



Relazione tecnica-descrittiva

OGGETTO

Analisi storico-critica di un fabbricato di "recente" costruzione sito in Via Ricci n.16-18

CLIENTE

Giacomo Crociani – Strada per Pienza n. 9/A – 53045 - Montepulciano

Manuela Daviddi – Via Giuseppe Sirtori n. 34 – 50137 - Firenze

TECNICO RELATORE

Arch. Matteo Cecconi

Luogo e data

Torrita di Siena 11/03/2022

Firma

Arch. Matteo Cecconi

Incipit

L'edificio oggetto di analisi storico-critica è situato nel centro storico di Montepulciano, in Via Ricci, civici 16 e 18 ed è distinto al Catasto fabbricati del citato Comune rispettivamente al F 117 part. 294 sub. 10-13 e F 117 part. 294 sub. 1. La destinazione d'uso delle suddette unità immobiliari è residenziale.

La storia di questo corpo di fabbrica trova origine nella prima metà del '900 in seguito al crollo improvviso nel 1927 del Palazzo preesistente, identificato come Sede della Società Operaia (immagine 01), che insisteva in parte sull'area dell'attuale vuoto urbano/giardino di pertinenza del civico 16 e in parte sull'area di sedime dell'edificio oggetto della relazione.



(immagine 01)

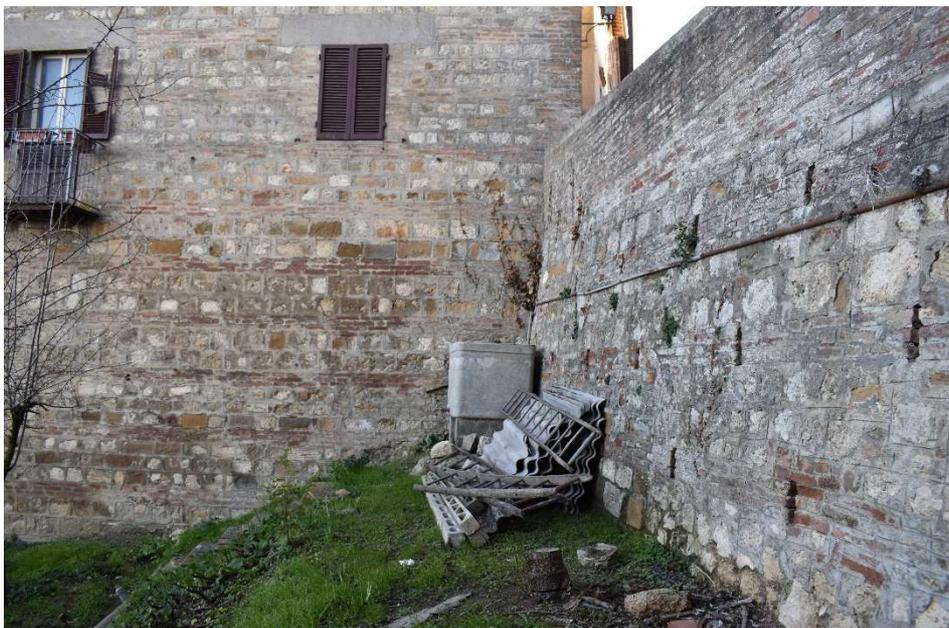
Successivamente al crollo (immagine 02), ad opera del Genio Civile venne messa in sicurezza l'area e i fabbricati limitrofi e fu deciso di ricostruire *ex-novo* una porzione di fabbricato adiacente all'attuale palazzo di matrice storica e storicizzata bene definita distinto al civico 16. Del vecchio palazzo non restano altro che due porzioni di muratura a forma di sperone prospicienti Via del Pie' al Sasso.



(immagine 02)

Analisi dell'esterno

Il corpo di fabbrica riedificato a cavallo del 1927 e 1954 (data in cui sembra comparire in una foto aerea a bassa definizione), così come il muro di contenimento tra Via Ricci e il giardino sottostante di pertinenza del civico 16 (immagine 03), è stato ricostruito con una struttura in muratura portante in blocchi di pietra mista di varia composizione geologica con stilatura dei giunti a rilievo eseguita con malta cementizia scavata con fil di ferro lungo gli assi (immagine 04) e totalmente in laterizio nella parte sommitale dell'edificio, quella che racchiude il sottotetto, e negli angolari dell'edificio.



(immagine 03)



(immagine 04)

La tecnica costruttiva pseudoisodoma della pietra risulta interrotta da ricorsi in laterizio che si sviluppano su tutto il perimetro per tutta l'altezza dell'edificio interrendendosi tra Piano Terra e Piano Primo dove è stato realizzato un cordolo perimetrale in calcestruzzo a vista alto 30 cm circa che cinge sui tre lati il fabbricato (immagine 05).



