

Al Signor Sindaco del Comune di
Montepulciano

OGGETTO: OSSERVAZIONE AL NUOVO PIANO OPERATIVO ADOTTATO DA PARTE DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO CON DELIBERA DI C.C. N° 17 DEL 14.03.2018, per inserire la possibilità di ampliamento dell'edificio ad uso di albergo di proprietà della scrivente società, ubicato in via San Bartolomeo n. 2 con nuova classificazione da c3 a c5.

Il sottoscritto Pagliai Giacomo, nato a Siena (SI) il 17.11.1985, ivi residente in Via S.Bartolomeo 4, in qualità legale rappresentante della società Albergo San Biagio di Pagliai Giacomo & C. S.A.S. proprietaria dell'omonimo albergo ubicato in Via San Bartolomeo 2 nel capoluogo di Montepulciano, identificato alla particella 107 del Foglio 134, del CF dello stesso Comune, ricadente nell'ambito urbano della "Città Nuova" del capoluogo di Montepulciano all'interno della Zona B Tr C3, vista la possibilità di presentare osservazioni al nuovo Piano Operativo adottato con Delibera di C.C. n° 17 del 14.03.2018 entro 60 giorni dalla data di pubblicazione nel BURT (18.04.2018) e quindi entro il primo giorno lavorativo dopo il festivo del 17 giugno data di scadenza del termine di cui sopra, con la presente intende richiedere una nuova classificazione c5 per lo stesso immobile.

A tal proposito, fa presente e propone quanto segue:

a) nel PO adottato, l'immobile è stato inserito in classe 3, la quale indica "Edifici di valore storico documentale e tipologico: edifici o complessi di edifici significativi per epoca di costruzione ed il loro inserimento nel contesto paesaggistico, che per la loro tipologia sono da considerare rappresentativi dell'insediamento tradizionale" da sottoporre a classe c4, e pur confermando che la zona rientra in un contesto paesaggistico tutelato, l'immobile risulta oggettivamente di classe inferiore e di nessun valore storico, essendo di recente realizzazione (inizio anni 2000). In realtà, quindi, nel nostro caso, si tratta di "Edifici di valore documentale nullo: edifici o complessi di edifici eterogenei, quali edifici strumentali recenti, o tipologicamente incongrui con il contesto degli edifici produttivi specialistici di valore nullo" come da materiale fotografico allegato da sottoporre a classe c5;

- tra l'altro, trattasi di attività economica che necessita, nel breve-medio periodo di incrementi ed adeguamenti volumetrici per rinnovare ed adeguare la struttura anche a specifiche normative di settore, per cui la normativa relativa alla disciplina delle trasformazioni c3 di cui all'art. 23 delle NTA del PO, non consente nemmeno alcuna, seria, possibilità di ampliamento per tale tipo di edificio (nulla si dice in merito gli edifici ad uso albergo come quello della scrivente società). A tal proposito si ricorda che quella ricettiva è attività di servizio ed interesse pubblico, nello specifico esercitata da struttura qualificata a 3 stelle da tempo operante nella città con elevati livelli qualitativi;

- pur considerate comunque le difficili condizioni generali ed economiche, anche grazie all'impegno promozionale e materiale dell'Amministrazione comunale, sussistono, fortunatamente, condizioni tali da poter programmare un possibile investimento espansivo nel segmento turistico-ricettivo;

- una attività di questo settore, per provare a mantenere la propria quota di mercato deve, necessariamente, offrire sempre più servizi quali un centro benessere, una ristorazione del più elevato livello possibile, maggiori spazi comuni per accogliere gli ospiti anche in periodi più freddi, spazi di rimessa, nonché necessita di adeguarsi alle continue evoluzioni e novità normative, tutti aspetti che comportano incremento di spazi (e/o di recupero d'uso di ambienti nati con altra funzione);

Ciò premesso, con la presente intende sottoporre all'Amm. Comunale le motivazioni per le quali propone di modificare in tal senso lo strumento urbanistico in via di modifica (il tutto come da materiale tecnico e fotografico allegato) ed in particolare:

chiede

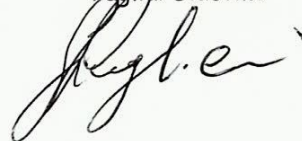
di modificare la classificazione dell'immobile nell'ambito della categoria c5, più rispondente all'edificio in considerazione dei contenuti dell'art. 19 delle NTA del PO, che consente la previsione (per le strutture ricettive alberghiere come la propria, presenti nel territorio comunale ed in particolare nel capoluogo), di poter ampliare gli immobili con tale destinazione d'uso in termini percentuali come da come riportato nell'art. 27. La tipologia attività insediata deve tenere conto, concretamente, del fatto che all'interno dell'edificio si "produce" lavoro e quindi, direttamente, reddito sia per l'imprenditore che per i lavoratori interessati, il tutto con maggiori introiti comunali, a seguito del pagamento dei necessari oneri concessori.

Restando in attesa di Sue determinazioni, nei tempi che Lei reputerà più opportuni, e disponibile a colloqui ed incontri anche per mezzo di Tecnici da me incaricati, porgo i più cordiali saluti.

Per eventuali contatti Pagliai Giancarlo, Via San Bartolomeo, 2, Montepulciano, tel. 338 6193265.

