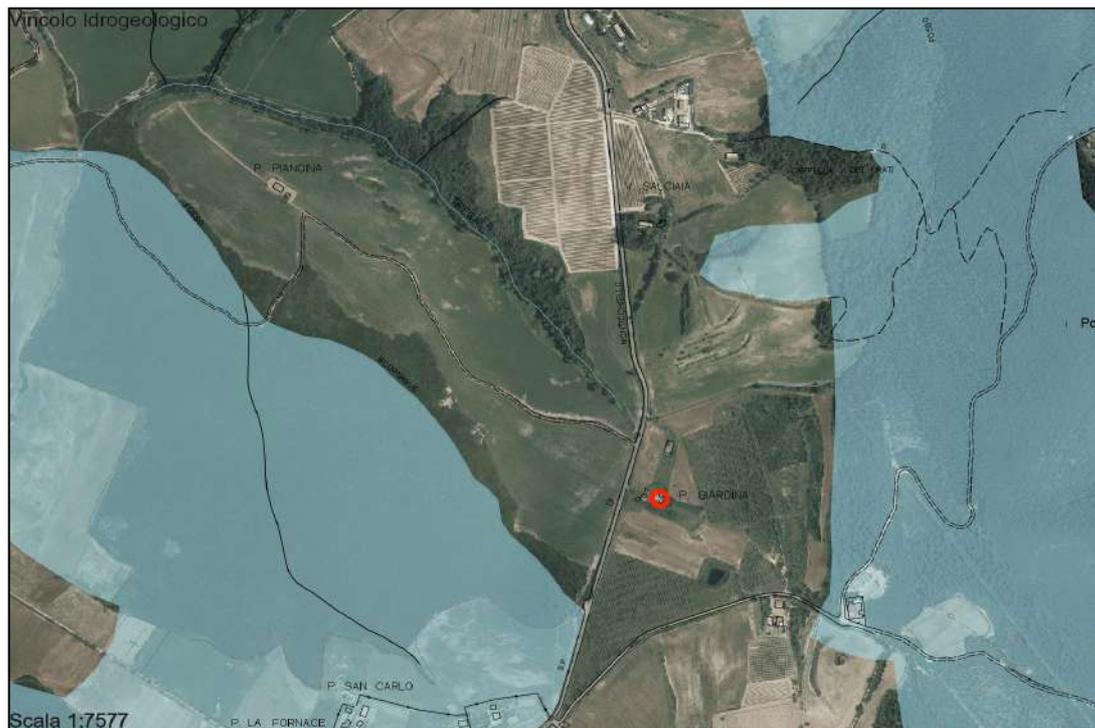
Tavola di P.O. Zone territoriali omogenee. DM. 1444/68  
L' immobile è individuato nella zona territoriale omogenea E 2 parti del territorio  
destinate ad usi agricoli.



#### 4. Vincolistica sovraordinata



Vincolo Paesaggistico non presente.



Vincolo Idrogeologico non presente



#### 4. Classificazione attuale.



Tav.03 P. Operativo, disciplina del territorio rurale

**All' interno di questa tavola si trova l'area identificata come pertinenza, e la classificazione dell'immobile attribuita dal Piano Operativo, corrispondente alla categoria C3 art.19c.2 NTA P.O. Classe III (c3): Edifici di valore storico documentale e tipologico: 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;**

#### 5. Descrizione dell'immobile principale

L' immobile, nel suo impianto originario, è già presente nel Catasto Leopoldino, all'interno delle cartografie del 1830, di cui si allega l'estratto. Nel tempo si sono succedute almeno tre fasi di ampliamenti e manomissioni, rilevabili dagli spessori murari, dalla qualità della muratura e di alcuni materiali, dalle tecniche costruttive di alcuni particolari, dalla disposizione delle falde e da una foto d' epoca. Inutile dire che poco o nulla rimane di quell' impianto originario. Le modifiche avvenute nel corso del tempo, hanno completamente stravolto sia la sagoma originaria, che gli aspetti di dettaglio. Anche il corpo originario, a cui sono stati addossati corpi di più recente costruzione nei suoi prospetti est ed ovest, ha subito profonde alterazioni in termini di modifica delle aperture e coerenza dei materiali costruttivi. L' elemento più dissonante in termini di qualità e di coerenza con la tradizione costruttiva rurale è l'ultimo ampliamento realizzato, probabilmente tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60, con elementi tipici di un'edilizia urbana, lo si vede nelle murature realizzate completamente in mattoni di provenienza industriale, e nel manto di copertura in tegole marsigliesi, entrambi elementi che tradiscono la loro più recente provenienza. Oltre a questo,



