

RICHIESTA RIDEFINIZIONE CLASSE DI VALORE

Ill.mo. Sig SINDACO del Comune di MONTEPULCIANO

Il sottoscritto Rossi Franco nato a Montepulciano il 12.05.1950, residente in Montepulciano via Di Nottola n° 19, in qualità di comproprietario del complesso edilizio denominato Rovisci, posto nella medesima località e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio 64 part.IIa 1 sub 2 e 3 nonché al foglio 63 p.IIa 169,

CONSIDERATO

- CHE il complesso è formato da un edificio principale destinato a civile abitazione, da un limitrofo manufatto recentemente ristrutturato destinato anch'esso ad abitazione ed infine da un annesso rurale ad uso magazzino-rimessa;
- CHE il complesso in parte (solo per i fabbricati ad uso abitativo) è classificato come C3 mentre l'annesso rurale non è ricompreso nell'area di pertinenza pertanto non classificato;

CHIEDE

La ridefinizione delle classi di valore del complesso con particolare riferimento al fabbricato secondario e all'annesso rurale, in funzione delle motivazioni documentali contenute in allegato alla presente domanda.

Fidando nel favorevole accoglimento della presente porge i propri ossequi.

Montepulciano li, 30.10.2020

Franco Rossi



Allegati: Scheda di rilevamento
Estratti planimetrici e mappa catastale,
Documentazione fotografica,

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E STATO DI CONSERVAZIONE

STRUTTURE VERTICALI:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> MATTONI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> PIETRAME	<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"/> MISTO MATTONI/PIETRA	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

INFISSI FINESTRE:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> IN FERRO	<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"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GRONDA:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> SPORGENTE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A FILO MURO	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ASSENTE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

COPERTURA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> A UNA FALDA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> A DUE FALDE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> A PADIGLIONE	<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"/> COMPOSITA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> ALTRO _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

CARATTERISTICHE DELLE APERTURE:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> CON STIPITI E ARCHITRAVE	<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"/> CON BOZZE SQUADRATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> CON INFERIATE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> CON DAVANZALE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SENZA FINITURE	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> PERSIANE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> SPORTELLI	<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"/> SCURI INTERNI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MATERIALI DI GRONDA:

	C	M	B
<input checked="" type="checkbox"/> CORRENTI IN LEGNO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> TRAVETTI IN C.A.	<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 type="checkbox"/> TAVELLA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

MANTO DI COPERTURA:

	C	M	B
<input type="checkbox"/> COPPI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> COPPI/EMBRICI	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> LASTRE PIETRA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> MARSIGLIESI	<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

MARCIAPIEDI

ZONA PAVIMENTATA / AIA:

- STERRATA
 LASTRICATA
 MATTONATA

- FONTANA / VASCA / STAGNO
 RECINZIONE
 GIARDINO
 ALBERATURE
 PISCINA
 POZZO
 ALTRO _____

VIABILITA' DI ACCESSO:

STRADA PROVINCIALE / COMUNALE

STRADA VICINALE / PODERALE:

- STERRATA
 IMBRECCIATA
 ASFALTATA

CARATTERE DELLE ALTERAZIONI RILEVABILI

OCCUPAZIONE DI CORTILI O SPAZI APERTI

VOLUMI A SBALZO

LOGGE O PORTICATI TAMPONATI

SOPRAELEVAZIONE PARZIALE

SOPRAELEVAZIONE TOTALE

VOLUMI AGGIUNTI

TERRAZZI AGGIUNTI

APERTURE AGGIUNTE E/O MODIFICATE

MODIFICHE STRUTTURALI

ALTERAZIONI DELLE FINITURE

ALTRO _____

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE
 ANNESSO AGRICOLO
 MAGAZZINO / DEPOSITO
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI
 STALLA
 ALTRO ABITAZIONE

STATO DI CONSERVAZIONE
 CATTIVO
 MEDIO
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:
 TIPOLOGIA
 CAPANNA
 PADIGLIONE
 ALTRO A FALDE SFALSATE

