

Ill.mo Signor SINDACO del Comune di

53045 - MONTEPULCIANO

\*\*\*\*\*

Montepulciano, lì 27.05.2022

OGGETTO: Osservazione al Piano Operativo Comunale relativo al fabbricato  
con prevalente destinazione residenziale posto in Montepulciano  
– Località Nottola – via della Ciarliana n° 3.-

\*\*\*\*\*

Le sottoscritte:

- **SANTULLO ANTONIETTA**, nata a Montepulciano il 21/06/1958 –  
cod. fisc. **SNTNNT58H61F592L\*** – proprietà per ½ bene personale;
- **SANTULLO CLARIA**, nata a Montepulciano il 25/03/1962 – cod. fisc.  
**SNTCLR62C65F592F\*** – proprietà per ½ bene personale;

nella propria qualità di proprietarie dell'immobile in oggetto,

**PRESENTANO**

**DOMANDA DI RICLASSIFICAZIONE DI FABBRICATO**

*(Piano Operativo Comunale adottato con Delibera del Consiglio Comunale n°  
17/2018 e pubblicato sul Burt n° 16 del 18/04/2018 e alla successiva  
correzione a seguito di Delibera di approvazione delle controdeduzioni n° 11  
del 2019)*

**PREMESSO CHE**

***Il fabbricato si compone dei subalterno sotto indicati:***

- *Catasto dei Fabbricati – foglio di mappa n° 77 - particella n° 270,  
subalterno 10 graffato 11, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22,00 mq.,  
Superficie Catastale 28,00 mq., Rendita €. 35,22;*
- *Catasto dei Fabbricati – foglio di mappa n° 77 - particella n° 270,  
subalterno 12 graffato 13, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22,00 mq.,  
Superficie Catastale 27,00 mq., Rendita €. 35,22;*
- *Catasto dei Fabbricati – foglio di mappa n° 77 - particella n° 270,  
subalterno 14 graffato 15, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 3 vani,  
Superficie Catastale 69,00 mq., Rendita €. 286,63;*

- *Catasto dei Fabbricati – foglio di mappa n° 77 - particella n° 270, subalterno 16 graffato 17 e 18, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 100,00 mq., Rendita €. 382,18.-*

***PREMESSO INOLTRE CHE***

Il fabbricato è ricompreso tra le invariati strutturali come “edificato storico presente al 1954” e che il Piano Operativo Comunale adottato ed osservato, individua come categoria di intervento ammissibile la classe C3.-