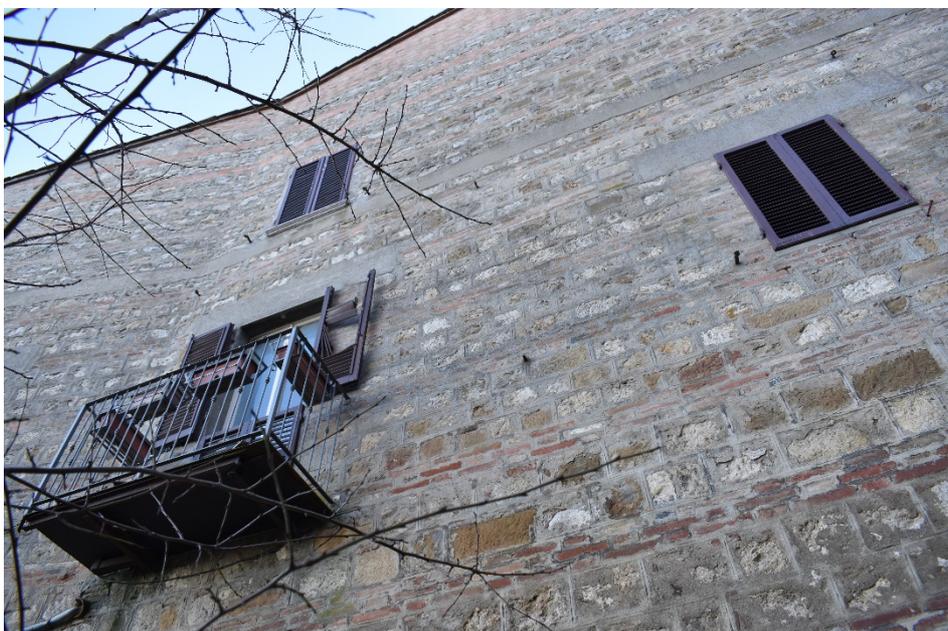
(immagine 05)

La copertura a capanna presenta un tradizionale manto in coppi e embrici ed è caratterizzata da una doppia inclinazione sulla falda che si affaccia su Via Pie' al Sasso in corrispondenza del muro portante sottostante del Piano Primo che divide l'attuale camera da letto dalla zona giorno. Gli sporti di gronda

L'impaginato della facciate si mostra differente sui tre lati; la facciata prospiciente su Via Ricci risulta sufficientemente ordinata nella sua accezione architettonica del termine con tre aperture sovrapposte simmetricamente (immagine 05), il prospetto che si affaccia sul giardino è caratterizzato da una composizione non equilibrata dove la prevalenza dei pieni delle murature sui vuoti delle aperture non riesce a conferirle la dignità di fronte urbano manifestando chiaramente il carattere di urgenza con il quale è stato costruito l'edificio (immagine 06); la presenza di un balcone realizzato in profili di acciaio a vista, lamiera mandorlata come pavimentazione e ringhiera in ferro contribuisce ad incrementare la disarmonia della facciata (immagine07).



(immagine 06)



(immagine 07)

L'impaginato su Via del Pie' al Sasso appare leggermente più equilibrato pur mostrando i tipici caratteri delle composizioni parietali realizzate per necessità funzionali-abitative; le aperture non risultano infatti regolate da un disegno compositivo generale ma derivano la propria disposizione in facciata dall'iniziativa del singolo (immagine 08).



(immagine 08)

Tutte le aperture (tranne quella del Piano Primo, lato giardino) sono state realizzate con imponenti architravature in calcestruzzo a vista di circa 45 cm di altezza e 230 cm di larghezza e spaziano dall'architrave posizionato in corrispondenza dell'apertura fino ad una cordolatura più ampia capace di raccogliere più aperture nello sviluppo della sua lunghezza che si protrae per la quasi interezza della facciata.

Le finestrate sono realizzate con profili in legno, verniciati o al naturale, e presentano persiane a stecche fisse anch'esse dello stesso materiale verniciato di marrone scuro.

Analisi degli interni – Appartamento Piano Terra Via Ricci 18 – Proprietà Manuela Daviddi

L'appartamento si sviluppa in pianta per circa 185 mq di superficie lorda su due livelli ed è in parte racchiuso all'interno del fabbricato costruito *ex-novo* dopo il crollo della Sede della Società Operaia in parte all'interno del palazzo storico adiacente.

L'accesso diretto all'unità immobiliare si trova all'interno della facciata del palazzo storico limitrofo ed introduce ad un corridoio distributivo che suddivide nettamente secondo un asse longitudinale le due porzioni dell'appartamento, quella appartenente al fabbricato ricostruito e quella appartenente al palazzo storico.