MANTO
 LATERIZIO
 LAMIERE
 ALTRO _____

MURATURE:
 LATERIZIO A VISTA
 PIETRAME A VISTA
 MISTO
 PREFABBRICATO IN C.A.
 INTONACATO
 ALTRO _____

INFISSI:
 LEGNO
 METALLICO
 ALTRO _____

EDIFICIO 2 - FG.63 P.IIa 169

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE
 ANNESSO AGRICOLO
 MAGAZZINO / DEPOSITO
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI
 STALLA
 ALTRO _____

STATO DI CONSERVAZIONE
 CATTIVO
 MEDIO
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:
 TIPOLOGIA
 CAPANNA
 PADIGLIONE
 ALTRO _____

MANTO
 LATERIZIO
 LAMIERE
 ALTRO _____

MURATURE:
 LATERIZIO A VISTA
 PIETRAME A VISTA
 MISTO
 PREFABBRICATO IN C.A.
 INTONACATO
 ALTRO _____

INFISSI:
 LEGNO
 METALLICO
 ALTRO ASSENTI

EDIFICIO 3-PERTINENZA
FG 64 P.IIa 1

EDIFICIO PERTINENZIALE: ISOLATO IN ADERENZA AL FABBRICATO PRINCIPALE

DESTINAZIONE
 ANNESSO AGRICOLO
 MAGAZZINO / DEPOSITO
 GARAGE / RIMESSA VEICOLI
 STALLA
 ALTRO _____

STATO DI CONSERVAZIONE
 CATTIVO
 MEDIO
 BUONO

ELEMENTI EDILIZI

COPERTURE:
 TIPOLOGIA
 CAPANNA
 PADIGLIONE
 ALTRO _____

MANTO
 LATERIZIO
 LAMIERE
 ALTRO _____

MURATURE:
 LATERIZIO A VISTA
 PIETRAME A VISTA
 MISTO
 PREFABBRICATO IN C.A.
 INTONACATO
 ALTRO _____

INFISSI:
 LEGNO
 METALLICO
 ALTRO _____



GRIFOTEC

Via del Prato n° 5 - Montepulciano

ROSSI FRANCO

REDIFINIZIONE DELLE CLASSI DI VALORE DEL COMPLESSO EDILIZIO ROVISCİ

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Torello, libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Arezzo al n° 1543, dietro incarico conferitogli dal Sig. Rossi Franco in qualità di comproprietario del complesso edilizio denominato Rovisci, posto nella medesima località in Montepulciano, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio 64 particella 1 sub 2 e 3 nonché foglio 63 particella 169 richiede la ridefinizione delle classi di valore dei fabbricati del complesso.

RELAZIONE TECNICA

Il complesso edilizio denominato Rovisci è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montepulciano al foglio 64 particella 1 sub 2 e 3 nonché al foglio 63 particella 169 ed è composto da tre edifici:

- il fabbricato principale (Rif. n 1 negli elaborati) destinato a civile abitazione;
- il fabbricato secondario, posto laterale al precedente, destinato anch'esso a civile abitazione (Rif. n 2);
- un annesso rurale ad uso magazzino-rimessa posto antistante ai sopradetti fabbricati (Rif. n.3);

La classificazione attuale del Piano Operativo ricomprende, all'interno dell'area di pertinenza, entrambi i fabbricati ad uso abitativo (Rif. 1 e 2) nella classe 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 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 loro tipologia e immagine consolidata, coerente con il contesto, sono da considerare a forma compiuta. Sono altresì in classe C3 senza possibilità di ampliamenti anche edifici recenti a carattere unitario o quelli esito di progetti unitari (es. Piani attuativi), così come i nuovi edifici realizzati a seguito dell'attuazione del RU e del presente P.O.”