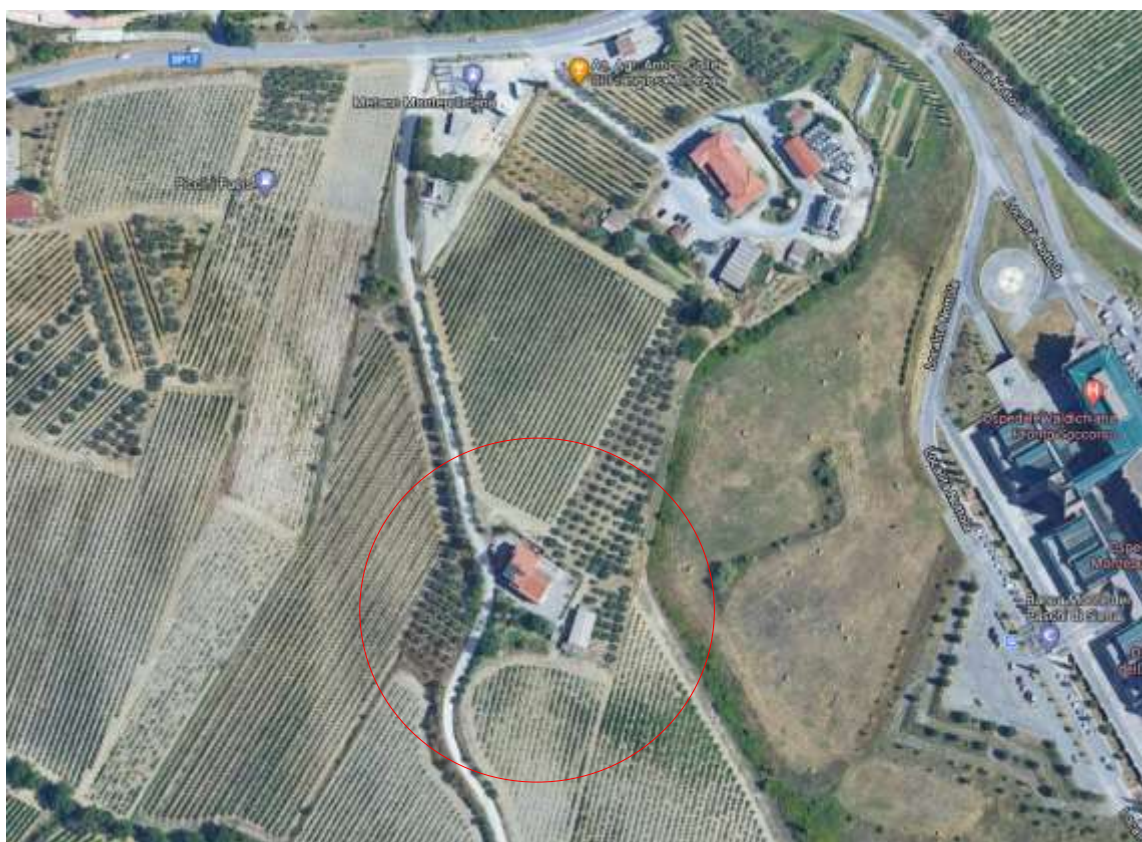
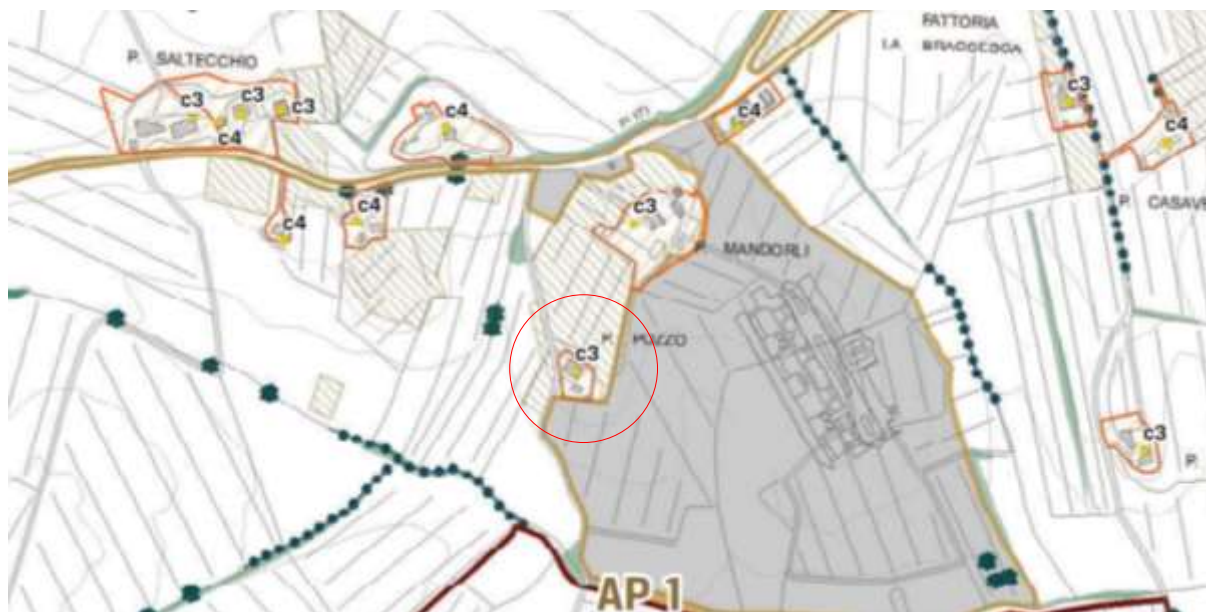