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

via Trastevere 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)

anche gli spessori murari sono estremamente ridotti rispetto ad altre zone della casa, qui abbiamo uno spessore medio di circa 30 cm, contro i 65-70 cm della parte originaria. Nonostante sia stato realizzato più recentemente neanche questo corpo è stato immune da alterazioni che hanno ulteriormente abbassato il livello qualitativo complessivo, ad esempio le aperture, anche quelle successivamente tamponate, hanno ancora gli architravi di cemento a vista.

L'altro forte elemento di alterazione è il corpo scala frontale, anch'esso edificato in una fase successiva rispetto all'impianto originario, e molto probabilmente nello stesso periodo dell'ampliamento descritto prima. Anche in questo caso non è stata usata alcuna accortezza, cercando ad esempio di utilizzare tecniche e materiali dell'edilizia rurale. Il corpo scala si appoggia semplicemente ai volumi già esistenti. Il piccolo loggiato che si crea al piano primo, allo sbarco della scala, ha architravi in cemento, invece di elementi tipici dell'edilizia tradizionale, anche povera, come architravi in legno o pietra e archi centinati. È presumibile pensare che il corpo scala sia coevo dell'ampliamento degli anni '50 - '60 per l'utilizzo delle stesse metodologie costruttive.

L'ultimo elemento volumetrico facente parte di tutto l'organismo edilizio che possiamo considerare, oltre che un'alterazione dell'impianto originario, una vera superfetazione, è la porcilaia, che non presenta alcun valore architettonico. Successivamente, con l'ausilio di immagini, vedremo come vi siano altri elementi di dettaglio che mostrano una certa distanza da quella, che a nostro avviso, può essere considerata un'architettura di valore storico documentale, proprio perché tali elementi non testimoniano né i metodi costruttivi né i materiali utilizzati nel periodo storico e nel contesto sociale di cui dovrebbero essere testimoni.

**Proprio per questo la categoria più idonea a rappresentare la porzione di edificio di minor valore, quella risalente agli anni '50, a nostro avviso, è la C4 con la quale le NTA del P.O. individuano gli edifici, anche di impianto storico, ma profondamente alterati.**





**7. Immagini dello stato attuale con elementi di alterazione dell'architettura tradizionale rurale.**



1



2



3



4



5

- 1 Vista frontale
- 2 Particolare del fianco sinistro in cui è visibile l'alternarsi delle volumetrie di diversi periodi storici.
- 3 Vista del fianco sinistro
- 4 Vista aerea
- 5 Particolare volume da demolire



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

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)



6 Vista del retro dell'ultimo ampliamento, realizzato senza considerare le caratteristiche dell'architettura rurale tradizionale. Porzione di abitazione per la quale si richiede un classamento abbassato a C4, come per le scale sottostanti.



Copertura del corpo scale semplicemente appoggiato al tetto originario

Copertura originale, internamente ancora visibile.

7 Realizzazione del corpo scale, con aperture realizzate con architravi in calcestruzzo armato, la copertura risulta essere semplicemente appoggiata al vecchio tetto, creando un doppio livello, il tutto realizzato con mattoni di tipo industriale.



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

via trassimeno 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)



8 Dalla foto si riconoscono diverse aperture realizzate nel tempo e successivamente tamponate, il tutto conferisce scarso valore alla muratura, poiché incoerente e fortemente manomessa

