

	<div> <div>COMUNE DI MONTEPULCIANO - AQOMON - REG. UFFICIALE - 0029356 - Ingresso - 14/08/2024 - 12:34</div> <div>COMUNE DI MONTEPULCIANO</div> <div>Piazza Grande nc. 1 - 53045 Montepulciano</div> <div> Proprieta' : PAGLIAI GIANCARLO - Cod. Fisc : PGLGCR57C03F592B  PAGLIAI GIACOMO - Cod. Fisc : PGLGCM85S171726C </div> </div>	
<p>Oggetto : Relazione Tecnica Descrittiva relativa alla richiesta di nuova classificazione in "Classe C4", con specifica della data di ricostruzione e relative caratteristiche dell'attuale struttura dell'immobile sito in Comune di Montepulciano, Via di San Bartolomeo nc. 1</p>		<div>Tav. :</div> <div>Data : Agosto 2024</div>
		
	<div> <div>Studio Tecnico</div> <div>Geom. ELISA LUCHERINI</div> <div>Via Tagliamento, 12 - 53042 Chianciano Terme (Si)</div> <div>Cod. Fisc : LCHLSE75H43C608G - P.Iva 01064520529</div> <div>Email : elisalucherini@gmail.com - Email pec : elisa.lucherini@geopec.it</div> <div>Telefono : 0578/61264 - Cellulare : 338/8394982</div> </div>	





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

Chianciano Terme lì 13.08.2024

### **Relazione Tecnica Descrittiva**

**relativa alla richiesta di Nuova Classificazione in "Classe C4", con specifica della data di ricostruzione e relative caratteristiche dell'attuale struttura dell'immobile sito in Comune di Montepulciano, Via di San Bartolomeo nc. 1.**

**Proprietà : Pagliai Giancarlo - Pagliai Giacomo**

Fotografia 1



Fotografia 2





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 – 53042 CHIANCIANO TERME (SI)



Fotografia 3

Io Sottoscritta Geometra Elisa Lucherini, libero professionista, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n.ro 1134, con studio in Chianciano Terme (Si), Via Tagliamento nc. 12, Email : elisalucherini@gmail.com, Email pec: elisa.lucherini1@geopec.it, Cellulare 338/8394982, sono stata incaricata dal Signor Pagliai Giancarlo e dal Figlio Pagliai Giacomo, quali attuali proprietari di un immobile sito in Comune di Montepulciano, Via di San Bartolomeo nc. 1, a redigere una relazione complessiva sulle attuali caratteristiche della struttura , al fine di una migliore visione tecnica di tutto il complesso immobiliare, stabilirne la data di ricostruzione con tutte le specifiche costruttive e su tutto cio' che sono gli aspetti che possono influire sulle varie classificazioni come previsto dalle Attuali NTA del Poc.

A fronte dell'incarico ricevuto , Io Sottoscritta, dopo aver analizzato le varie corrispondenze con il Comune di Montepulciano ed in modo particolare la decisione presa dal Consiglio Comunale n.ro 6 del 28/02/2024, dove sono state richieste nuove delucidazioni su :

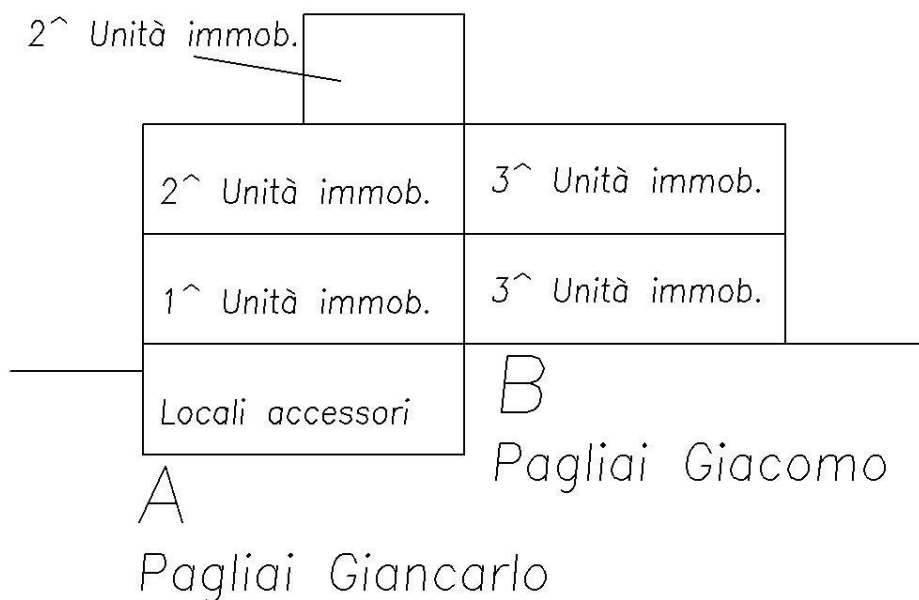
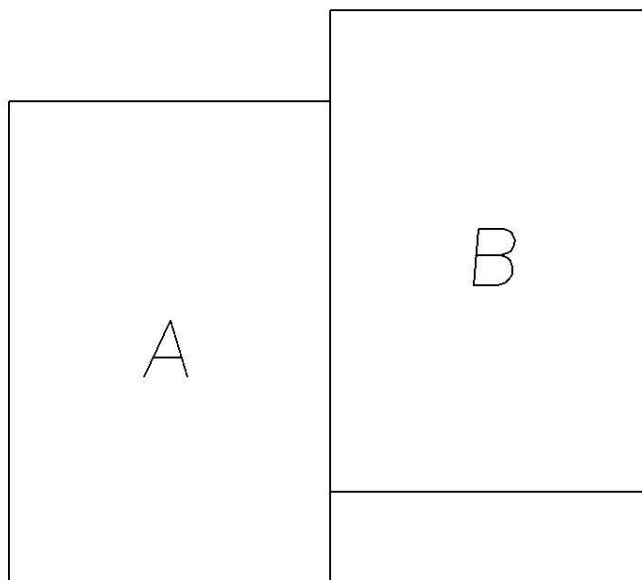
- a)Unità Immobiliari
- b)Prospetti coinvolti dai potenziali ampliamenti su aree esterne
- c)Caratteristiche degli interni