Il manufatto, quale annesso rurale (Rif. 3), è invece fuori dalla perimetrazione e senza classificazione, per detta tipologia di edificio il P.O., ai sensi dell'art. 19 comma 5 “edifici, manufatti e i complessi nel territorio rurale” attribuisce la classe di valore C4 specificando però che “.....*Qualora invece, per errore, tali edifici senza classificazione risultino edifici abitativi residenziali o rurali o annessi di valore testimoniale, fino alla attribuzione loro di una classe di valore, da effettuarsi con le modalità di cui al successivo comma 7, sono ammessi esclusivamente gli interventi fino alla classe di valore C3, senza cambio di destinazione d'uso.”*

Da un'attenta lettura della definizione delle classi e la loro potenzialità edilizia, confrontate con lo stato dei fabbricati sopra riportati emerge che:

- il fabbricato principale (rif. 1) pur essendo di remota costruzione è stato nel tempo trasformato più volte, subendo ampliamenti piano altimetrici, inoltre nel finire degli anni 80 e con c.e. 381 del 1989 e successive proroghe e varianti è stato dapprima deruralizzato poi ristrutturato piuttosto pesantemente, alcune aperture sono state modificate, la loggia e i porticati sono di stati realizzati ex nuovo, gli architravi delle finestre sono in parte in cls, lo sporto di gronda così come la struttura del tetto è realizzata con elementi in c.a., condizioni che hanno ulteriormente contribuito a modificare l'aspetto architettonico originario.

Le condizioni statiche, manutentorie e strutturali risultano buone.

- il fabbricato secondario (rif 2), pur risultando d'impianto storico, ha subito per mezzo di C.E. n 208/1988 e con successiva CE 162/1995/R2 la deruralizzazione con ristrutturazione radicale che lo ha profondamente alterato destinandolo ad abitazione e modificando sagoma, volumi, elementi architettonici e costruttivi, stravolgendo e perdendo l'immagine originaria del fabbricato.

Il corpo di fabbrica è totalmente differente e non comprende elementi tipologici o architettonici di alcun pregio storico. Oggi infatti si presenta come un edificio realizzato con tecnologie moderne e nonostante la struttura in muratura con facciate in mattoni facciavista, i solai sono in laterocemento (pertanto non di tipo tradizionale toscano con travi e travicelli in legno a vista) le dimensioni delle aperture sono riconducibili agli standard moderni, il

porticato ad archi è stato realizzato in sostituzione di una tettoia in pilastri di c.l.s., il retro possiede un quarto di fabbricato incompiuto con pareti intonacate a base di cemento su cui spiccano le ammorsature a pettine, conferendo al fabbricato un aspetto di incompletezza.

Le condizioni statiche e strutturali sono ancora buone.

- L'annesso rurale (Rif. 3) risultante da impianto storico, rappresentativo dell'edificato tipologico rurale poiché edificato presumibilmente nei primi anni del 1900, è stato anch'esso stravolto da alterazioni edilizie effettuate in epoche successive. Gli unici elementi storici che sono presenti sono rappresentati dai riquadri in muratura a salto di gatto e lo sporto di gronda composto da mensolotti semplici di castagno. L'apertura di accesso originaria, posta nel fronte, era ad arco a tutto sesto, che negli anni 50 è stata riquadrata con l'inserimento di un architrave in c.a., nel retro la presenza di piccole aperture finestrate sono per tipologia edilizia inusuali per il fabbricato in questione sia per forma che collocazione (tra di loro disallineate orizzontalmente e con dimensioni diverse).

Le condizioni statiche e strutturali sono pessime ed è prossimo al cedimento. Le pareti presentano forti fessurazioni e, causa l'assenza di apparato fondale, i setti murari hanno iniziato a spanciare e a cedere. Il tetto concausa la vetustà e le cattive condizioni di manutenzione presenta tegole rotte e infiltrazioni di acqua che hanno irreparabilmente danneggiato la struttura principale e secondaria lignea di cui ne è composto. La proprietà pur di poterlo utilizzare ha provveduto a puntellarlo su più punti e lati, con pochi risultati positivi e la situazione risulta al quanto precaria con possibilità anche imminente di un definitivo crollo.

Sulla base delle sopraesposte osservazioni si ritiene appropriata l'attribuzione della classe C3 per il fabbricato principale indicato come invariante strutturale e che per il quale non è intenzione previsionale l'effettuazione di alcun intervento edilizio, mentre per quanto riguarda gli altri due immobili:

- **L'edificio secondario (Rif. 2)** attualmente in classe C3, visto la sua "recente" ristrutturazione con completa riorganizzazione architettonica e vista l'assenza di elementi storici, al fine di poter procedere al suo completamento sia planimetricamente quanto altimetricamente, *si richiede la classe di valore C5 "Edifici di valore documentale nullo: edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali alle attività agricole recenti (annessi e accessori),*

o tipologicamente incongrui con il contesto ed edifici produttivi, specialistici, commerciali, artigianali e magazzini di valore documentale nullo'.