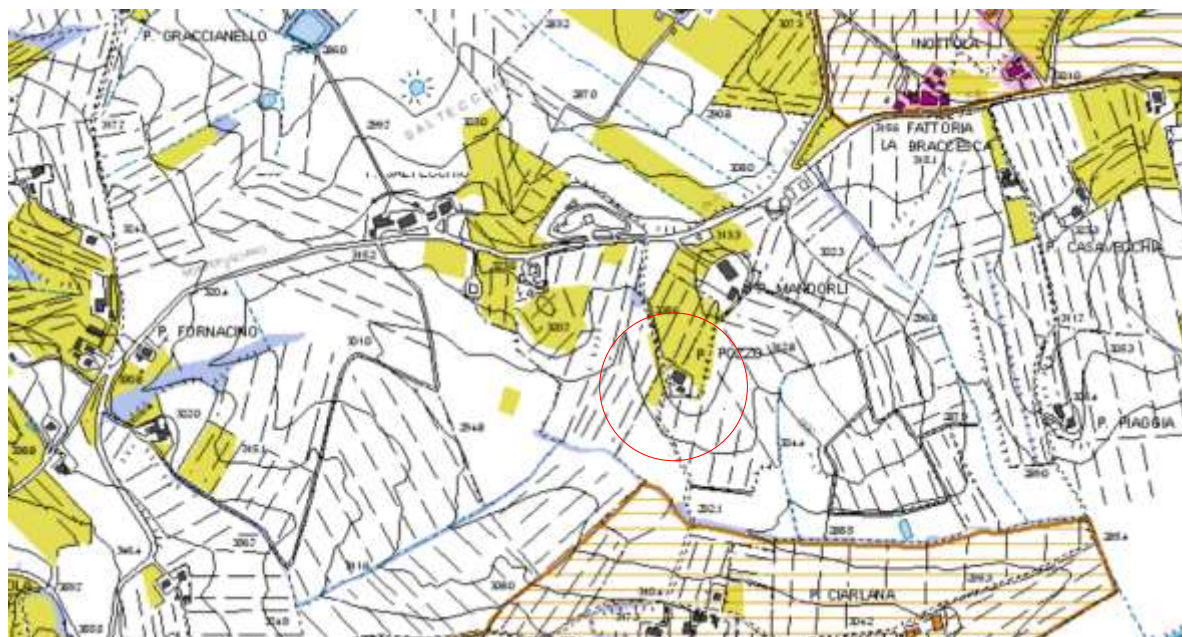
FOTO 1 - Vista aerea.-

***PREMESSO CHE:***

- La proprietà si trova nelle immediate vicinanze dell’ospedale di Nottola, all’interno della perimetrazione di area agricola, al di fuori del perimetro di centro abitato; il nuovo Piano Operativo del Comune di Montepulciano, inserisce l’area in oggetto in area agricola, al di fuori della perimetrazione di vincolo paesaggistico e assegna la categoria di intervento ammissibile C3; il fabbricato è classificato come invariante strutturale.-



P.O.C. Comune di Montepulciano.-



Piano Strutturale – Invariante strutturale.-

- L'edificio è localizzato in area agricola, ma strettamente a ridosso del monoblocco ospedaliero, le cui infrastrutture lambiscono i terreni di proprietà delle scriventi;





FOTO 1 – Veduta del complesso ospedaliero dal resede di proprietà.-



FOTO 2 – Veduta del fabbricato dalla strada provinciale.-

- La planimetria catastale e le foto che seguono, evidenziano un corpo unico, che interessa l'intero edificio;