Faccio presente quanto segue :



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

## SCHEMA DELLE TRE UNITA' IMMOBILIARI





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### a) Unità Immobiliari

L'attuale Complesso immobiliare è costituito da due corpi "Corpo A" e "Corpo B" , realizzati in aderenza.

Le unità immobiliari abitative in essi contenuti sono tre e precisamente :

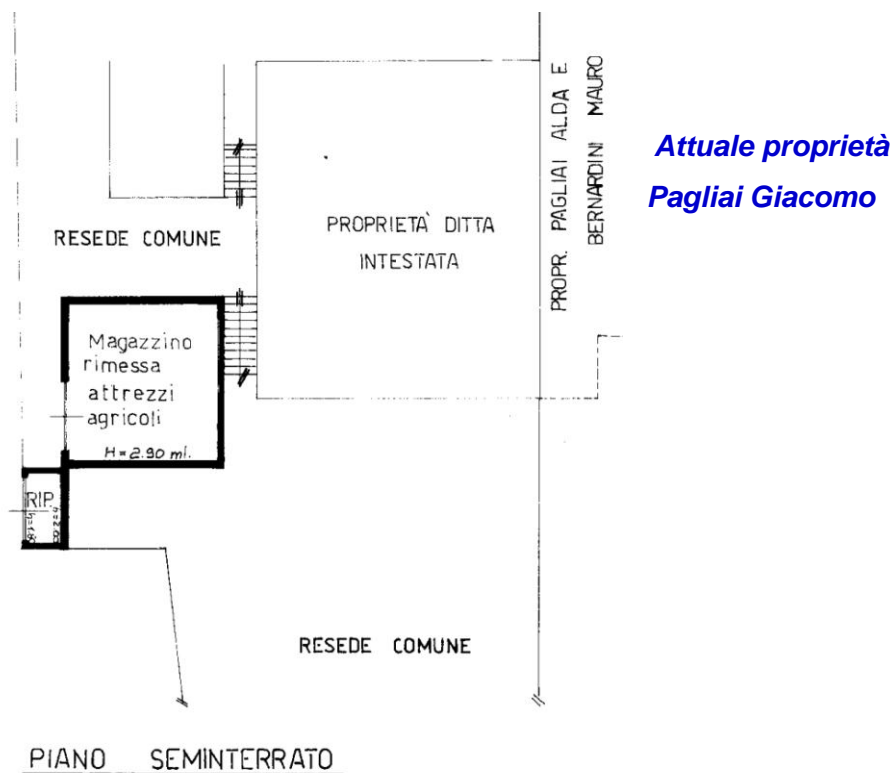
#### Corpo "A" - Proprietà Pagliai Giancarlo

Costituito da :

Piano Seminterrato: adibito a garage, servizi e vani tecnici, direttamente accessibile da area esterna.

Il tutto rappresentato e descritto al Catasto Fabbricati al foglio 134 Particella 149 Sub. 3 (magazzino - Categoria C/2), Sub 4 (Garage - Categoria C/6), Sub. 5 (Magazzino - Categoria C/2)

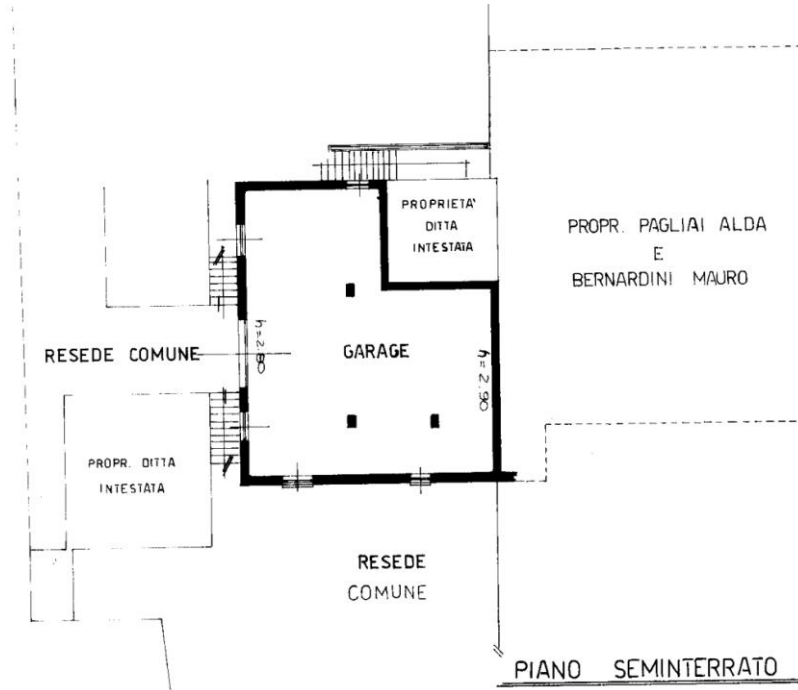
#### "Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 3"