Come si evince anche dal punto successivo, agli effetti, sarebbe l'unico fabbricato dell'intero complesso edilizio, per il quale si richiede una certa potenzialità edificatoria che oltretutto porterebbe anche al compimento della regolarità della sagoma. Il completamento, oltre a soddisfare le esigenze della proprietà, rimanderebbe maggiormente a quei caratteri di tipicità e storicità dei fabbricati presenti in ambito rurale, migliorandone senza dubbio il fattore estetico.

- **L'annesso rurale (Rif. 3)**, ora escluso dalla classificazione poiché fuori dall'area pertinenziale, è potenzialmente classificabile in classe C4 con possibilità di ampliamento.

Per detto immobile la proprietà non è intenzionata ad usufruire in futuro di alcun ampliamento o modifica dello stesso, l'unico interesse è quello di poterlo demolire e fedelmente ricostruire. Tale richiesta è dettata dal fatto che per le condizioni critiche in cui versa è improponibile sia sotto il profilo costi-benefici che per fattibilità, vista la complessità delle opere, un intervento di ristrutturazione o consolidamento strutturale.

Si ritiene pertanto di proporre un valore rispondente alla classe C4, così come dettato nell'art. 25 delle norme del P.O., al fine di poterlo demolire e fedelmente ricostruire, senza alcuna possibilità di ampliamento della SE e cambio della destinazione d'uso.

Così facendo all'edificio saranno restituiti funzionalità e sicurezza nell'utilizzo, con la possibilità di realizzare una struttura portante rispondente alle vigenti normative in materia antisismica, il tamponamento perimetrale, così come i riquadri a salto di gatto, saranno eseguiti in muratura di mattoni per lo più provenienti dalla demolizione, ed il riutilizzo delle tegole e coppi presenti attualmente nel manto per la nuova copertura.

Le tecniche utilizzate e l'aspetto esteriore saranno conformi alla tipologia originaria, ricostruendo le murature a salto di gatto, la copertura di tipo tradizionale toscano con struttura primaria e secondaria in legno, l'aggetto di gronda con mensolotti di legno e interposte mezzane.

Si richiede di sostituire, nell'attuale apertura di accesso, l'architrave in c.a. con un'arcata a tutto sesto avente centina in mattoni posti per coltello e soprastante veletta, in modo da ripristinarne l'aspetto originario e conformarla alle arcate presenti sia nel fronte che nel retro del fabbricato principale.

- **L'aggiornamento del perimetro dell'area pertinenziale** in modo da comprendere tutti i fabbricati, ivi compreso l'annesso, che è a tutti gli effetti parte integrante e essenziale del complesso Rovisci.

Per una migliore comprensione si rimanda alla visione dei documenti allegati.

Ai fini riepilogativi:

- Fabbricato Principale (Rif.1) Conferma della classe C3
- Fabbricato Secondario (Rif. 2) in classe C5
- Annesso Rurale (Rif. 3) in classe C4 ma senza potenzialità edificatoria,
- Ridefinizione area pertinenziale.