IMMAGINE 1 – Mappa Catastale.-



FOTO 3 – Veduta del fabbricato dall’accesso principale.-



FOTO 4 – Veduta del fabbricato dal resede.-



FOTO 5 – Veduta del fabbricato dal resede.-





FOTO 6 – Veduta del fabbricato dal resede.-

- La proprietà ha presentato **“Segnalazione Certificata Inizio Attività Edilizia in Sanatoria per opere realizzate in difformità dal titolo, riguardanti modifiche di aperture esterne, realizzazione di w.c. e opere di manutenzione”**, domanda che ha avuto comunicazione di non sanabilità, perché l’edificio risulta ricompreso tra le invariati strutturali come *“edificio storico presente al 1954”*, per cui vigono le prescrizioni di cui all’art. 22, c. 4 delle N.T.A. del P.O..-
- Il fabbricato in oggetto ha subito nel corso dell’ultimo secolo rimaneggiamenti, anche autorizzati, assai significativi, già a partire dagli anni ’50, nella fase in cui le famiglie dei mezzadri trasformavano le antiche case coloniche per adeguarle alle nuove esigenze della vita sociale, con eliminazione dei solai originari, l’inserimento di strutture alternative quali solai in latero cemento, falde dei tetti a capanna sfalsata, introduzioni di nuovi elementi, quali il garage con copertura piana con funzione di terrazzo per il livello superiore, introduzione di porticato sul lato frontale, tutte modifiche che hanno definitivamente e irrimediabilmente modificato l’assetto originario, compromettendo il disegno generale;



FOTO 7 - Vista dal resede.-



FOTO 8 - Vista dal resede.-





FOTO 9 - Veduta del lato destro.-



FOTO 10 - Veduta del soggiorno.-

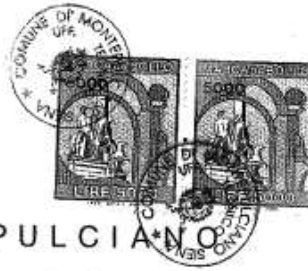


FOTO 11 - Veduta della lavanderia del piano terra.-




FOTO 12 - Veduta del garage.-

- Anche gli ultimi titoli presentati e di seguito riportati, hanno alterato fortemente il disegno originario;
- Concessione Edilizia n° 33/I/1991 del 18/01/1992 per la Ristrutturazione ed ampliamento di Fabbricato Rurale, pratica intestata **SANTULLO MICHELE**;
- D.I.A.E. n° 187/2006 per opere di Manutenzione Straordinaria (*rivestimento a pietra e mattoni*).



DA COMPILARSI IN QUADRUPlice ESEMPLARE (PER L'INTERESSATO, PER L'UFFICIO TECNICO COMUNALE, PER L'UFFICIO RAGIONERIA E PER L'UFFICIO DI P.M.)



**COMUNE DI MONTEPULCIANO**  
PROVINCIA DI SIENA

**CONCESSIONE PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI**

Pratica Edilizia N. _____ Anno _____ CONCESSIONE N° 33/I/1991 del _____	<p style="text-align: center;"><b>IL SINDACO</b></p> <p>Vista la domanda in data 26/7/1991 inoltrata da                  SANTULLO MICHELE</p> <p>nat. a APICE il 31/5/1925                  residente in MONTEPULCIANO Via DELLA CIARLIANA n. _____                  diretta ad ottenere la concessione di eseguire i lavori di (1)                  RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO FABBRICATO                  RURALE - VARIANTE IN C.O. 33/1991</p> <p>in MONTEPULCIANO Via DELLA CIARLIANA n. _____                  Map. n. 134 del Foglio n. 77</p> <p>Visti i disegni e gli altri elaborati tecnici allegati alla domanda stessa;                  Visto il parere del Tecnico Comunale in data 15/11/1991;                  Visto il parere dell'Unità Sanitaria Locale in data 17/9/1991;                  Visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta                  del 16/11/1991 N. _____;                  Vista l'autorizzazione per l'inizio dei lavori n. _____ in data                  _____ rilasciata dall' _____</p> <p>a norma dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, recante disposizioni per                  le costruzioni in zone sismiche;                  Vista la denuncia presentata al Comando dei Vigili del Fuoco in data _____</p> <p>Vista la copia di denuncia per le opere in c.a. completa di attestazione                  dell'avvenuto deposito, presentata all'Ufficio del Genio Civile in data _____</p> <p>Visto il nulla osta regionale in data _____ ai                  sensi dell'art. 82 del D. P. R. 24 luglio 1977, n. 616;                  Vista la deliberazione della Giunta Municipale n. _____ del _____                  ai sensi della L.R. 2 novembre 1979, n. 52                  e Legge 26 giugno 1939, n. 1497 e R.D. 3 giugno 1940, n. 1357;</p> <p>Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;                  Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo                  1956, n. 303;                  Visto il Capo IV del Titolo II della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e la                  Legge 6 agosto 1967, n. 765; -                  Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità                  dei suoli ed ogni altra disposizione vigente in materia edilizia ed urbanistica;</p>
--	---