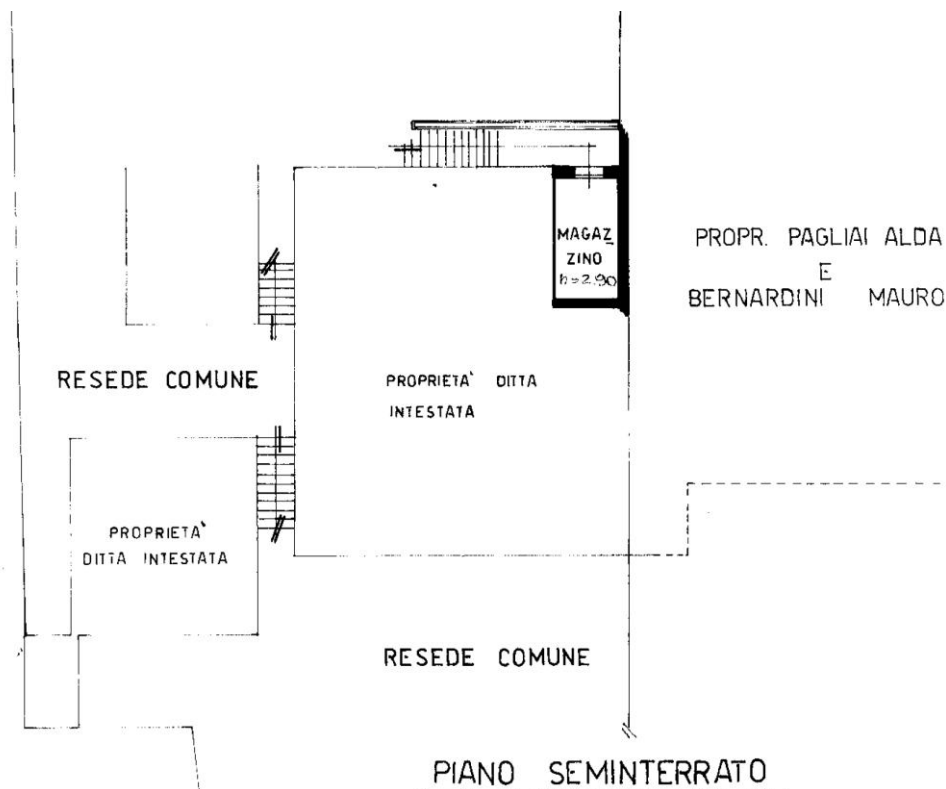
STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

"Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 4"



**Attuale proprietà  
Pagliai Giacomo**

Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 5"



**Attuale proprietà  
Pagliai Giacomo**





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

"Fotografie Prospetti Proprietà Pagliai Giancarlo"



SUB 3



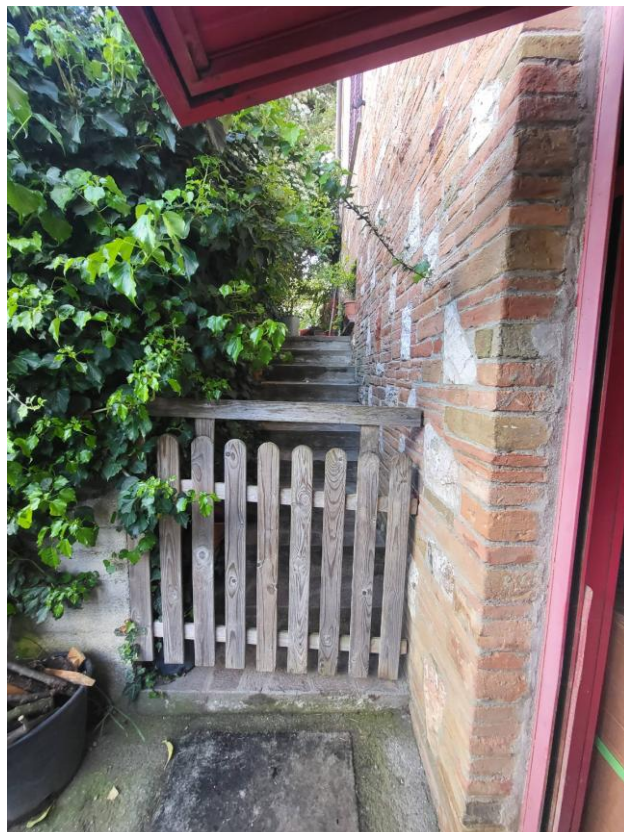
SUB 4





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

Scale di collegamento dal piano seminterrato al piano terreno in aderenza al garage





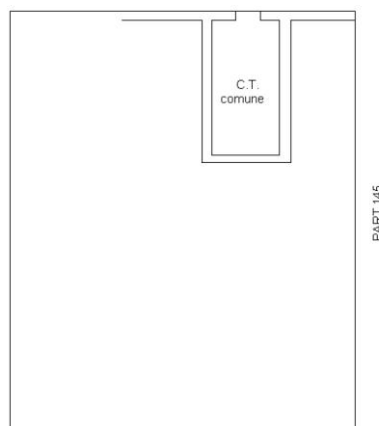
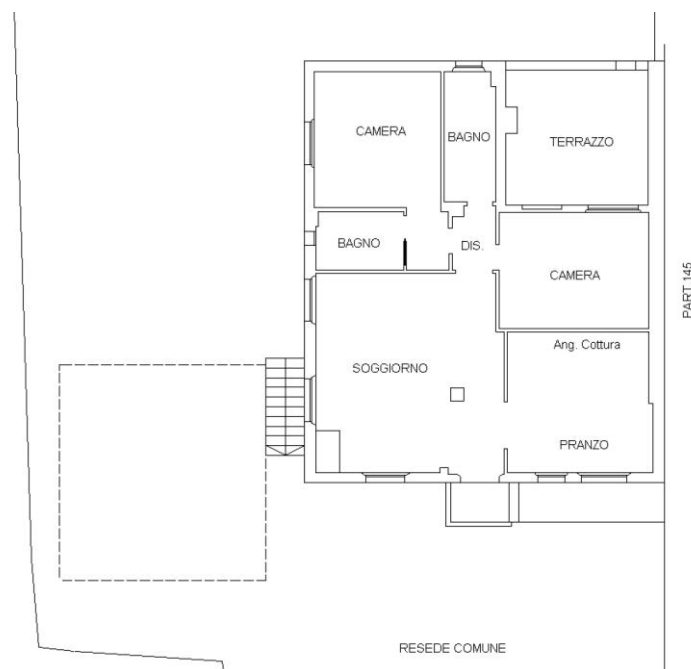


STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

**Piano Terreno:** accessibile dal giardino esterno di Proprietà, dove si trova la prima unità immobiliare adibita a civile abitazione, abitata dal Figlio Signor Pagliai Luigi con cinque persone alloggiate.

Detta u.i.u. è rappresentata e descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Appartenenza al foglio 134 Particella 149 Sub. 6 (abitazione - Categoria A/3), oltre a bene comune non censibile "Centrale Termica" posto al piano seminterrato"

"Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 6"



Piano Seminterrato 1

Fotografie Prospetti



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### Fotografie Locali Interni





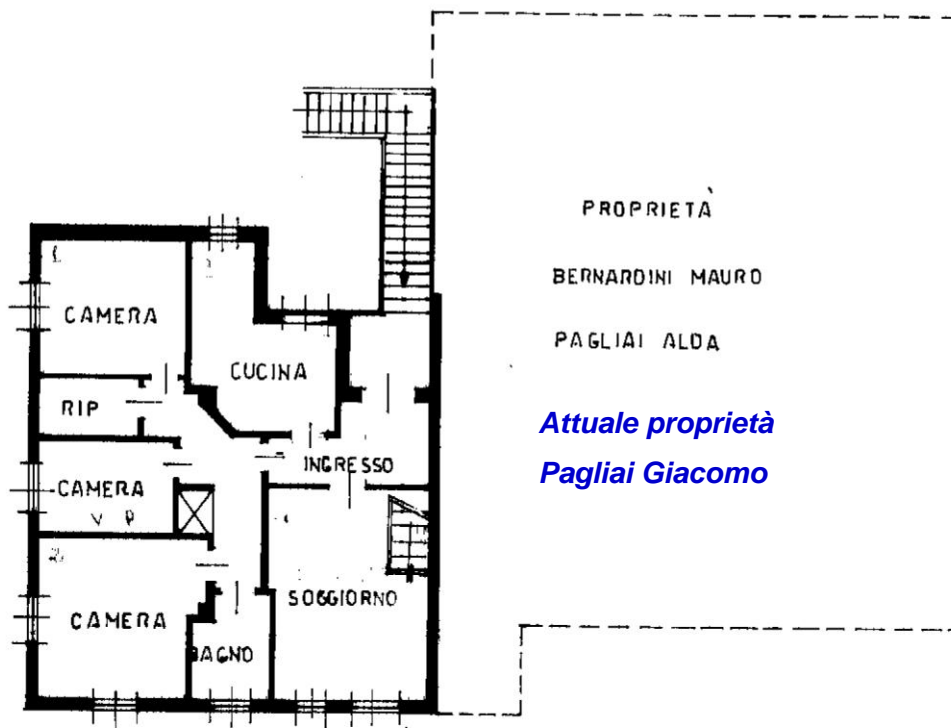


STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

**Piano Primo-Secondo:** è situata la seconda unità immobiliare adibita a civile abitazione, di Proprietà del Signor Pagliai Giancarlo, abitata dalla Propria famiglia, accessibile da un giardino esterno di Proprietà attraverso una scala in cemento armato a vista , su due rampe.

Detta u.i.u. è rappresentata e descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Appartenenza al foglio 134 Particella 149 Sub. 7 (abitazione - Categoria A/3), oltre a bene comune non censibile locale bruciatore posto al piano seminterrato

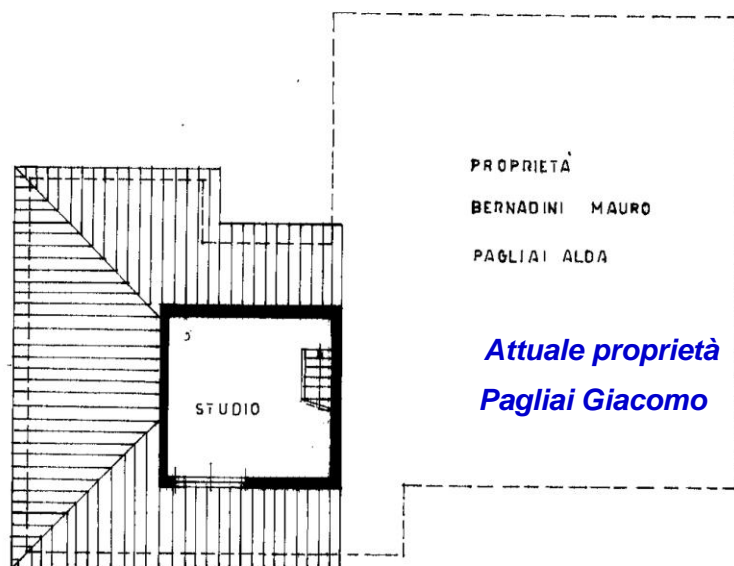
"Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 7"