Montepulciano, 30.10.2020

Il Tecnico

Geom. Torello Lorenzo





GRIFOTEC

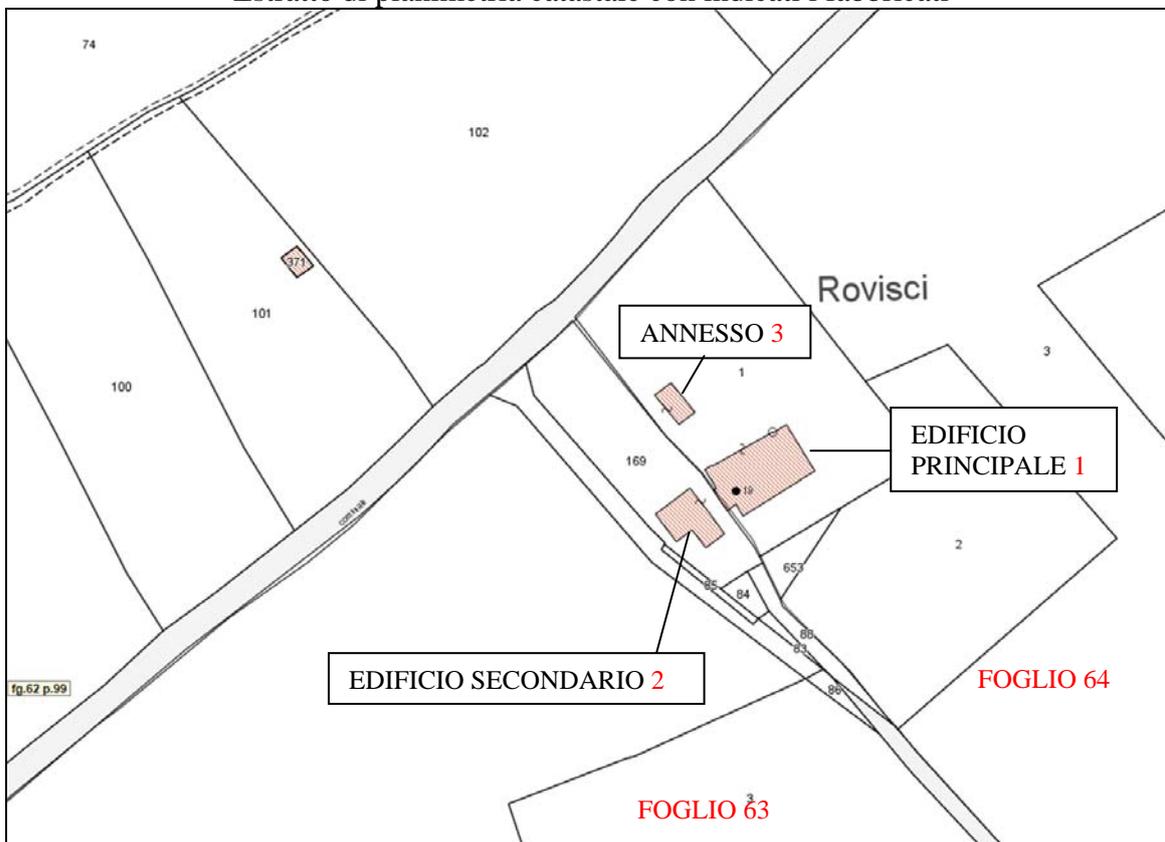
ROSSI FRANCO

*schede planimetriche
e iconografiche*

Estratto del P. O. con classificazione attuale del complesso Rovisci.



Estratto di planimetria catastale con indicati i fabbricati



FABBRICATO PRINCIPALE (Rif. n.1)

