

Ill.mo Signor SINDACO del Comune di

53045 - MONTEPULCIANO

\*\*\*\*\*

Montepulciano, lì 18.07.2023

OGGETTO: Osservazione al Piano Operativo Comunale relativo al fabbricato con destinazione residenziale posto in Montepulciano – Frazione Sant’ Albino - Via degli Olivi n° 17.-

\*\*\*\*\*

I sottoscritti:

- *CAPPELLI PAOLO*, nato a Montepulciano il 10.04.1965 – codice fiscale *CPPPLA65D10F592Z* e residente in Montepulciano – Via delle Margherite n° 4 -;
- *SIMION SIMONA ADRIANA*, nata a Deva (Romania) il 16.11.1964 – codice fiscale *SMNSND64S56Z129C* e residente in Montepulciano – Via delle Margherite n° 4 -;

nella propria qualità di proprietari dell’immobile in oggetto,

***PRESENTANO***  
***DOMANDA DI RICLASSIFICAZIONE***

al 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.-

Il predetto Piano Operativo Comunale adottato ed osservato, riferito all'edificio rappresentato come di seguito identificato:

- *Catasto dei Fabbricati – foglio di mappa n° 162 - particella n° 37, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 74,00 mq., Rendita € 406,71;*

ricomprende tale fabbricato all'interno del perimetro di centro abitato della frazione di Sant'Albino, adiacente alla chiesa; il nuovo Piano Operativo del Comune di Montepulciano, inserisce il fabbricato in oggetto nella perimetrazione della Città Nuova, con categoria di intervento ammissibile C1.-

***PREMESSO CHE:***

- Il subalterno oggetto della presente richiesta, costituisce l'unità con destinazione residenziale, addossato alla vicina Chiesa di Sant'Albino; a seguito di richiesta di sussistenza di vincolo, presentata in data 03.08.2022, si è potuto verificare che, come dimostrato dalla scheda che segue, i subalterni di proprietà Cappelli non sono gravati dal vincolo monumentale;



*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO

Arch. Elisabetta CANAPINI  
Via Mencattelli, 1  
Montepulciano (SI)

[elisabetta.canapini@pec.architettsiena.it](mailto:elisabetta.canapini@pec.architettsiena.it)

*Oggetto:* **MONTEPULCIANO (SI), Loc. S. ALBINO - Immobile identificato al N.C.E.U.: Foglio 162, part. 37 sub. 6 e 7 (graffato) - Proprietà: Cappelli Paolo**

D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - Certificazione di vincolo

A seguito della richiesta pervenuta in data 02.08.2022 e acquisita al prot. n. 20760-A del 04.08.2022, visti gli atti d'Ufficio,

**SI CERTIFICA**

che l'immobile sito nel Comune di Montepulciano, Loc. S. Albino, identificato al Catasto Fabbricati (N.C.E.U.) nel **Foglio 162, part. 37 sub. 6 e 7 (graffato)**, **NON risulta** dichiarato di **interesse culturale** particolarmente importante ai sensi della Parte II, Titolo I del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, D. Lgs. 42/2004 e/o delle precedenti Leggi di Tutela. (Legge n. 364/1909 - Legge n. 1089/1939 - D. Lgs. n. 490/1999 T.U.).

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 15 della Legge 12 novembre 2011 n. 183, il presente certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Sono stati assolti gli obblighi di bollo.

Si comunica che il Responsabile del Procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. è la Dott.ssa Maria Gabriella Carpentiero, (Via di Città nn. 138/140, Siena; tel. 0577/248111, [mariagabriella.carpentiero@cultura.gov.it](mailto:mariagabriella.carpentiero@cultura.gov.it)), al quale, gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali e ulteriori chiarimenti.