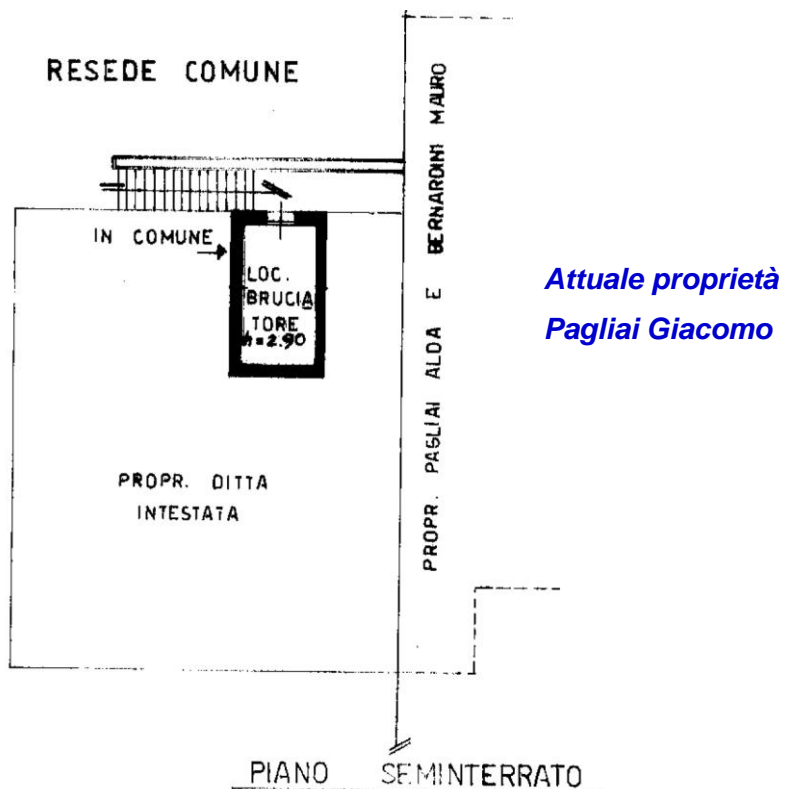
PIANO PRIMO H=mt. 2,90



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)



PIANO SECONDO  
(SOTTOTETTO) H= mt. 2.90





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### Fotografie Prospetti Esterni







STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)







STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)



Fotografie Locali Interni





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)







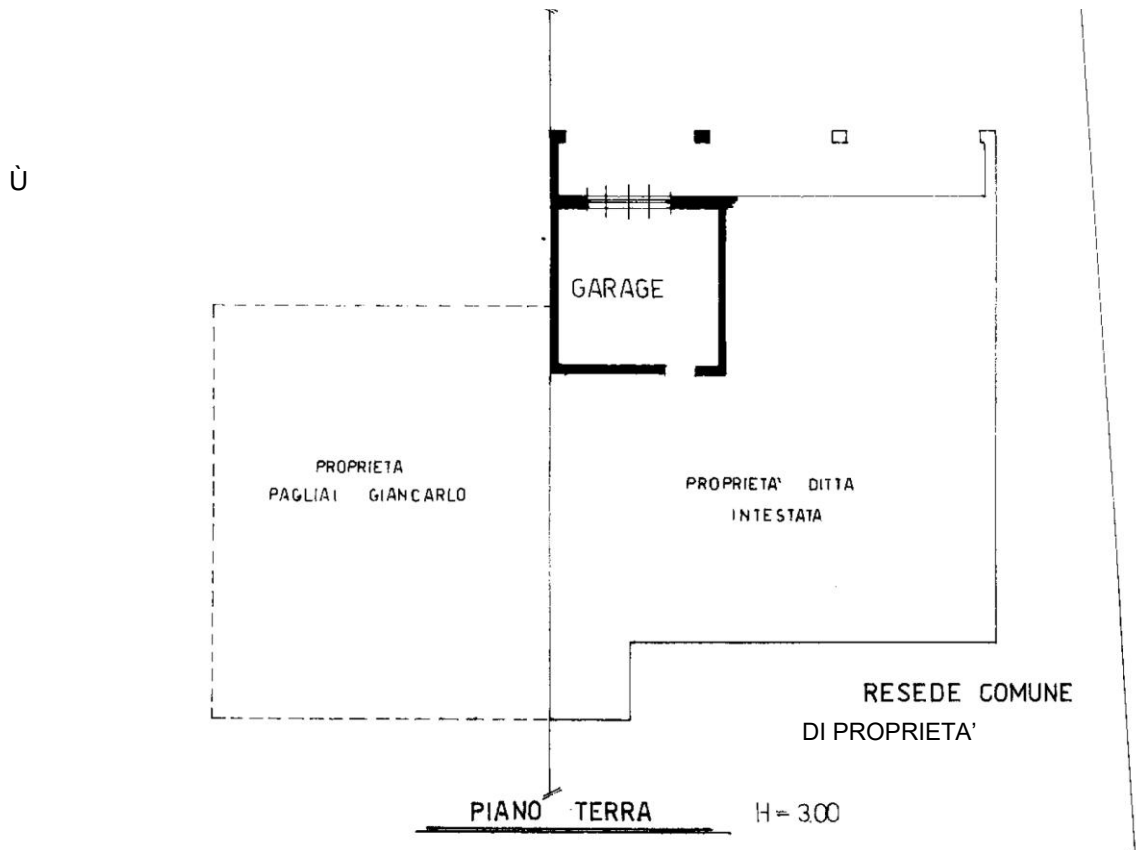
STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### **Corpo "B" - Proprietà Pagliai Giacomo**

E' costituito da una unica unità immobiliare adibita a civile abitazione, elevatosi su due piani ed abitata dallo stesso proprietario, con resede esterno comprensivo di strada di accesso e giardino, oltre a garage posto al Piano Terreno.