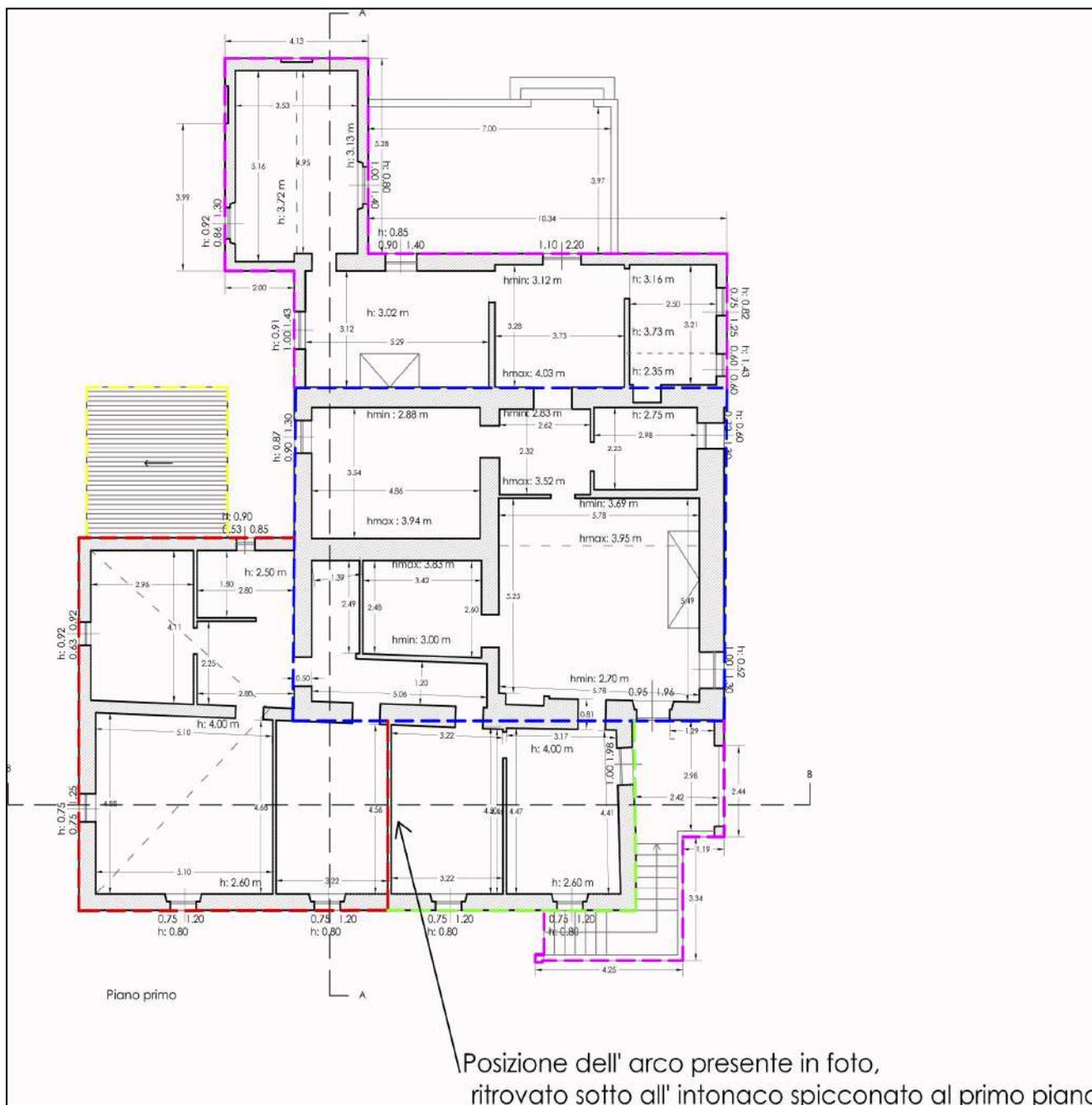


**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

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)

Di seguito riporto la pianta del piano primo e della copertura, con le indicazioni dei successivi ampliamenti

