

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

Montepulciano, 10 Novembre 2023

**RICHIESTA DI RICLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO RURALE PER
FABBRICATO POSTO**

IN MONTEPULCIANO – PODERE BOCCIA II

Proprietà: DE FRANCHIS SANDRA

Allegati:

- ↪ **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**
- ↪ **ESTRATTO PO E PS VINCOLI**
- ↪ **PARERE AUTORITA' DI BACINO**
- ↪ **NUOVA PERIMETRAZIONE DEL PAI**
- ↪ **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI FABBRICATI IN OGGETTO**

IL TECNICO INCARICATO

(Dott. Ing. Marco Maggi)

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettsiena.it

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

PREMESSO CHE

- per il fabbricato in oggetto è già stata richiesta ed ottenuta, nell'anno 2021, una schedatura che classifica il corpo centrale in categoria **C2** ed i due corpi laterali in categoria **C3** e ciò al fine di poter demolire e ricostruire il corpo laterale N°2 che si trovava in **gravissime condizioni statiche.**
- **a seguito di un grave peggioramento delle condizioni statiche anche del corpo centrale,** sono state eseguite ulteriori **approfondite indagini di tipo geologico-geotecnico**, nonché **diffusi monitoraggi strutturali** per accertare le cause dell'accentuarsi dei vistosi dissesti e definire gli interventi di consolidamento da realizzare
- **da dette indagini è emerso che l'intero immobile si trova all'interno di un ampio corpo di frana attivo;**
- per tale motivo **l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** ha ampliato l'area con livello di pericolosità e rischio molto elevato **P4/PF4** includendo l'intero fabbricato;
- **la stessa Autorità di bacino riconosce, nel parere allegato, che "in base ai dati ad oggi disponibili si può ipotizzare che non vi siano le condizioni per la realizzazione di un intervento di messa in sicurezza, adeguatamente dimensionato, che sia attuabile con costi inferiori allo stesso bene che si vuole proteggere."**

TUTTO CIO' PREMESSO

Considerato anche che i due importanti interventi di consolidamento fondale, tramite micropali, realizzati sull'immobile alcuni anni fa, non hanno avuto alcun effetto sullo stesso;
(Vedasi documentazione fotografica allegata)

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
MAGGI

Ing. MARCO MAGGI

*C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu*

Ing. GIACOMO MAGGI

*C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu*

Arch. SARA MAGGI

*C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettsiena.it*

Via di Gracciano nel Corso, n. 82 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