Dette u.i.u. sono rappresentate e descritte al Catasto Fabbricati del Comune di Appartenenza al foglio 134 Particella 145 Sub. 2 (Garage-Categoria C/6) e Sub. 3 (Abitazione - Categoria A/2)

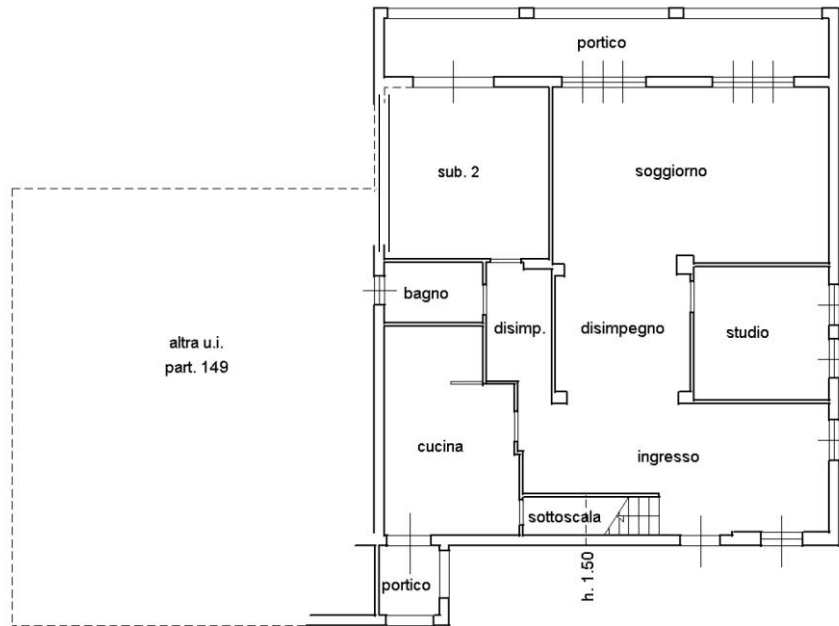
"Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 2"





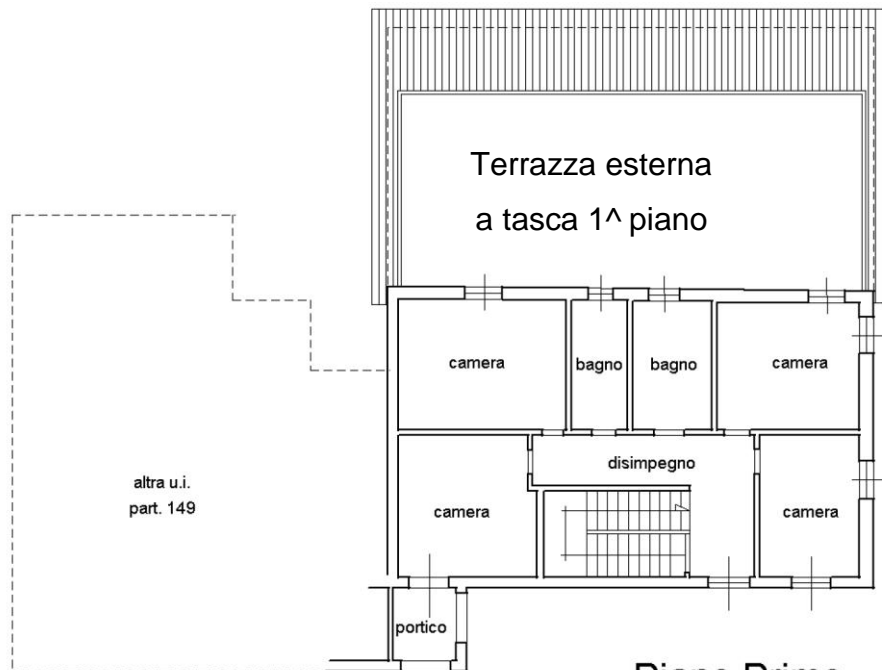
STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### "Planimetria Catastale Fuori Scala Sub. 3"



#### Piano Terra

h.3.00



#### Piano Primo

h.2.90



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

"Fotografie Prospetti Proprietà Pagliai Giacomo"







STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

Particolare terrazza a tasca





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

"Fotografie Locali Interni Proprietà Pagliai Giacomo"





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)







STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 – 53042 CHIANCIANO TERME (SI)



**Nel complesso sono presenti tre unità immobiliari adibite a civile abitazione, con le proprie aree esterne di pertinenza.**

#### **b) Prospetti coinvolti dai potenziali ampliamenti su aree esterne**

Al fine di una visione esatta e corretta dell'attuale struttura con i relativi prospetti attuali, ho ritenuto opportuno , in primis, richiedere accesso agli atti presso Comune di Montepulciano, onde verificare gli attuali titoli autorizzativi approvati presenti e le relative date della completa demolizione e ricostruzione dell'immobile, dati fondamentali ed essenziali per la nuova riclassificazione; per secondo è stato interpellato il Tecnico che all'epoca era progettista, direttore dei lavori ed Impresario della ricostruzione del corpo di fabbrica.