Gli ambienti interni al Piano Terra dell'appartamento sono tutti caratterizzati da finiture in intonaco di gesso e cemento tinteggiato di bianco su tutte le pareti. Le tramezzature sono costituite da mattoni forati tradizionali anch'essi intonacati. La struttura dei solai, del *tipo piano*, è stata realizzata con profili in acciaio e tavelloni in laterizio intonacati all'intradosso e tinteggiati di bianco. La finitura del pavimento è realizzata con mattonelle in ceramica di recente fattura e di varie fantasie. Gli infissi interni sono stati realizzati in legno tinteggiato così come gli infissi esterni. L'impianto di riscaldamento è anch'esso di recente fattura in quanto dotato di caldaia e sistema di emissione a radiatori in ghisa.

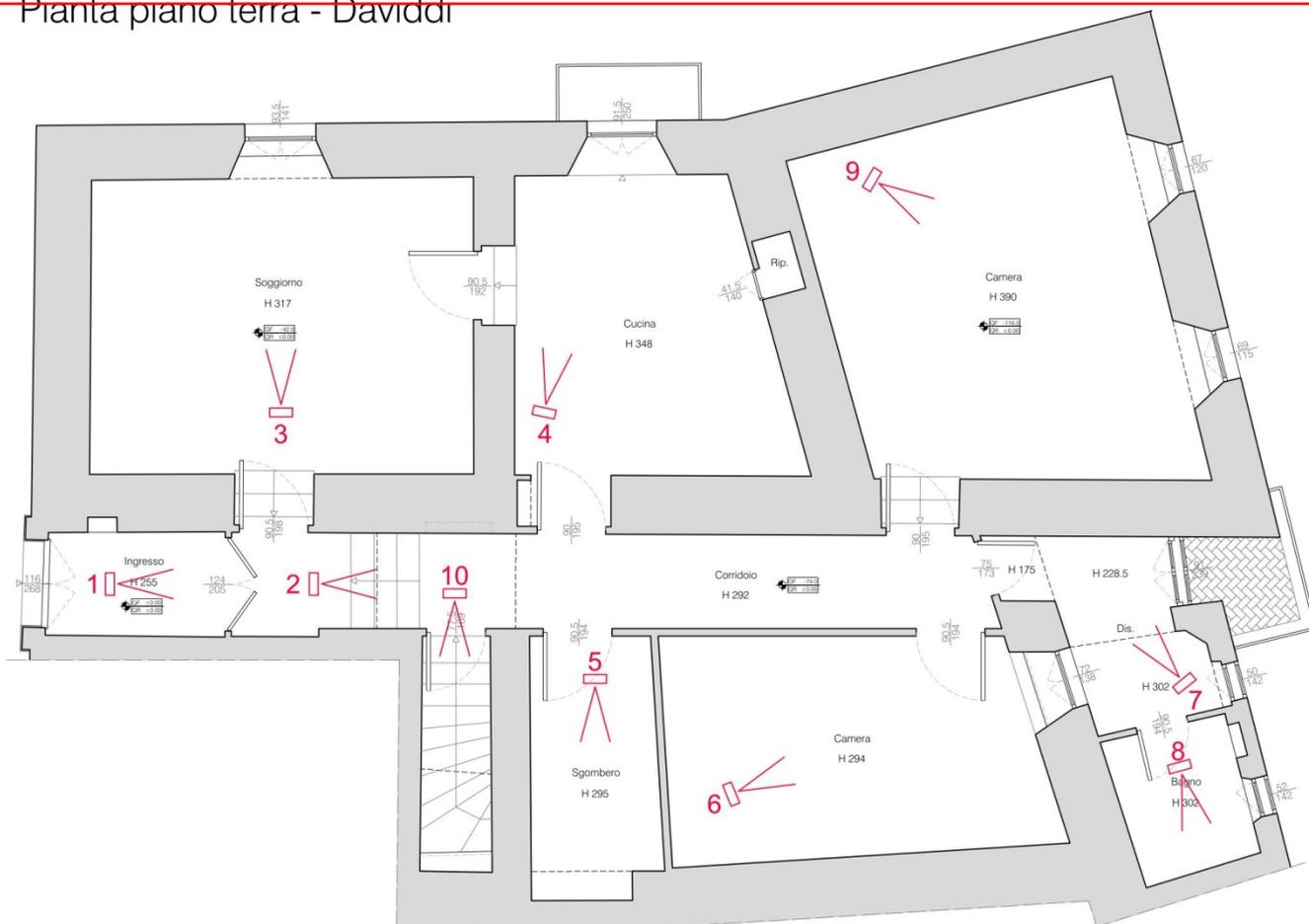
Al livello inferiore, nel piano sottostrada, è ubicata la cantina che invece preserva i caratteri della storicità con soffitto a travetti e mezzane sorretti da arcate in mattoni faccia-vista anche se degradati e parzialmente rimaneggiati negli anni.