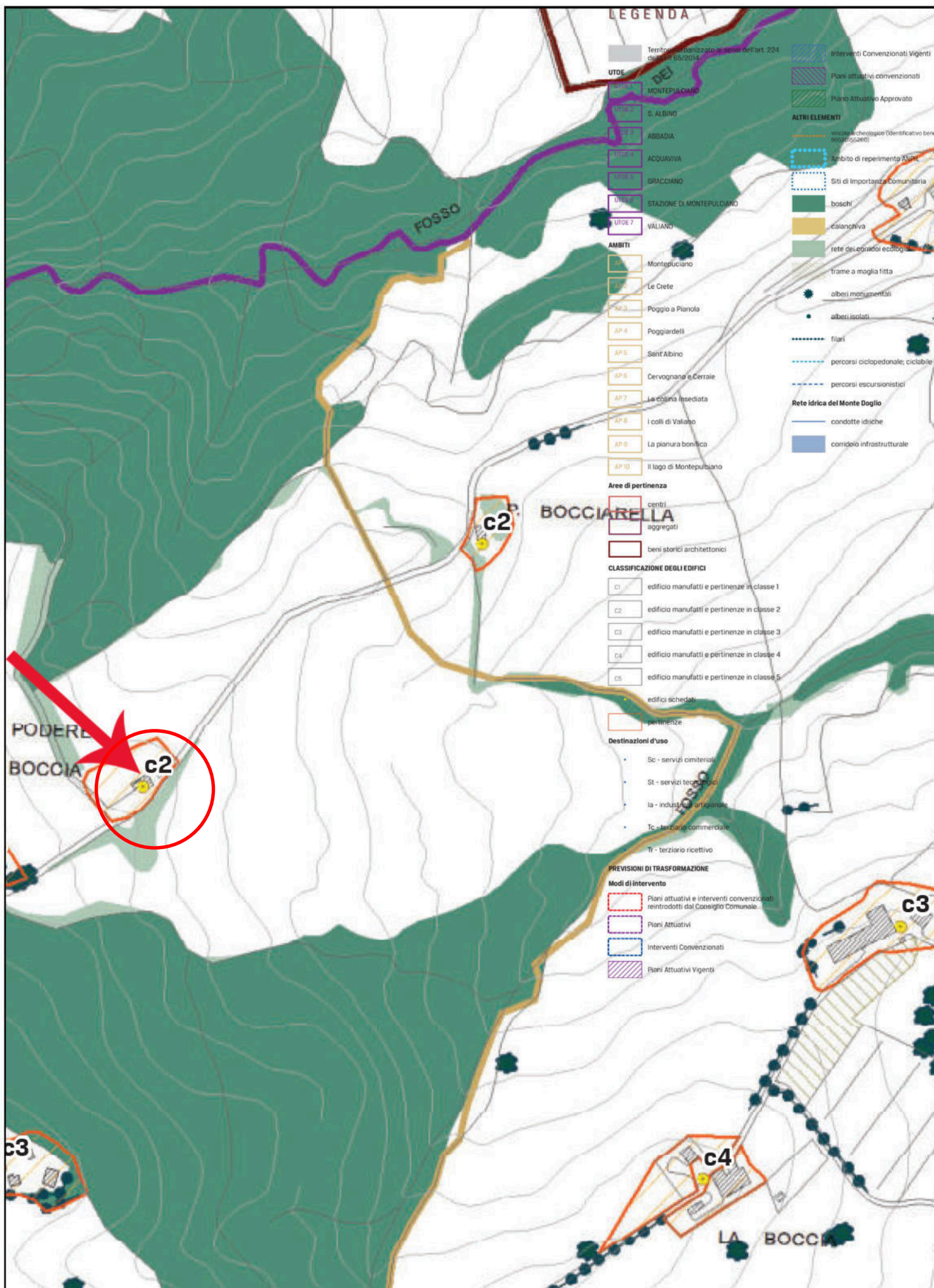
SI CHIEDE

Di classificare l'intero immobile in categoria C5, consentendone la sua delocalizzazione, ovvero la demolizione e ricostruzione in area limitrofa, ma al di fuori del suddetto perimetro dell'area di frana.