Prima di esaminare i dati di cui sopra, è stata controllata la zonizzazione e le varie classi di valore, così riassumibili :

il fabbricato è inserito all'interno del Piano Urbanizzato Centro Abitato, Utoe n. 1, dove insistono le classi di valore :

**"C1" : Edifici storici di pregio architettonico**

**"C2" : Edifici storici di valore storico documentale caratterizzati da elementi di pregio**

**"C3" : Edifici di valore documentale tipologico paesaggistico**

**"C4" : Edifici di recente costruzione o di scarso valore documentale**



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 - 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### "C5" : Edifici di valore documentale nullo

L'attuale immobile secondo l'Articolo 23 del Poc , è inserito in classe "C3" dove sono previste anche, solo limitate, aumento di superfici e di volumetria ( mq. 15 ad unità immobiliare) .

L'esame della documentazione tecnica esistente presso Comune e presso il Nostro Archivio, è il risultato che rappresenta un punto fondamentale per la richiesta di nuova riclassificazione del corpo di fabbrica oggetto della presente, quali la data di realizzazione, la conformità urbanistica e le caratteristiche costruttive.

### -Conformità Urbanistica :

I titoli Autorizzativi rilasciati ed approvati sono i seguenti :

-Pratica Edilizia n.ro 96/78 rilasciata in data 22.06.1978, intestata a Pagliai Aldo , inerente il restauro conservativo di un fabbricato, il progetto prevedeva la quasi totalità della demolizione di un fabbricato e la ricostruzione con notevoli modifiche sostanziali

-In data 30.06.1979 è stata richiesta una variante in corso d'opera per la demolizione completa e ricostruzione dell'edificio

**-In data 21.07.1980 la Commissione Beni Ambientali esprimeva il seguente parere :  
"visto così come appare l'edificio arreca danno all'ambiente" e vengano fornite soluzioni progettuali alle quali il professionista si è attenuto. Viene inoltre richiesto un progetto particolareggiato di sistemazione dell'area ( Allegato n.ro 1) .**

-Che in data 21.11.1980 la CBA analizzata la documentazione richiesta e pervenuta esprime il parere favorevole alla realizzazione delle opere di cui sopra, ritenendo che sia stata realizzata la salvaguardia dell'ambiente (Allegato n.ro 2)

-Che in data 04.12.1980 viene rilasciata Concessione Edilizia Pratica n.ro 96/1 del 1978.

-Che in data 25.01.1982 viene rilasciato il Permesso di Abitabilità per tre unità immobiliari e vani accessori, con il parere UsI p.llo 1605

-Che in data 25.08.1981, il Tecnico Comunale ha eseguito un sopralluogo sul posto esprimendo parere favorevole salvo lievi modifiche rientranti nei poteri consueti e discrezionali della Direzione dei Lavori.

-Successivamente per opere realizzate sia sul fabbricato principale che sui locali accessori , sono state rilasciate :

-Concessioni Edilizie In Sanatoria - Legge 47/85 - n.ro 3013 / 3014 / 3015 in data 03.04.1993



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 – 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

Le caratteristiche costruttive che sono state realizzate al momento della nuova ricostruzione (Anno 1980) sono quelle definite a "struttura mista", cemento armato e muratura, dove insistono solo pilastri interni che sono la struttura portante di tutti i solai, i quali sono in lastre di cemento per la copertura del piano seminterrato e solai in pannelli di laterizio da cm 120 portati da travi a cassetta ed a spessore, le scale esterne sono in cls a vista con tavole piallate, alcuni dei muri perimetrali poggiano su pareti in cemento armato (piano seminterrato Corpo "A", mentre sul Corpo "B", i muri portanti e relativi pilastri sono poggiati su fondazioni dirette in cemento, alcune pareti perimetrali esterne sono poggiate su travi in elevazione.

La copertura è in trave "Varese" in cemento e sovrastante manto in tavelloni in laterizio murati, la gronda esterna è stata realizzata con mensole in cemento e relativi tavelloni da cm. 5, con interasse di mt. 1,00 ed il manto di copertura è in tegola invecchiate.

I muri perimetrali esterni sono in piccola parte stati realizzati con materiale portante da cm. 25/30 e relativo rivestimento con mattoni di recupero, infissi esterni in legno con relative persiane verniciate, con aperture molto grandi tipiche di un fabbricato moderno, infissi in lamiera verniciata sulle aperture dei garage.

Le modifiche eseguite a tutte le strutture, sia in fondazione che in elevazione compresi i relativi solai, sono state eseguite con materiali e tecniche moderne.

Tutte queste opere sono previste attualmente anche per gli interventi ammessi per gli edifici classificati in "Categoria C4".

#### **d) Caratteristiche degli interni**

I divisori interni sono tutti non portanti realizzati con laterizio da cm. 10 e sovrastante intonaco a calce di cemento, i pavimenti sono in cotto moderno e parte in parquet, i locali accessori Wc e Bagni sono dotati di ogni confort e di tutti gli accessori.

Eseguite le dovute verifiche posso affermare che l'edificio preso in esame è stato demolito e totalmente ricostruito nell'Anno 1980 con il solo principio del volume di recupero, completamente ricostruito con tecniche moderne prive di qualsiasi valore documentale.

Su tutto l'immobile non esistono strutture e particolari realizzati in legno se non le tettoie recentemente realizzate.





STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 – 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

### **Sistemazioni esterne :**

Dalla visione e controllo della documentazione allegata ai titoli autorizzativi approvati, risulta che la Commissione Beni Ambientali, nella seduta del 21.07.1980, con sua relazione protocollo n.ro 17 del 05.05.1980, ha dichiarato che l'edificio esistente (Ex Podere Paolacci) arrecava danno all'ambiente (Allegato 1) dando delle precise indicazioni alle quali il professionista si è attenuto sul progetto finale e che la Commissione stessa in data 21.11.1980 con protocollo 17/12, ha espresso parere favorevole con la prescrizione di un progetto per la piantumazione esterna nel resede di Proprietà al fine di realizzare la salvaguardia stessa dell'ambiente.

Che tali opere di inserimento di nuove piantumazioni, sono state tutte realizzate, ed inoltre in questi anni il parco è sempre stato oggetto di interventi di nuovi inserimenti e/o manutenzione che di fatto oggi, il fabbricato essendo stato realizzato nel centro del parco, non è visibile da nessun punto di vista , neanche dal Capoluogo stesso ubicato ad una altezza superiore.

A tale proposito è stato realizzato un monitoraggio di tutte le piante piccole e di alto fusto, che costituiscono gran parte del resede, dove inoltre viene evidenziato una parte del resede posto vicino all'abitazione, dove volutamente ed in previsione di potenziali ampliamenti non sono state inserite piante ornamentali o di alto fusto.

Sono stati verificati tutti i particolari costruttivi del fabbricato con la relativa data della loro esecuzione, ed al fine di avere una corretta visione dei prospetti esterni oggetto di modifiche per i potenziali ampliamenti ammessi, è stato eseguito un rilievo completo dell'esterno del fabbricato e di tutta l'area di pertinenza comprensiva di strade, piantumazioni, edifici esistenti ed aree dove si può sviluppare il potenziale ampliamento.

Sul resede esterno oggetto di verifica ed eventuali ampliamenti, non esiste nessun tipo di piantumazione, è collocato sul lato posteriore dove non è visibile da nessun punto di vista, se non dall'interno stesso del proprio resede.

### **Lati potenziali di ampliamento e oggetto di modifiche :**

Con riferimento alla richiesta di precisare quali sono i lati e relativi prospetti oggetto di eventuali modifiche, si fa riferimento alla planimetria allegata alla presente dove :

1 - il fabbricato nella sua complessità è immerso nella vegetazione esistente e non è visibile da nessun punto di vista;



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 – 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

2 - nella planimetria vengono indicate quali sono le zone esterne o le aree esterne , dove potenzialmente si possono svolgere gli ampliamenti, che sono prive di vegetazione;

3 - nella tavola allegata vengono posizionate le attuali finestre poste sulle pareti oggetto di modifica che non alterano lo stato dei luoghi.

### **Conclusioni**

Io Sottoscritta , dopo aver eseguito le dovute verifiche, ed analizzati i vari aspetti , fa presente quanto segue :

I profili rilevanti ai fini della riclassificazione dell'immobile, sono la data della ricostruzione dell'immobile (Anno 1980) e le caratteristiche architettoniche completamente mancanti.

La documentazione fotografica dalla quale si puo' verificare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche del fabbricato non consente di appurare le ragioni per le quali l'edificio realizzato, che in un primo momento può apparire di pregio o valore documentale, con un obbiettivo di interesse tipologico - paesaggistico, di fatto l'immobile è stato demolito e ricostruito totalmente con caratteristiche moderne dell'epoca, (1980) ed attuali, il cui unico motivo è stato quello di dargli una configurazione lineare, come da indicazioni della Commissione Dei Beni Ambientali, i cui prospetti sono stati rifiniti con un rivestimento in parte con di mattoni di recupero e pietra modernissima a taglio di sega ed in parte in solo in mattoni.

Il sistema con il quale l'edificio è stato demolito e ricostruito è totalmente moderno con struttura mista, portante in cemento armato e tamponamenti esterni in blocchi di poroton da cm 25/30.

Non esiste nessun particolare storico paesaggistico.

Secondo il mio punto di vista, il Fabbricato oggetto di nuova riclassificazione, visto l'anno di costruzione (Anno 1980) e le tipologie costruttive, deve essere considerato di recente realizzazione, con uno scarso valore documentale che non presenta ne' un impianto storico ne' alcune qualità costruttive e privo di qualità architettoniche meritevoli di tutela.

Inoltre certamente, per la tipologia ed immagine consolidata, non puo' essere considerato a forma compiuta.

Secondo quanto sopra esposto a Mio Giudizio il fabbricato è chiaramente estraneo alla classe C3 e la categoria più idonea da assegnare è la classe C4.



STUDIO TECNICO GEOMETRA ELISA LUCHERINI  
VIA TAGLIAMENTO 12 – 53042 CHIANCIANO TERME (SI)

La sottoscritta inoltre ha esaminato attentamente anche i resedi esterni ed i prospetti del fabbricato che si affacciano su questi, eventuali ampliamenti di 25 mq. richiesti per ogni unità immobiliare sono previsti in una zona prova di qualsiasi vegetazione ed in una localizzazione già prevista per eventuali ampliamenti.

Le attuali pareti esterne, oggetto di modifica per ampliamento, non comporteranno modifiche esterne importanti in quanto sulle nuove pareti dell'ampliamento saranno oggetto di posizionamento di infissi esterni con le stesse caratteristiche di quelli attuali.

Il Tecnico

*Geom. Elisa Lucherini*

Allegati:

- Tav. 1 planimetria generale
- Estratto del verbale Commissione Beni Ambientali nella seduta del 21/07/1980 avente per oggetto la costruzione di un fabbricato rurale.
- Verbale della Commissione Beni Ambientali nella seduta del 21/11/1980