Tranne che per le finiture parietali del prospetto su Via del Pie' al Sasso, le caratteristiche architettoniche dell'ingresso su Via Ricci caratterizzato da un doppio arco (risultato dalle stratificazioni storiche del palazzo) e della cantina seminterrata, l'appartamento non presenta elementi distintivi architettonici e strutturali di pregio tipici del centro storico quali soffitti a travi, travetti e mezzane, decori o ornamenti di qualsiasi natura, elementi in pietra caratteristici o altro degno di nota.

La distribuzione degli ambienti così come la fattezze degli elementi compositivi interni, architettonici e strutturali, non generano spazialità qualitativamente rilevanti o di particolare pregio storico.

Vedi doc. fotografica con punti di presa

Pianta piano terra - Daviddi



Pianta piano sottostrada - Daviddi





01



02



03



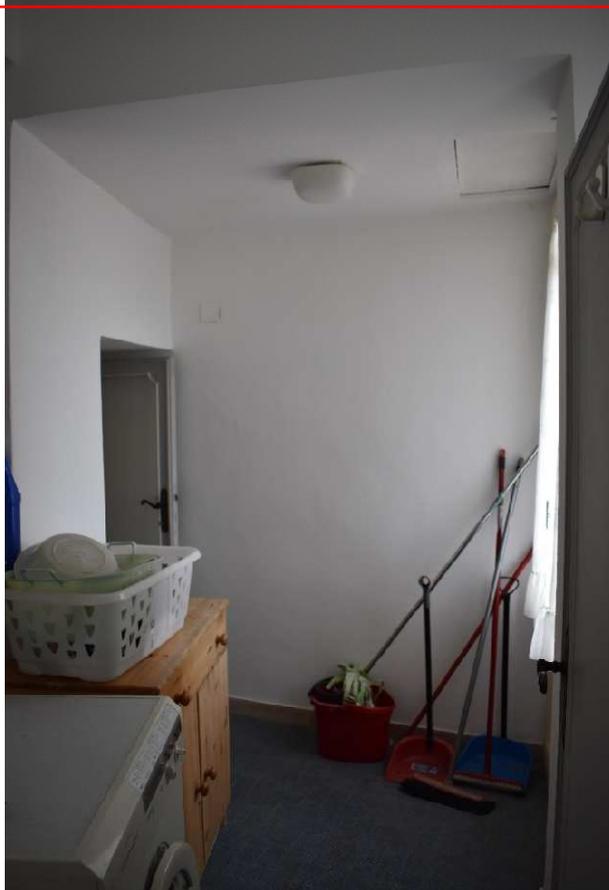
04



05



06



07



08



09



10



Analisi degli interni – Appartamento Piano Primo Via Ricci 16 – Proprietà Giacomo Crociani

L'appartamento si sviluppa in pianta per circa 83 mq di superficie lorda al livello del piano abitabile e 50 mq nel piano sottotetto e, pur avendo l'accesso dall'ingresso condominiale del palazzo storico limitrofo, è completamente racchiuso all'interno del fabbricato costruito *ex-novo* dopo il crollo della Sede della Società Operaia.

Gli ambienti interni dell'appartamento sono caratterizzati da finiture in intonaco di gesso e cemento tinteggiato con colori chiari su tutte le pareti che a causa della mancata manutenzione presentano ammaloramenti diffusi. Le tramezzature sono costituite da tavelloni murati verticalmente anch'essi intonacati.

I solai, del *tipo piano*, presentano una struttura realizzata con profili in acciaio e tavelloni in laterizio intonacati all'intradosso e tinteggiati di bianco.

La finitura del pavimento è realizzata con mattonelle in cotto risalenti presumibilmente all'anno di costruzione e reintegrata con elementi di recente fattura. Gli infissi interni sono stati realizzati in legno massello e compensato per poi essere tinteggiati. L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a legna e un camino presenti rispettivamente nella zona notte e nella zona giorno.