Il Soprintendente  
Arch. Gabriele NANNETTI  
*Atto sottoscritto digitalmente ai sensi degli art.20 e ss.  
del d.lgs 7 marzo 2005, n. 82*

MGC/MA



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI SIENA GROSSETO E AREZZO  
Via di Città 138 - 53100 Siena Tel. 0577 248111 - C.F. 92006140526  
PEC: [imbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it](mailto:imbac-sabap-si@mailcert.beniculturali.it)  
PEO: [sabap-st@beniculturali.it](mailto:sabap-st@beniculturali.it)

IMMAGINE 1 – Certificato sussistenza vincolo monumentale.-

- L'edificio ha una storia edificatoria abbastanza recente, risalente a tutto il secolo XX; trattandosi di immobile di antica datazione, antecedente al 1967, di seguito si riporta l'unico titolo edilizio che grava sul bene interessato, costituito dalla D.I.A.E. n° 1051 del 17.01.2008 a nome CAPPELLI PAOLO per opere di Manutenzione Straordinaria alla copertura del fabbricato;
- L'attuale assetto del fabbricato risulta pertanto essere stato fortemente alterato negli interni e negli esterni e rispetto alla sua consistenza originaria, se pur di recente realizzazione;



FOTO 1 – Veduta del fabbricato da Via degli Olivi.-



FOTO 2 – Veduta del fabbricato dal punto di accesso.-



FOTO 3 – Veduta del fabbricato dal resede.-





FOTO 4 – Veduta del fabbricato dal resede.-



FOTO 5 – Veduta del fabbricato dal fronte.-



FOTO 6 – Veduta della scala interna.-



FOTO 7, 8, 9 – Veduta degli interni.-





FOTO 10 – Veduta degli interni.-



FOTO 11, 12 – Veduta degli interni.-



FOTO 13, 14 – Veduta degli interni.-



FOTO 15 – Veduta degli interni.-



- La planimetria catastale evidenzia il fabbricato e il suo spazio di resede privata;



IMMAGINE 2 – Mappa Catastale – Foglio 162, part. 37.-



Direzione Provinciale di Siena  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/02/2022  
Ora: 18:36:34  
Numero Pratica: T363587/2022  
Pag: 1 - Fine

## Visura storica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 04/02/2022

Dati della richiesta

Fabbricati siti nel comune di MONTEPULCIANO (F592) provincia SIENA



**Soggetto richiesto:**

**CAPPELLI PAOLO** nato a MONTEPULCIANO (SI) il 10/04/1965 (CF: CPPPLA65D10F592Z)

Totale Immobili: di catasto fabbricati 1



**Immobile di catasto fabbricati - n.1**

**Dati di proprietà:** Dal 07/08/2007 Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

**Dati identificativi:** Comune di MONTEPULCIANO (F592) (SI)

Foglio 162 Particella 37 Subalterno 7

Foglio 162 Particella 37 Subalterno 6

**Indirizzo:** VIA DEGLI OLIVI n. 17 Piano T-1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 497,09, Categoria A/3<sup>a</sup>, Classe 5, Consistenza 5,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 110 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 101 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di MONTEPULCIANO (F592) (SI) Foglio 162 Particella 37

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90


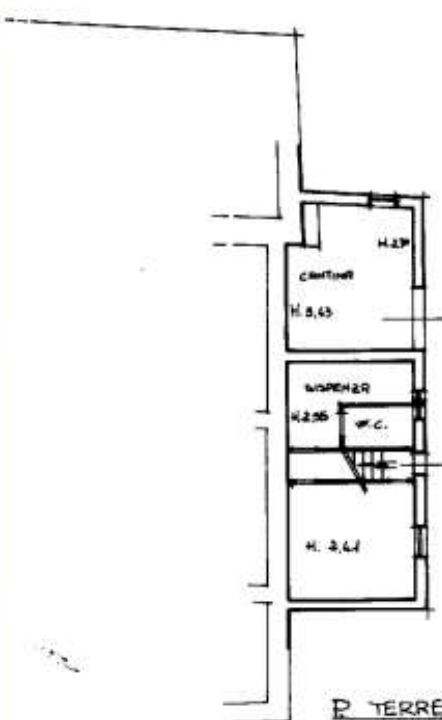
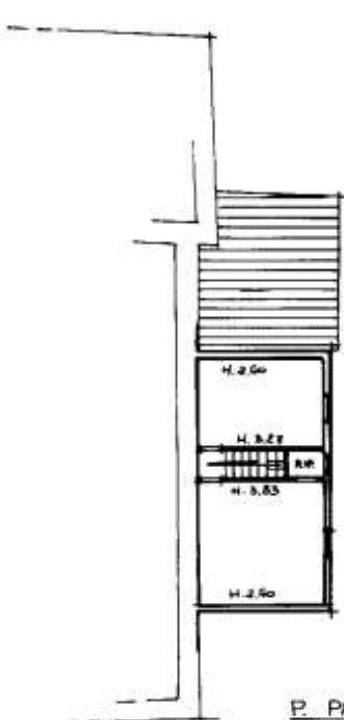
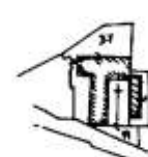