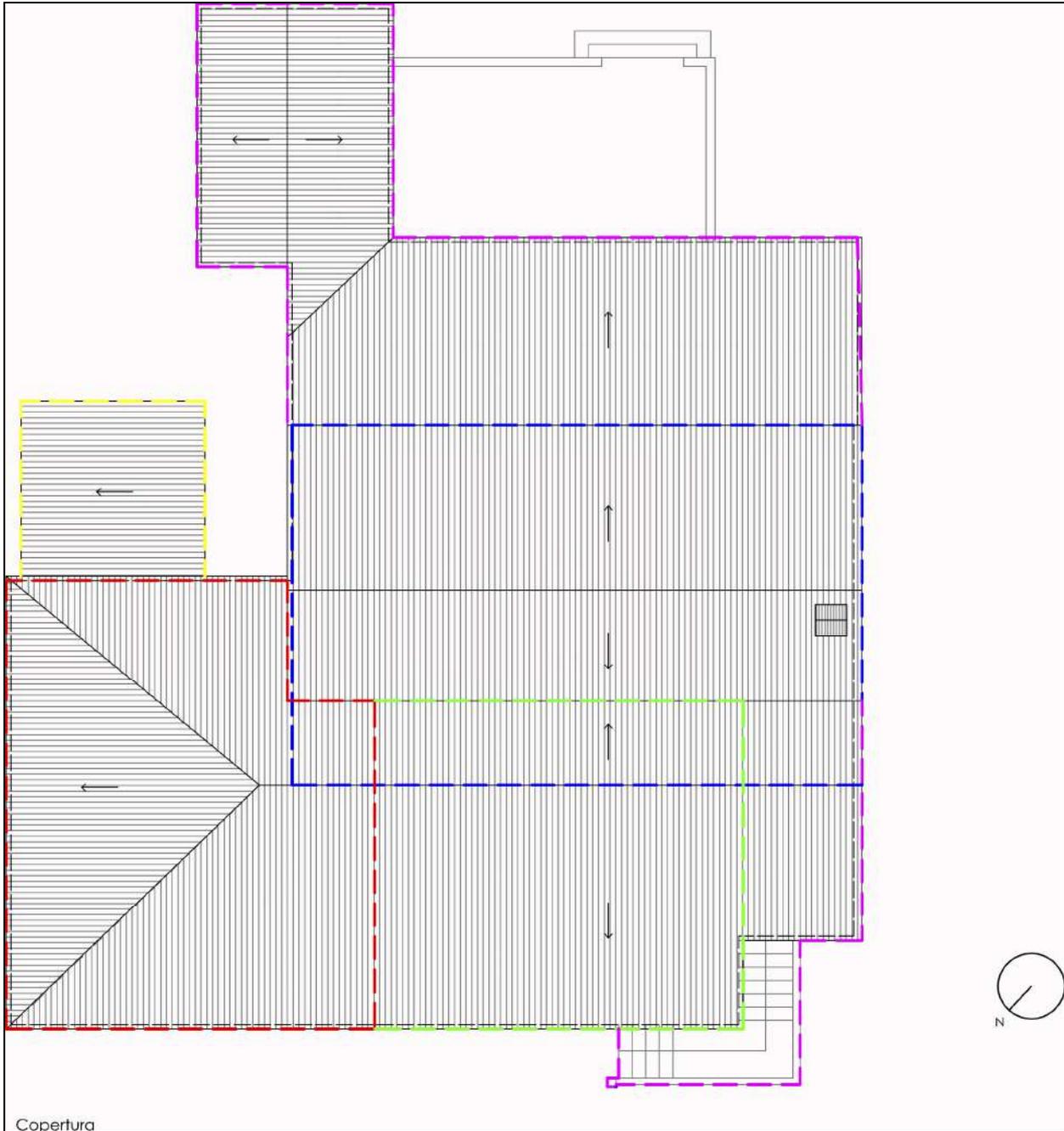
- Impianto originario presente anche nella cartografia del Catasto Leopoldino 1830
  - Primo ampliamento, presente in una foto storica dei primi del '900
  - Secondo ampliamento, in cui è stata utilizzata la stessa tecnica costruttiva del precedente, collocabile nel primo dopoguerra
  - Superfetazione più recente e di valore nullo
  - Ampliamenti più recenti, risalenti ai primi anni '50
- Area del Casale per la quale si richiede il classamento C4, a causa della profonda alterazione e per i materiali utilizzati, lontani da un linguaggio rurale.





**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

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)





**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

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)