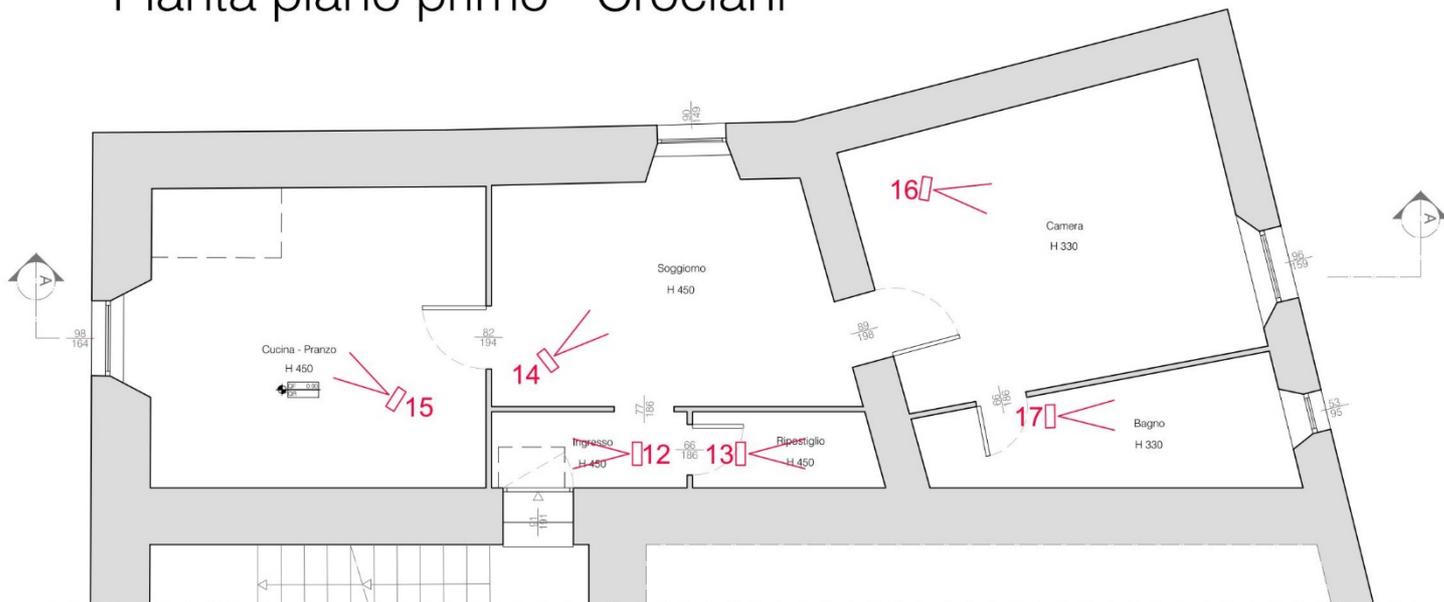
La copertura all'intradosso si presenta a doppia orditura lignea, con travi in legno massello di diverse sezioni ed essenze (castagno e pioppo) e travetti in castagno, sormontata da tavelloni in laterizio murati con malta cementizia. Le strutture sia dei solai che della copertura risultano fatiscenti e presentano segni di cedimento e fragilità degli elementi visibili sia nelle fessurazioni dell'intonaco sia nell'inflessione dei solai stessi, sia nella puntellatura e nell'inflessione degli elementi lignei della copertura.

L'appartamento non presenta caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio tipiche del centro storico quali soffitti a travi, travetti e mezzane, decori o ornamenti di qualsiasi natura, elementi in pietra caratteristici o altro degno di nota. La distribuzione degli ambienti così come la fattezza degli elementi compositivi interni, architettonici e strutturali, non generano spazialità qualitativamente rilevanti o di particolare pregio storico.

Di pertinenza all'appartamento troviamo il giardino a terrazze, ricavato dal vuoto urbano del palazzo crollato nel 1927, che costituisce un punto di affaccio da Via Ricci sulla valle e un locale tombato il cui unico accesso è costituito da un'apertura su Via del Pie' al Sasso a circa 650 cm di altezza dal manto stardale sottostante, quindi praticamente inaccessibile.