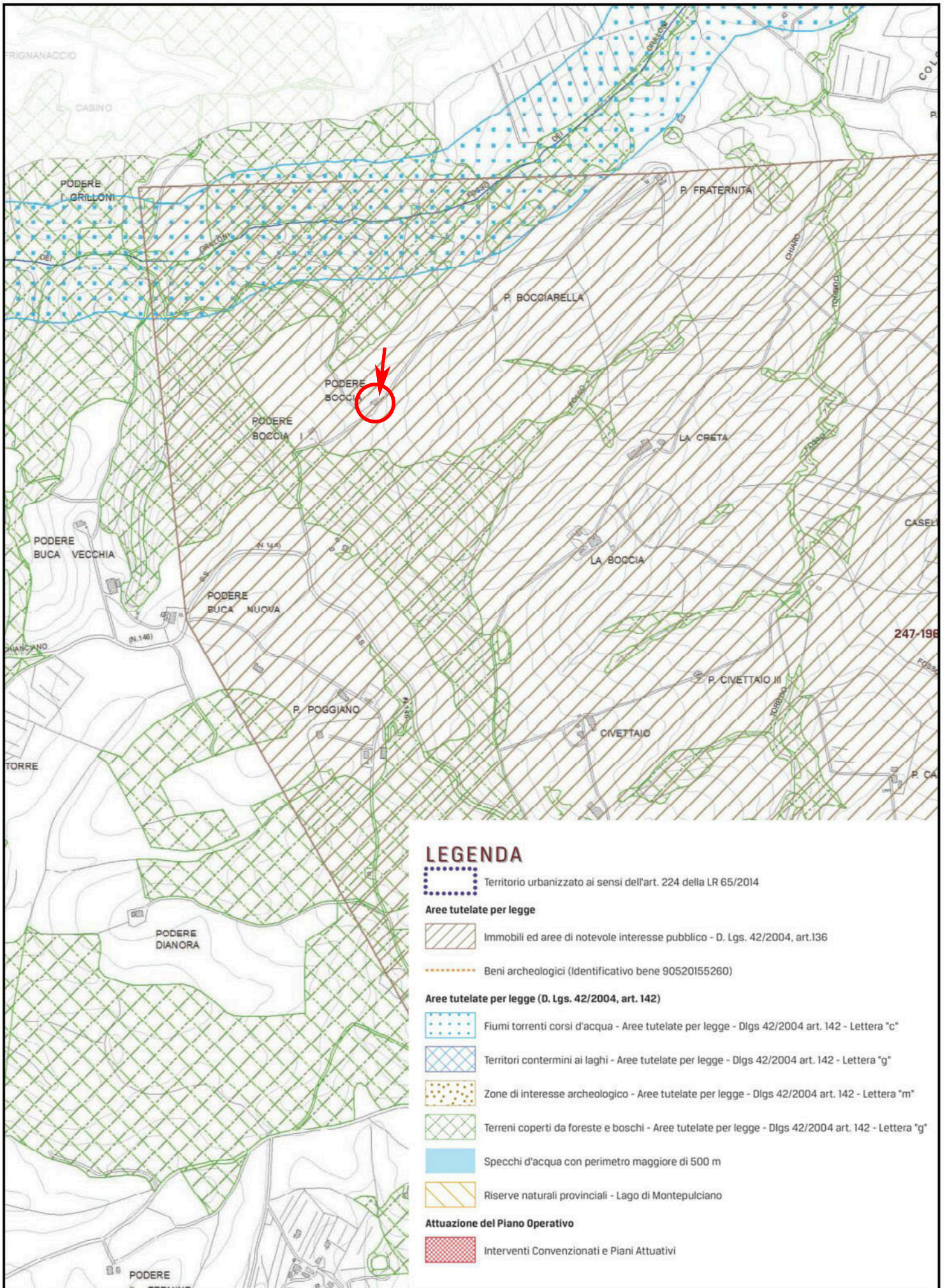
IL TECNICO INCARICATO

(Dott. Ing. Marco Maggi)

ESTRATTO PO- Disciplina dell'ambito urbanizzato scala 1:12500



ESTRATTO P.S. - Ricognizione vincoli - scala 1:10000





Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale Bacini idrografici della Toscana, della Liguria e dell'Umbria

Rif. PEC sig. Buonpensiere del 10.07.23

Rif. Ns prot. da n. 5967 a n. 5971 del 11.07.2023

Sig. Alfonso Buonpensiere – PEC: a.buonpensiere@pec.it

Geol. Domenico Venanti – PEC: lavenanti@pec.studiogeologiassociati.eu

Comune di Montepulciano. Servizio Urbanistica e Edilizia Privata

PEC: comune.montepulciano@pec.consorzioterrecablate.it

Oggetto: Progetto di PAI “dissesti geomorfologici” e PAI Arno, revisione di area a pericolosità da dissesti geomorfologici P4/PF4 nell’ambito di procedimento ex art.16, comma 8 della disciplina del Progetto di PAI (misura di salvaguardia di cui all’art. 4 della delibera di Conferenza Istituzionale permanente n. 28 del 21.12.2022). Località Boccia II nel comune di Montepulciano (SI). Proposta di modifica ed Integrazione Mappe PAI.

Richiamata le note indicate in intestazione inviate dal sig. Buonpensiere e il contenuto del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino dell’Arno e del progetto di PAI “dissesti geomorfologici”, così come disponibili rispettivamente agli indirizzi web https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=3487 e https://www.appenninosettentrionale.it/itc/?page_id=11242, si evidenzia quanto segue.

La documentazione trasmessa, così come esplicitata dal geologo consulente dei proponenti in sede di confronto tecnico svolto in fase pre-istruttoria, unitamente a quanto deducibile dal quadro conoscitivo a supporto del Piano di bacino, evidenzia, con un ampio margine di confidenza, uno stato di fatto dei luoghi proprio di un livello di pericolosità e rischio molto elevato (P4/PF4) secondo i criteri esplicitati nell’allegato 3 alla disciplina del progetto di PAI “dissesti geomorfologici”.

La documentazione prodotta indica che il livello di pericolosità è connessa alla presenza di una profonda e ampia frana di scivolamento roto-traslazionale (codice S3 per la geomorfologia PAI) con movimenti lenti e sostanzialmente costanti per intervalli di tempo pluriennali.

Le caratteristiche geomorfologiche particolarmente critiche della frana indagata e la storia degli interventi a carico dell’edificio indicano che una corretta gestione del rischio dell’area deve considerare con particolare favore un intervento di delocalizzazione, così come prospettato dal proponente.

In base ai dati ad oggi disponibili si può ipotizzare che non vi siano le condizioni per la realizzazione di un intervento di messa in sicurezza, adeguatamente dimensionato, che sia attuabile con costi inferiori allo stesso bene che si vuole proteggere.

Assodato quanto sopra si pone il problema di definire, nel rispetto di adeguati criteri di cautela, quale sia l’effettiva estensione dell’area a pericolosità P4/PF4.

I dati inclinometrici disegnano un quadro particolarmente gravoso che impone di definire una fascia di influenza adeguata rispetto al limite della corona di frana riconosciuta. La fascia di influenza deve tenere conto dei seguenti elementi:

- si assume che gli inclinometri IN2 e IN3 descrivono il detensionamento proprio della fascia posta immediatamente a tergo della corona di frana s.s.;
- la storia delle deformazioni note può essere letta sulla struttura della casa, nei dati strumentali e nei dati storici (un edificio era già presente in loco nel castasto leopoldino di metà '800, mentre un secondo edificio posto a SE non sembra più presente e potrebbe essere stato demolito nel tempo, le ortofoto del 1954 indicano una situazione confrontabile con l'attuale);
- l'area sub-pianeggiante posta a monte della frana non dispone di strumentazioni dedicate ma presenta una conformazione propria di una fase di stabilità geomorfologica prolungata nel tempo;
- nell'ipotesi di delocalizzazione è implicita la demolizione dell'esistente e quindi la rimozione di un importante carico posto in testa alla frana.