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

IMMAGINI 3 -Visura Catastale Cappelli Paolo.-

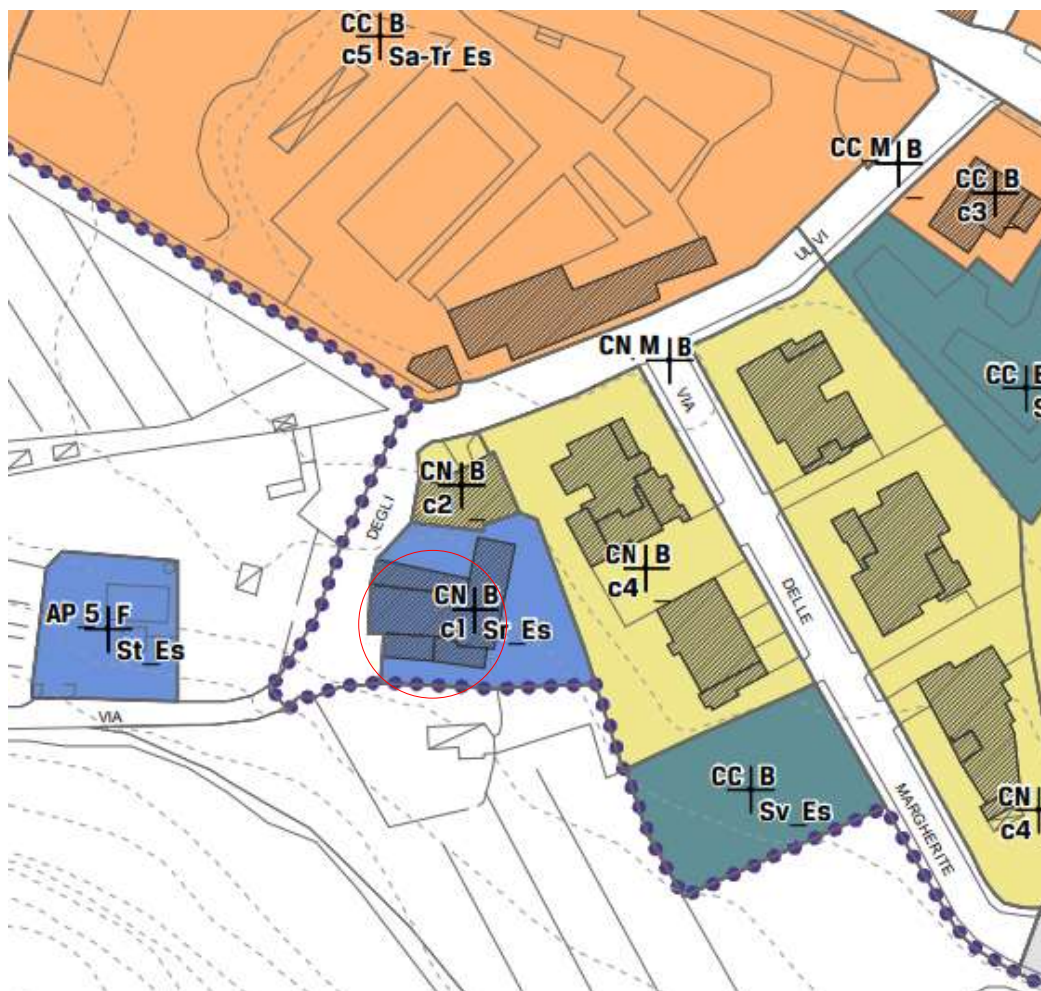
Data presentazione: 28/08/1998 - Data: 21/04/2021 - n. T320469 - Richiedente: FRRLGU70T18A390W