FRONTE



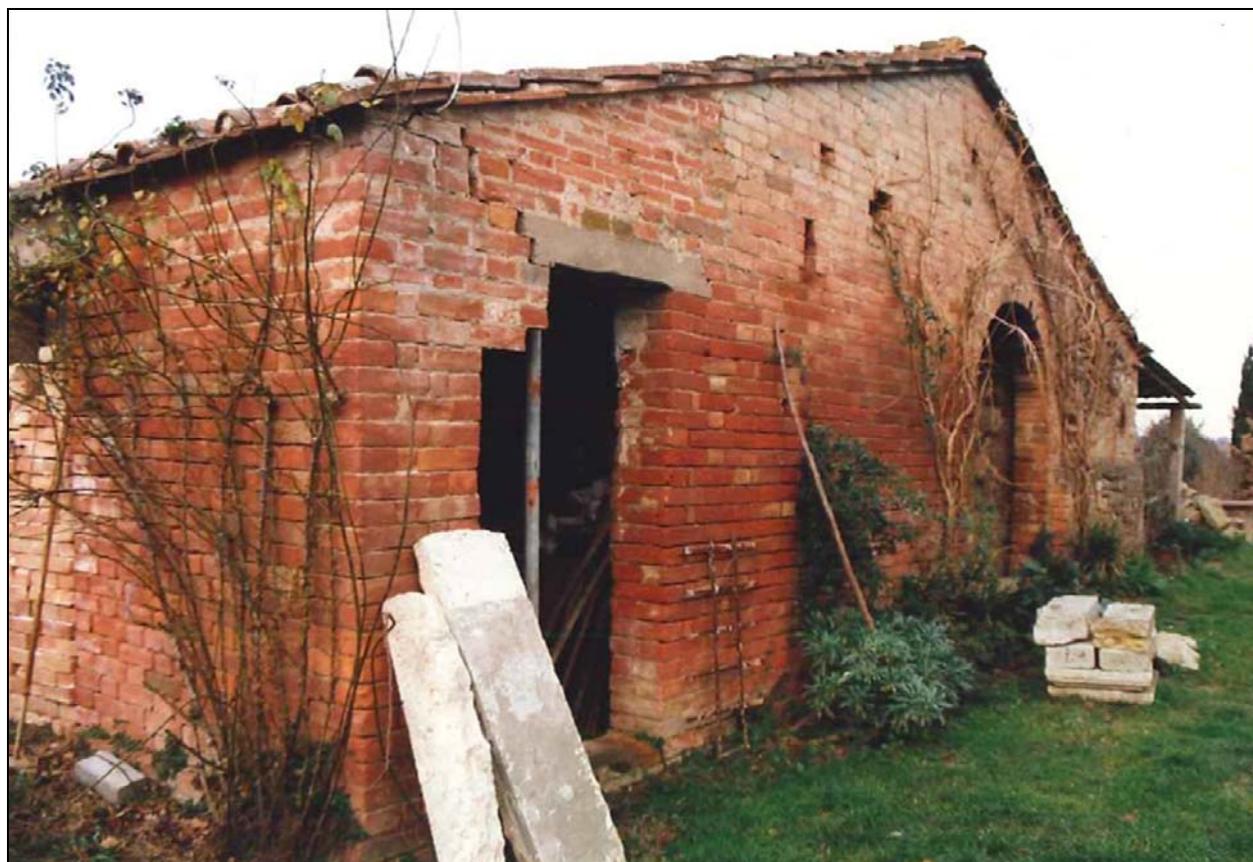
LATO DESTRO



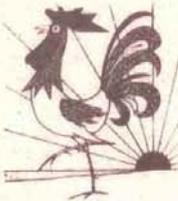
STATO PRE INTERVENTO



FRONTE



PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

STUDIO TECNICO	Per. Agr. BIAGIOTTI RAFFAELLO Geom. BIAGIOTTI STEFANO Via Como, 21 - 53040 Montepulciano Stazione (Si)	Tel.: 0578/73.80.86 0578/73.86.61 Fax: 0578/73.86.71
	<h2>PROGETTO</h2>	
"GALLETTO"	DI RISTRUTTURAZIONE ANNESSO DERURALIZZATO	
DIS. N°		
data	COMUNE MONTEPULCIANO	PROV. SIENA
scala 1: 100	PROPRIETÀ	
Dis. L.T. Contr.	ROSSI FRANCO-FRANCHETTI ROSSANA	
TAV. N° 3	OGGETTO TAV.: STATO SOVRAPPOSTO	

Comune di MONTEPULCIANO
Estratto N.C.T.



