

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 -
PIVA 01286340524 - E-mail studioassociatomaggi@gmail.com

Montepulciano, 2 Maggio 2022

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

IN MONTEPULCIANO - VIA DELLE PIETROSE

Proprietà: ICARIO SRL

FOGLIO 75 P.LLA 55 - FABBRICATO 2

Allegati:

- ↪ RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA
- ↪ ESTRATTO PO
- ↪ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI FABBRICATI IN OGGETTO PRIMA DELLE RISTRUTTURAZIONE DEGLI ANNI 2000 ED AD OGGI

*IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

- PREMESSO CHE La società agricola Icario vorrebbe procedere ad un **importante investimento per la riqualificazione del piccolo complesso rurale** posto in via delle Pietrose, in disuso da diversi anni, al fine di recuperarlo ad uso agrituristico;
- PREMESSO CHE Il complesso in oggetto annovera n.3 immobili rurali, di cui due abitativi ed uno accessorio, ricadenti in territorio aperto;
- PREMESSO CHE **Il complesso rurale in oggetto è già stato oggetto di schedatura ai sensi del Vigente PO con Delibera n.45/2021, sottoposta a n.2 successive istanze di correzione di errore materiale, di cui una in corso riguardante il fabbricato n.3, per mero ribaltamento del corpo della delibera con il testo deliberato; SI SOTTOLINEA CHE LA PRESENTE ISTANZA RIGUARDA SOLTANTO IL FABBRICATO N. 2 DEL COMPLESSO PRECEDENTEMENTE SCHEDATO, CHE E' STATO CLASSIFICATO IN C3.**
- PRESO ATTO CHE Il fabbricato n.2 risulta, dalla carta dei Sedimi del Geoscopio della regione Toscana, **di costruzione antecedente al 1954 e pertanto sarebbe sottoposto alle limitazioni di cui all'art. 22 comma 4 (derivate dal C2), la cui esclusione non era stata esplicitamente espressa nella classificazione di cui alla Delibera 45/2021.**
- RITENUTO CHE **L'attribuzione della classe C3 volesse invece consentire il superamento di tali limitazioni, anche in considerazione che il fabbricato non presenta alcun carattere di particolare valore, se non parzialmente tipologico, anzi sono evidenti alcuni elementi formali non tradizionali o di poco pregio** come la stessa tessitura muraria, gli infissi con ferrature dorate, manto di copertura in marsigliesi e terrazza sul lato destro, oltre a corpi laterali addossati e non originali come descritto di seguito.

CONSIDERATO CHE Sono state reperite le fotografie dello stato dell'immobile prima della ristrutturazione dei primi anni 2000, ivi allegate: si osserva in particolare, oltre al generale stato di abbandono, **l'originario uso come "fondi agricoli" dei locali al piano terreno ed i materiali di scarso valore utilizzati per i corpi laterali** (tufo e blocchi di cemento, lamiera per la copertura), **probabilmente almeno parzialmente ricostruiti o rivestiti** durante la ristrutturazione degli anni 2000 e quindi **profondamente alterati anche introducendo elementi poco congrui con il contesto rurale** (es. terrazza in luogo del pianerottolo di sbarco della vecchia scala laterale sul lato destro)

PRESO ATTO CHE che l' immobile in oggetto **non è soggetto a Vincoli** di cui alla relativa tavola di PS;

TUTTO CIO' CONSIDERATO

SI CHIEDE

- **Di mantenere la classificazione C3 per il corpo centrale, pur esplicitando l'esclusione dai limiti dell'art. 22 comma 4, e classificare in categoria C4 i corpi laterali, vista la loro subordinazione sia gerarchica che di valore, essendo stati inoltre **alterati**;**
- **In alternativa, mantenere il C3 per l'intero immobile, esplicitando comunque l'esclusione dai limiti dell'art. 22 comma 4.**

*IL TECNICO INCARICATO
(Dott. Ing. Giacomo Maggi)*

FOTO ANTE RISTRUTTURAZIONE ANNI 2000



FOTO N° 1 - Fronte



FOTO N° 2 - Lato destro



BLOCCHI DI CEMENTO VIBRATO



FOTO N° 3- Retro



FOTO N° 4 - Lato sinistro

BLOCCHI DI CEMENTO VIBRATO O TUFO
COPERTURA IN LAMIERA O ETERNIT

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

STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE



Foto 5 - FABBRICATO 2 - Fronte



Foto 6 - FABBRICATO 2 - Fronte e lato sinistro

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



Foto 7 - FABBRICATO 2 - Lato sinistro e retro



Foto 8 - FABBRICATO 2 - Retro e lato destro