Gli elementi esposti indicano che la retrogressione della frana è molto lenta, si può infatti ipotizzare che lo sviluppo dell'attuale corona sia antecedente al 1954 e che i fenomeni di detensionamento abbiano un decorso di pochi millimetri anno.

Il movimento roto-traslativo della testa della frana è ben documentato dai dati inclinometrici e dal quadro fessurativo e impone cautela in ragione della profondità della superficie di scivolamento e quindi delle masse in movimento, movimento che appare tuttavia costante e privo di particolari accelerazioni anche in concomitanza con fasi di precipitazioni prolungate (come quelle registrate per il periodo ottobre 2020 – marzo 2021).

La futura rimozione del carico dell'esistente edificio determina una diminuzione delle forze spingenti in favore di sicurezza, tuttavia tale condizione non è ancora in essere.

Tutto ciò premesso si ritiene che sia necessario porre una limitazione d'uso una fascia di almeno 20 metri dal limite di frana ad oggi rilevato in corrispondenza del fabbricato esistente.

Le considerazioni sopra espresse si concretizzano in una nuova perimetrazione della banca dati geomorfologica del PAI e della relativa pericolosità nella forma allegata alla presente.

Con la presente si comunica al comune di Montepulciano che è intenzione di questa Autorità dare seguito alla modifica d'ufficio delle banche dati del PAI ai sensi dell'art.16, comma 8 della disciplina del Progetto di PAI (misura di salvaguardia di cui all'art. 4 della delibera di Conferenza Istituzionale permanente n. 28 del 21.12.2022) secondo quanto proposto in allegato.

In assenza di indicazioni contrarie entro 30 giorni dalla presente sarà pertanto attivato il procedimento indicato. Tale procedimento prevede in sintesi, allo stato attuale, i seguenti passaggi:

- esame in sede di Conferenza Operativa, la cui la prima seduta utile è prevista nel mese di ottobre;
- a seguire fase di consultazione e osservazione pubblica per i 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT;
- in assenza di osservazioni modifica delle banche dati del PAI con atto del Segretario Generale;
- notifica dell'atto alle amministrazioni interessate.

Si ricorda che:

- la modifica interessa sia il Progetto di Pai "dissesti geomorfologici" che il PAI Arno;
- alla conclusione del procedimento si applica quanto previsto dall'art.10 delle norme PAI Arno attualmente vigente;
- è sempre possibile attivare in futuro uno o più procedimenti di modifica ed integrazioni di cui all'art. 16 della disciplina richiamata in oggetto;
- è possibile che sia introdotte ulteriori modifiche ed integrazioni interferenti con l'area oggetto della presente istruttoria nell'ambito del procedimento di aggiornamento del PAI connesso al Piano Strutturale Intercomunale curato dall'Unione dei Comuni della Valdichaina Senese, procedimento avviato formalmente presso questa autorità in data 21.07.2023.

Per ogni comunicazione o chiarimento sono a vostra disposizione il Dirigente dott. Geol. Lorenzo Sulli (055.26743244, l.sulli@appenninosettentrionale.it) e l'ing. Valentina Francalanci (055.26743235 – v.francalanci@appenninosettentrionale.it).

Cordiali saluti.

IL Dirigente
Area Pianificazione Assetto Idrogeologico e Frane
Geol. Lorenzo Sulli
(firmato digitalmente)

Allegato: file PropostaModificaPAI_Montepulciano_Boccia_II.zip



Lorenzo Sulli
16.08.2023
13:25:54
GMT+01:00

AUTORITA' DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
Protocollo Partenza N. 7303/2023 del 17-08-2023
Doc. Principale – Copia Del Documento Firmato Digitalmente



Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Viale Piero Calamandrei, n. 35 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Viale Piero Calamandrei, n. 35 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com



Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Viale Piero Calamandrei, n. 35 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com



Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Viale Piero Calamandrei, n. 35 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com



Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Viale Piero Calamandrei, n. 35 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com



Ing. MARCO MAGGI

C.F. MGG MRC 53L09 F592E
pec: marco.maggi2@ingpec.eu

Ing. GIACOMO MAGGI

C.F. MGG GCM 84P26 I726R
pec: giacomo.maggi@ingpec.eu

Arch. SARA MAGGI

C.F. MGG SRA 93A59 I726C
pec: sara.maggi@pec.architettisiena.it

Viale Piero Calamandrei, n. 35 - 53045 Montepulciano (SI) - Tel e fax 0578/756030 -
P.IVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