Fg. 63

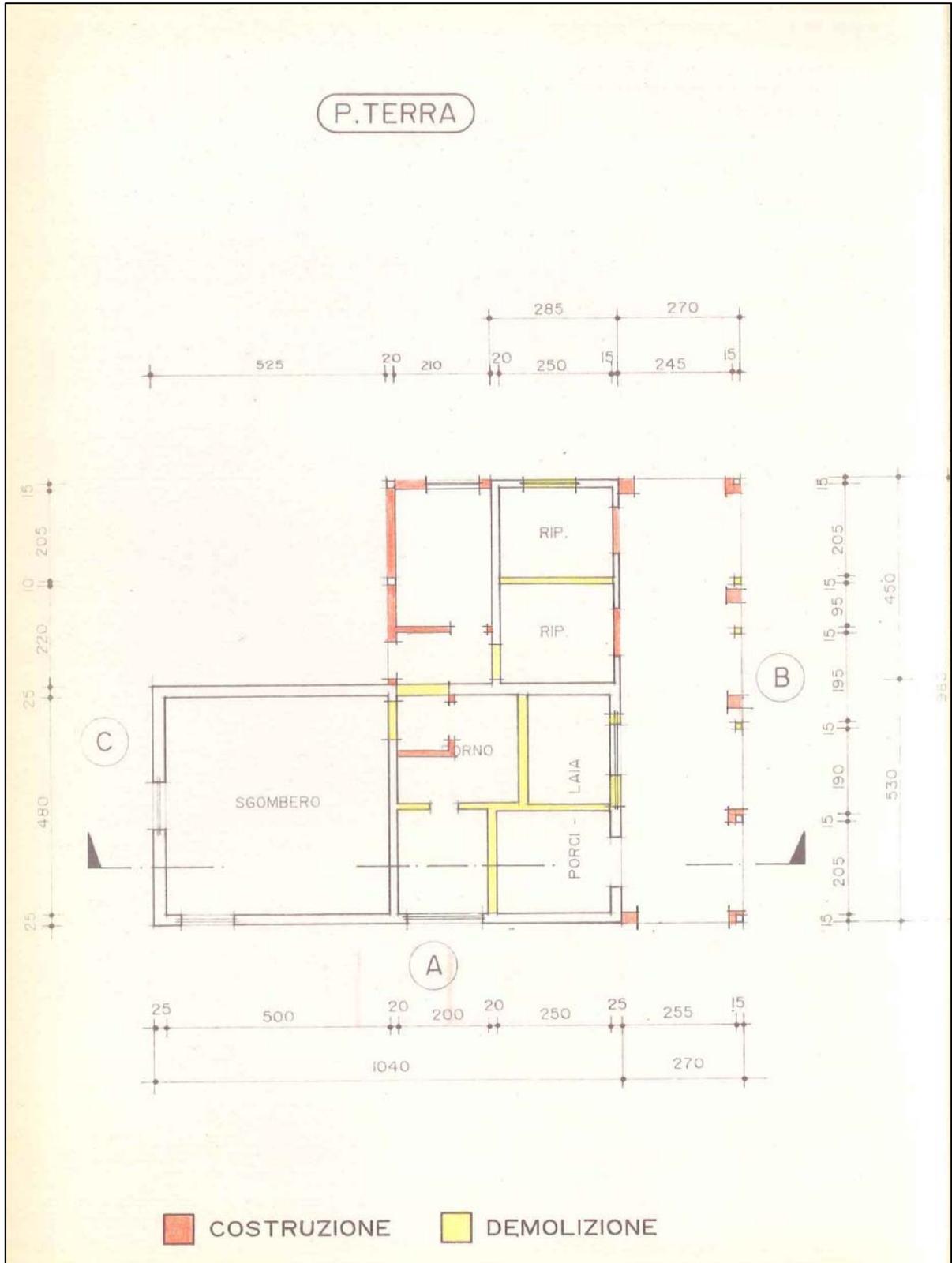
Fg. 64

102/35/22 Pro. Uff. Tecnico
 LA COMMISSIONE COMUNALE
 IN DATA *13-12-1995*
 ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
 IL SINDACO



SCALA 1/2000

Si noti la completa riorganizzazione spaziale, oltre al cambio d'uso in abitazione, dell'annesso



STATO ATTUALE – POST RISTRUTTURAZIONE



FRONTE



RETRO: in evidenza l'incompiutezza costruttiva



PROSPETTO LATERALE:



ANNESSO AGRICOLO (Rif. n.3)

FRONTE: prospetto frontale, si noti l'architrave in c.a.



LATO DESTRO: particolare della muratura a salto di gatto e delle lesioni



RETRO: si notino le bucaure atipiche e lo stato strutturale



LATO SINISTRO



FRONTE: particolare dell'imposta dell'arco originario da riprodurre



PARTICOLARI LESIONI