Vedi doc. fotografica con punti di presa

Pianta piano primo - Crociani



Pianta sottotetto - Crociani





12



13



14



15



16



17





Legenda

Carte di base

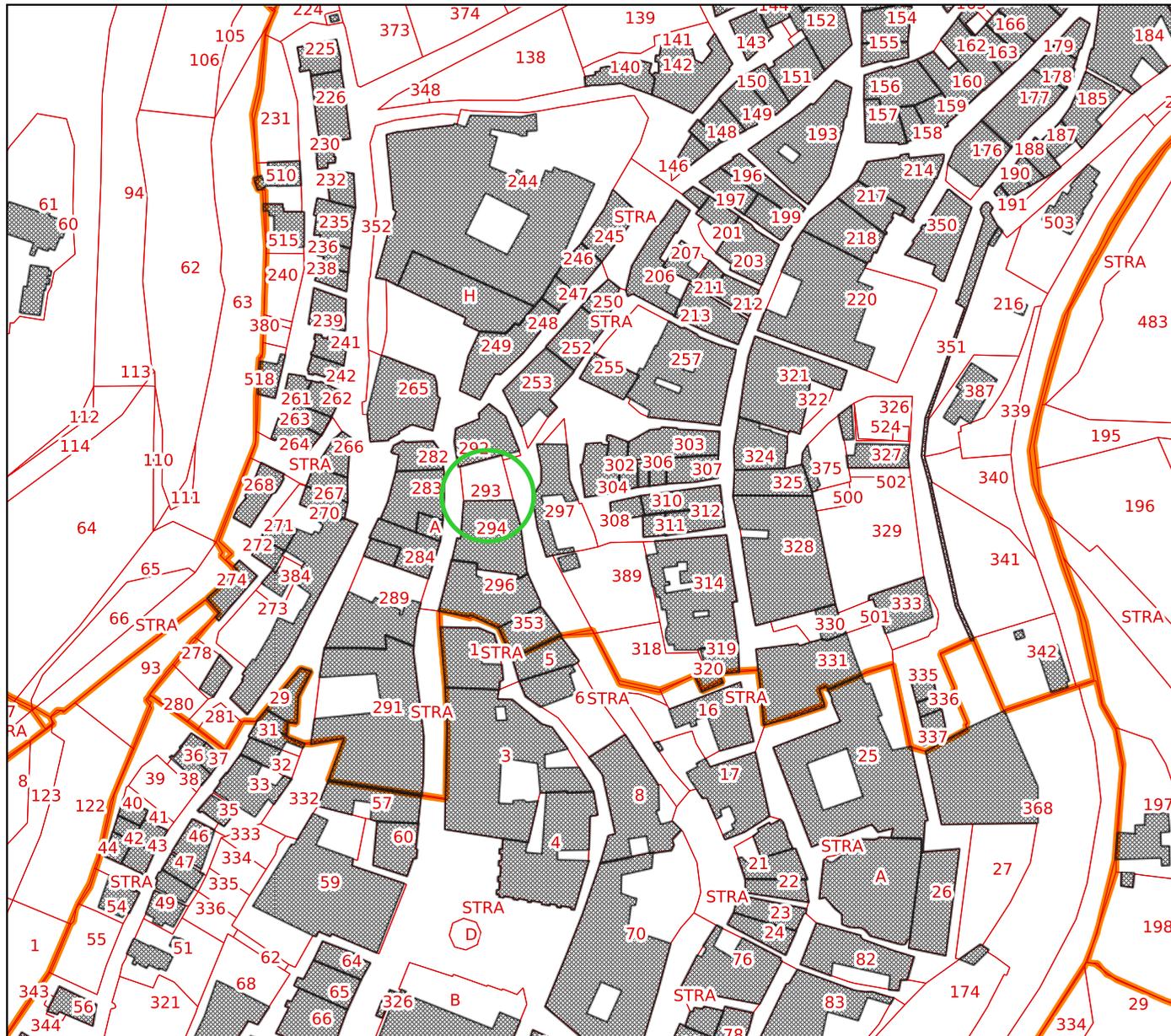
-  Limiti amministrativi
-  Limiti provinciali
-  Ferrovie CTR
-  Linee ferroviarie
-  Aree urbane CTR
-  Stradario (ingombro) CTR

Idrografia CTR



01-C200m(030) - Copertura TPA

1:10000



MODULARIO
F. n. g. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

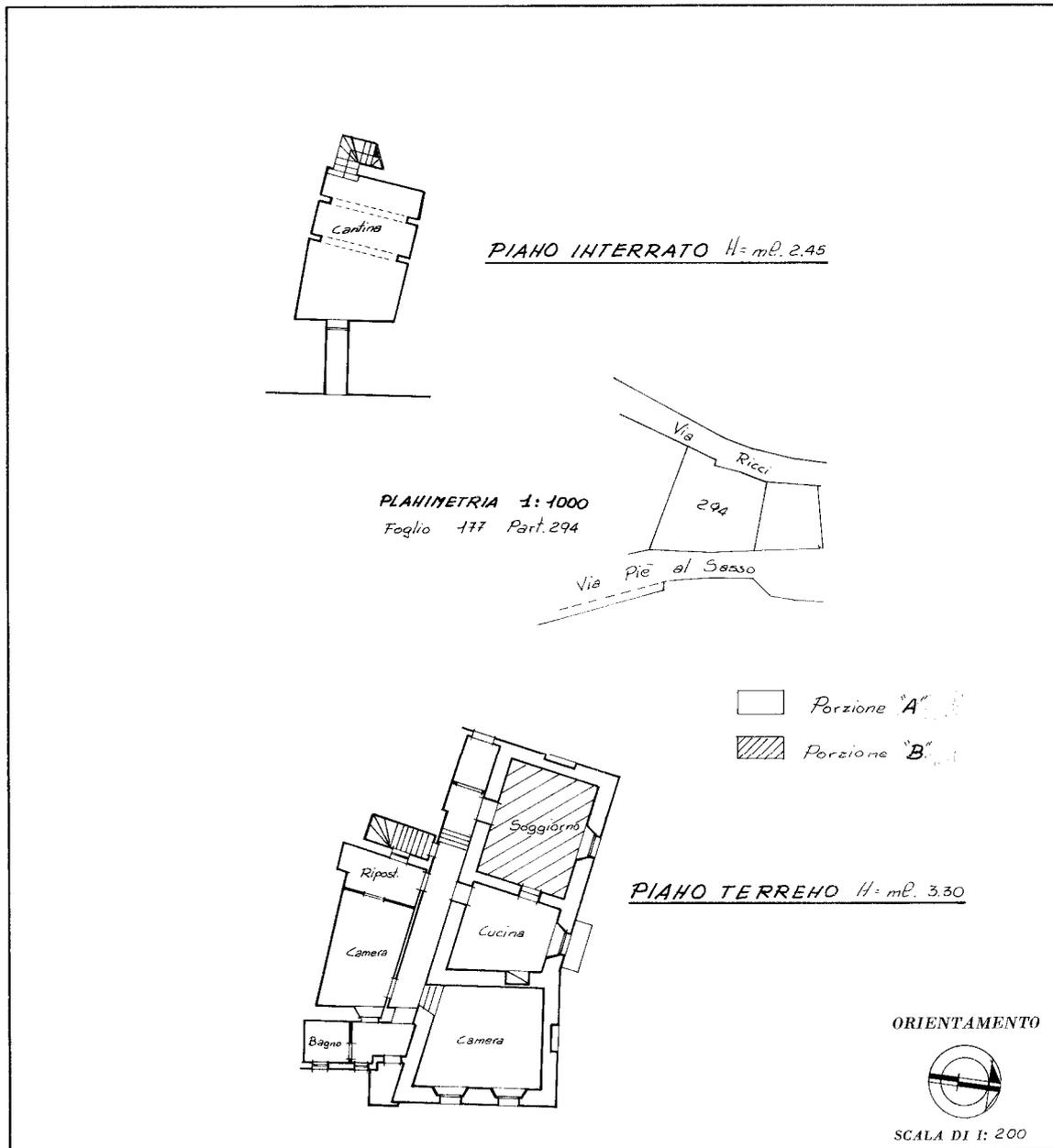
Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTEPULCIANO Via Ricci
Ditta Daviddi Mariotto nato a Montepulciano il 22/05/1943, per la Porzione "A"
Ditta Daviddi Francesco nato a Montepulciano il 23/05/1940, per la Porzione "B"