MODULARIO # reg. rend. 497	 MINISTERO DELLE FINANZE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO <b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b> (RDL 13-4-1939, n. 852)	MOD. <b>BN</b> (CEU) LIRE <b>200</b>
Planimetria di u.i.u. in Comune di <u>Montepulciano</u> ..... via degli <u>Olivi</u> - Fraz. <u>sant' Albino</u> civ. <u>17</u>		
		
		REF. T. 110 MAPPALE 1° 3.18.15 del 09.07.98 RAPP. 1/2000
		ORIENTAMENTO 
		SCALA DI 1:300
Uscita di emergenza da tutti i locali <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>Geom. PIERANI</u> (nome, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	<u>LAURA</u> (nome, cognome e nome)	
Data presentazione: 28/08/1998 - Data: 21/04/2021 - n. T320469 - Richiedente: FRRLGU70T18A390W		
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato richiesto: A4(210x297)		
Fi. <u>162</u> n. <u>37</u> sub. <u>6</u>	della provincia di <u>Siena</u>	<u>907</u>

updat 01  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/04/2021 - Comune di MONTEPULCIANO (F592) - < Foglio: 162 - Particella: 37 - Subalterno: 6 >  
VIA DEGLI OLIVI n. 17 piano: T-1

IMMAGINI 4 - Planimetria Catastale – Foglio 162, part. 37, sub. 6 e 7.-

- Il Piano Operativo del Comune di Montepulciano inserisce il fabbricato all'interno della perimetrazione della Città Nuova, con categoria di intervento ammissibile C1.-



IMMAGINI 5 –Piano Operativo.-





IMMAGINI 6 -Vista aerea.-

- La attuale proprietà ha la necessità di rivedere le geometrie interne della casa, con intervento di ristrutturazione;

Tutto ciò premesso, i sottoscritti

## CHIEDONO

- 1. Di classificare il fabbricato in oggetto con categoria di intervento C4, che consenta un adeguato intervento di ristrutturazione e la possibilità di un ampliamento volumetrico adeguato alle esigenze della famiglia;**
- 2. si precisa che questa richiesta non vuole tendere allo snaturamento dello stato dei luoghi, ma anzi, attraverso la realizzazione di un intervento di ristrutturazione adeguato, punti al mantenimento delle caratteristiche principali del fabbricato originario e dei caratteri tipici dell'edilizia tradizionale, senza l'introduzione di**

**elementi che creino contrasti non armonici rispetto alla vicina chiesa; a tal proposito, si precisa che anche l'eventuale ampliamento volumetrico ammissibile, è da ipotizzare sul prospetto tergale della proprietà, per non andare ad incidere in maniera irreversibile rispetto alla presenza della chiesa e della sua facciata principale, il cui disegno non potrà essere in nessun modo sminuito dalla presenza di eventuali ampliamenti sul fronte;**

- 3. per quanto riguarda l'involucro interno, già fortemente modificato nel corso dell'ultimo secolo, la classificazione in C4, potrà superare le limitazioni imposte al comma 1 dell'art. 23 delle N.T.A. di Piano Operativo sugli immobili classificati C3.-**

Fiduciosi di un benevolo accoglimento della presente richiesta, ringraziamo anticipatamente e distintamente ossequiamo.-

Montepulciano, lì 18.07.2023

*I RICHIEDENTI*

*(Paolo Cappelli)*

*(Simona Adriana Simion)*