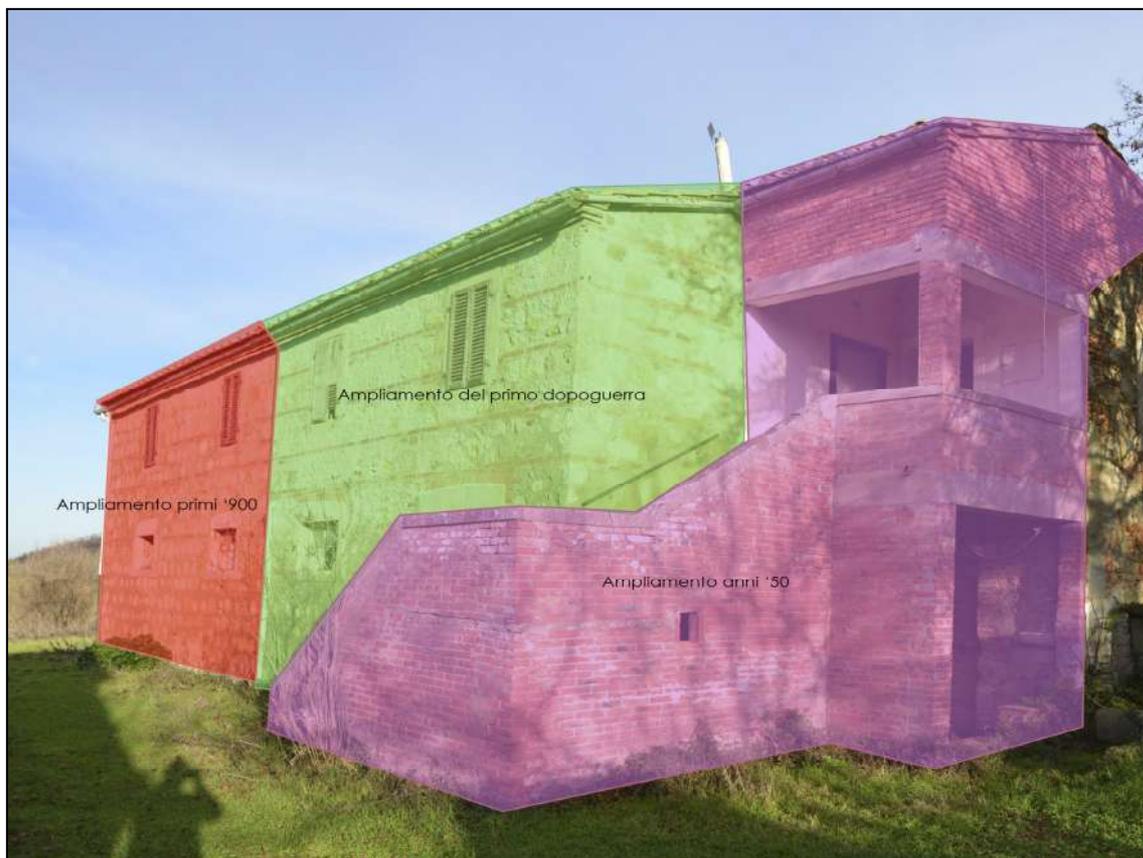


9. Foto storica dei primi del '900, e allo stato attuale, dallo stesso punto di vista.



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

via trassimeno 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)



10. Indicazione grafica dei successivi interventi



11. Ritrovamento dell'arco visibile nella foto storica, successivamente tamponato.



**STUDIO FERI ASSOCIATI**  
architettura & ingegneria

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)

Di seguito alcune immagini degli interni.





## 8. Edifici pertinenziali

Nella pertinenza dell'edificio principale si trovano 3 annessi (edifici pertinenziali).  
Questi hanno diverse destinazioni d' uso:

- 1) Rimessa mezzi agricoli con affiancata una porcilaia (sub.6)
- 2) Un forno con porcilaia (sub 8)
- 3) Un pollaio (sub.7 )

1) La rimessa mezzi con la porcilaia è il volume più grande, si trova a pochi metri dal fronte principale del casale. È realizzato in mattoni, posti in foglio, per uno spessore della parete intono ai 12 cm. Questa fragilità strutturale è ravvisabile in pronunciati "spanciamenti". Le coperture sono a falda, realizzate con tegole marsigliesi.

2) Forno con porcilaia. Questo manufatto è ancora più povero del primo. Si trova di fronte al precedente, a circa 6 ml. È stato realizzato con blocchi di cemento, la copertura anche in questo caso è a capanna, realizzata con manto di copertura in tegole marsigliesi.

3) Il terzo manufatto è un pollaio, posto ad ovest rispetto alla rimessa mezzi. Si tratta di un piccolo volume, realizzato in mattoni posti di coltello, una facciata è in blocchi di cemento. La copertura è ad una falda con tegole marsigliesi.

Tutti e tre i manufatti si trovano in condizione di totale abbandono e degrado. Sono costruiti in modo semplice e tipologicamente incongruo, tali da non rappresentare in alcun modo una testimonianza di valore.

Per queste ragioni chiediamo di differenziare il valore attribuito a questi manufatti, rispetto al casale di riferimento, ritenendo corretto valutare tali beni con il valore nullo C5, delle NTA del Piano Operativo Comunale.



**9. Immagini dei manufatti di pertinenza.**



Immagine n.1 e 2 Rimessa mezzi con porcilaia addossata.



Immagine n.3. Forno con porcilaia.



Immagine n.4 Pollaio