



Comune di Montepulciano Provincia di Siena

**Oggetto: Podere Benefizio – Proprietà Signora Cinzia Sorlini
Istanza di variazione schedatura/classificazione di P.O.**

Relazione Tecnica

L'immobile oggetto della presente relazione e della istanza di variazione citata in premessa, è il podere Benefizio, in corso di ristrutturazione autorizzata con Scia 75 del 07.06.2017.

Alla data di presentazione del titolo suddetto la Normativa di riferimento era il Regolamento Urbanistico ed in particolare la specifica schedatura del complesso in questione, Scheda M659, che riconoscendo la disomogeneità dei diversi nuclei costituenti il complesso del Podere Benefizio, condivideva (dopo accurata istruttoria ed analisi tecnica comunale) la necessità di poter graduare le possibilità di intervento sul complesso edilizio, attribuendo la classe di valore II per i corpi "A" e "B" quali edifici di valore tipologico con intervento ammesso il Risanamento Conservativo, mentre per i corpi C1 e C2, la medesima scheda, attribuiva la classe di valore III, edifici di medio valore o alterato, con interventi ammessi rispettivamente fino alla Ristrutturazione Edilizia Ri1 ed alla Ristrutturazione Edilizia Ri2; l'intervento previsto nella suddetta Scia era finalizzato alla Ristrutturazione Edilizia di entrambi i Corpi "C1" (Ri1) e "C2" (Ri2) mediante la riorganizzazione funzionale e la diversa distribuzione interna del fabbricato, compreso (per il corpo "C2") la modifica dei solai degradati con altri della medesima tipologia strutturale ma con materiali tradizionali quali legno (in doppia orditura) e laterizio (scempiato di pianelle) e le relative quote di imposta, modifiche dei prospetti (aperture) e della sagoma (per il solo corpo "C2") e la modifica e l'inserimento degli elementi impiantistici, messa a norma di quelli esistenti, adeguati alla nuova distribuzione e destinazione di utilizzo dei locali.

L'intervento quindi, associato a quelli sui restanti corpi di fabbrica, mirava e mira tuttora all'ottenimento di una omogeneità tipologica, formale e materica dell'intero complesso attraverso anche l'eliminazione di elementi incongrui e di scarso valore edilizio, modificandone così la valenza tipologica ed architettonica, come condiviso e consentito dall'Amministrazione con l'approvazione della schedatura suddetta.

L'art. 103 del DL18/2020 stabilisce che i termini concernenti le Scie edilizie e le segnalazioni certificate di agibilità in scadenza tra il 31.01.2020 ed il 31.07.2020 conservano la loro validità per i 90 giorni successivi alla cessazione dello stato di emergenza (31.07.2020 + 90= 31.10.2020).

In data 08.06.2020 è stata presentata Scia per variante in corso d'opera relativa a modifiche alla distribuzione interna dei due corpi di fabbrica nonché al ridimensionamento ed all'ulteriore riordino dei prospetti mediante variazione di posizione ed in alcuni casi forma di

**STUDIO
TECNICO
ASSOCIATO
PICCARDI**



alcune aperture, peraltro già modificate e variate rispetto all'origine già con il Titolo iniziale, nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione del titolo iniziale (Regolamento Urbanistico) e soprattutto dei contenuti e delle finalità della schedatura, trattandosi, di variazioni non essenziali e che quindi non necessitavano di nuovo titolo autorizzativo.

In data 01.02.2020 è stato adottato il nuovo Piano Operativo, che attribuito al complesso edilizio in questione un'unica classe di valore C2, erroneamente uniformando a livello di valore tipologico ed architettonico quindi i diversi corpi di fabbrica senza recepire la disomogeneità degli stessi peraltro riconosciuta dalla precedente schedatura ed impedendo di fatto il completamento dell'intervento secondo finalità e filosofia di riqualificazione generale prevista con la Scia iniziale e con la relativa Variante in corso d'opera.

Risultando quindi evidente che il nuovo Piano Operativo andando ad uniformare in un'unica categoria i diversi nuclei del Podere Benefizio non ha di fatto tenuto conto di quanto recepito e riconosciuto con la precedente schedatura e cioè della necessità di poter intervenire in maniera gradualmente differente sui vari corpi edilizi che lo costituiscono al fine di raggiungere un intervento di globale riqualificazione e che lo stesso Piano Operativo impedisce così il perseguimento delle finalità espresse sia in fase di schedatura che di attuazione dell'intervento di recupero e cioè la riorganizzazione e riqualificazione del complesso nella sua totalità ed interezza, si chiede di modificare l'attuale classificazione del P.O. nel rispetto delle indicazioni e dei contenuti della precedente schedatura, eventualmente anche per la sola durata del completamento delle opere previste.

In fede.

Montepulciano lì, 22.10.2020

Il Progettista

Alessandro Piccardi architetto



Allegati: Scheda M659.