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siens



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	
PROT. N°	

Compilata dal Dr. Ing. MARCO MAGGI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri al n° 522
 della Provincia di Siens

DATA 06.04.1990

Firma: _____

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/12/2020 - Comune di MONTEPULCIANO (F592) - < Foglio: 117 - Particella: 294 - Subalterno: 1 >
VIA RICCI piano: S1-T;

Ultima planimetria in atti

Dichiarazione protocollo n. S10024768 del 29/06/2021

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Siena

Comune di Montepulciano

Via Ricci

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sezione:
 Foglio: 117
 Particella: 294
 Subalterno: 10

Compilata da:
 Pratesi Pier Giorgio
 Iscritto all'albo:
 Geometri

Prov. Arezzo

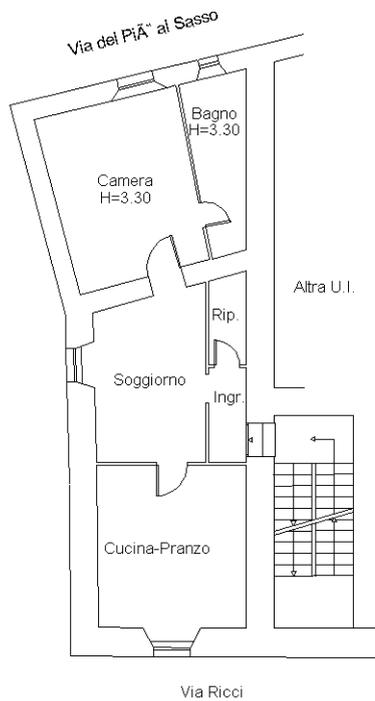
N. 1699

Planimetria

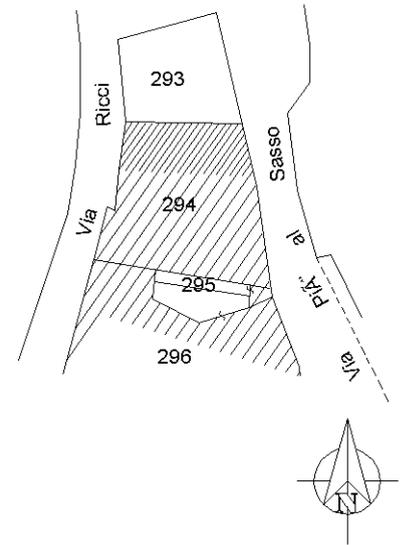
Scheda n. 1

Scala 1:200

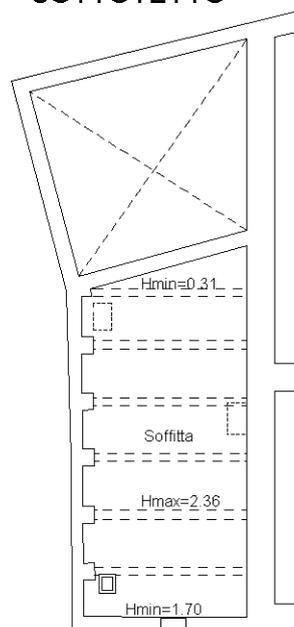
PIANO SECONDO (2)
H=4.50



Stralcio Fg. 117
Scala 1:100



PIANO TERZO (3)
SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

MODULARIO
n. S. T. - 315



* Scala originale non disponibile. *
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

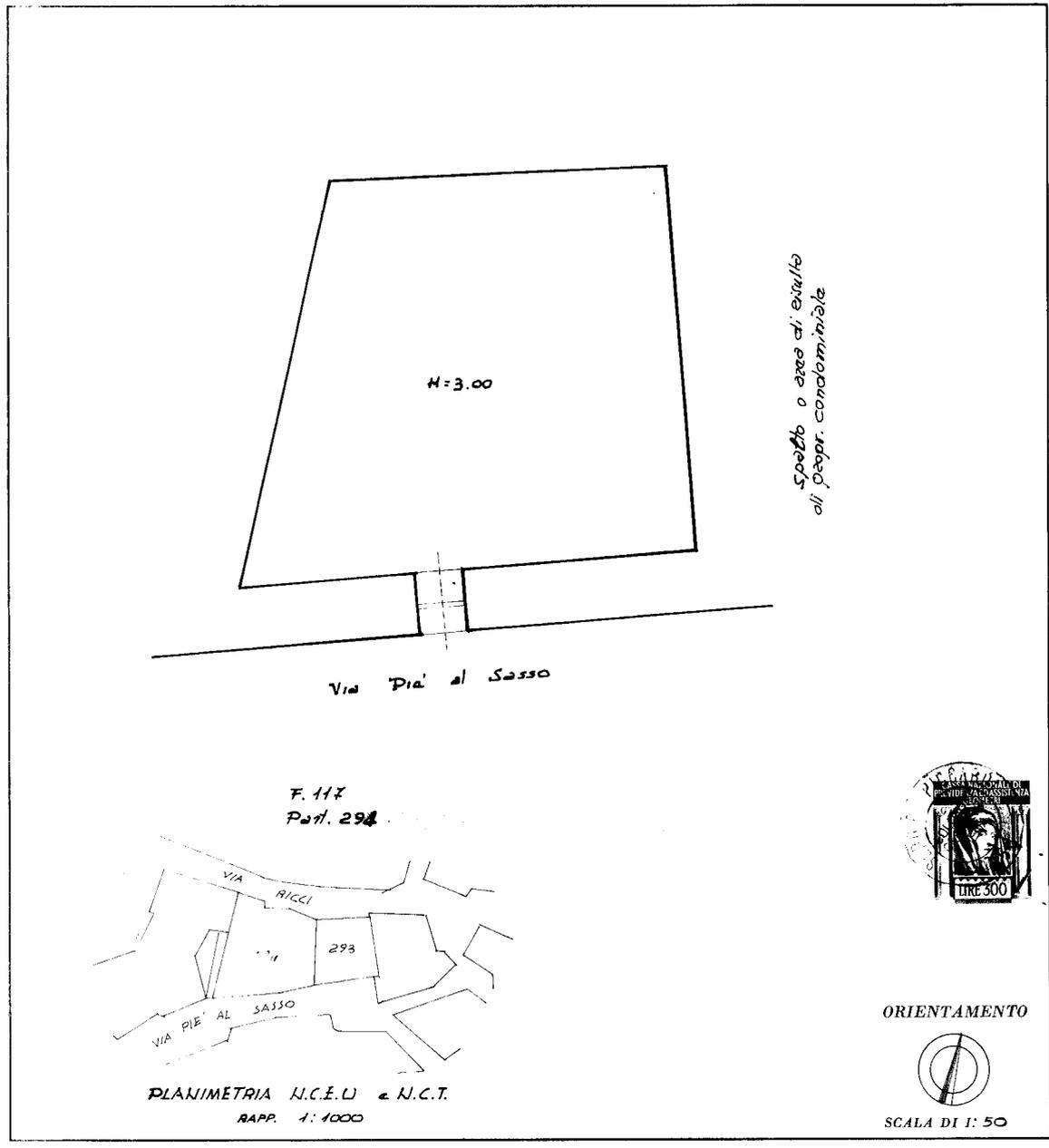
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Indirizzo dell'immobile situato nel Comune di Montepulciano Via Ricci
Catasto, F.lli Nazi Antonio e Luigi non rispettivamente a
Rigata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Siena



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	
PROP. N°	

Compilata dal Geom. _____
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Sergio Piccardi
Iscritto all'Albo dei Geometri n° 258
della Provincia di Siena
DATA _____
Firma: _____

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2021 - Comune di MONTEPULCIANO(F592) - < Foglio 117 - Particella 294 - Subalterno 13>
VIA RICCI Piano T