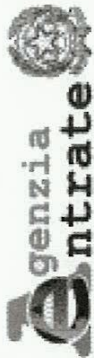
Montepulciano, 15.06.2018

Pagliai Giacomo



Si allegano:

- Estratto catastale (scala 1:2000),
- Estratto regolamento PO (scala 1:2000)
- Visure Catastali
- Fotografie



Direzione Provinciale di Siena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/06/2018 - Ora: 12.14.48 Fine
Visura n.: T148410 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/06/2018

Dati della richiesta	Comune di MONTEPULCIANO (Codice: F592)		
Catasto Fabbricati	Provincia di SIENA		
Unità immobiliare	Foglio: 134 Particella: 230		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie	Rendita
1	Urbana	134	230		Cens.	Zona	D/2			Catastale	Euro 27.600,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/01/2017 protocollo n. SI0000438 in atti dal 04/01/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 128.1/2017)
Indirizzo		VIA DI SAN BARTOLOMEO n. 2 piano: SI-T-1-2;										
Notifica		effettuata con prot. n. SI0001024/2017 del 10/01/17										
Annotazioni								-		Mod.58		
		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

INTERESTATO

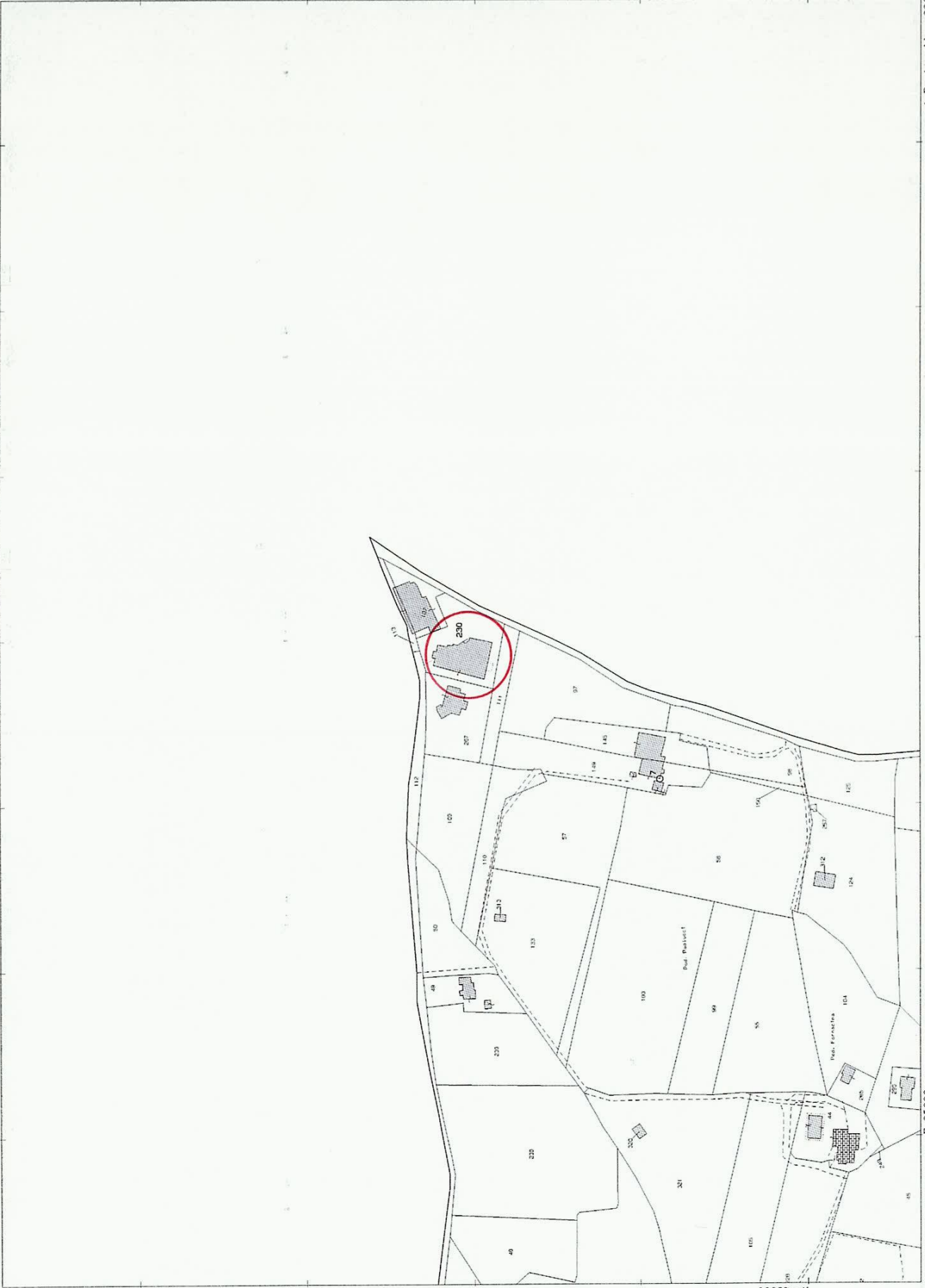
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBERGO SAN BIAGIO DI PAGLIAI GIACOMO & C. S.A.S. con sede in MONTEPULCIANO				00968740522*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/12/2015 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2015 Repertorio n.: 65458 Rogante: BERSOTTI MARIA PATRIZIA Sede: SINALUNGA Registrazione: Sede: MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (n. 3091.1/2015)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



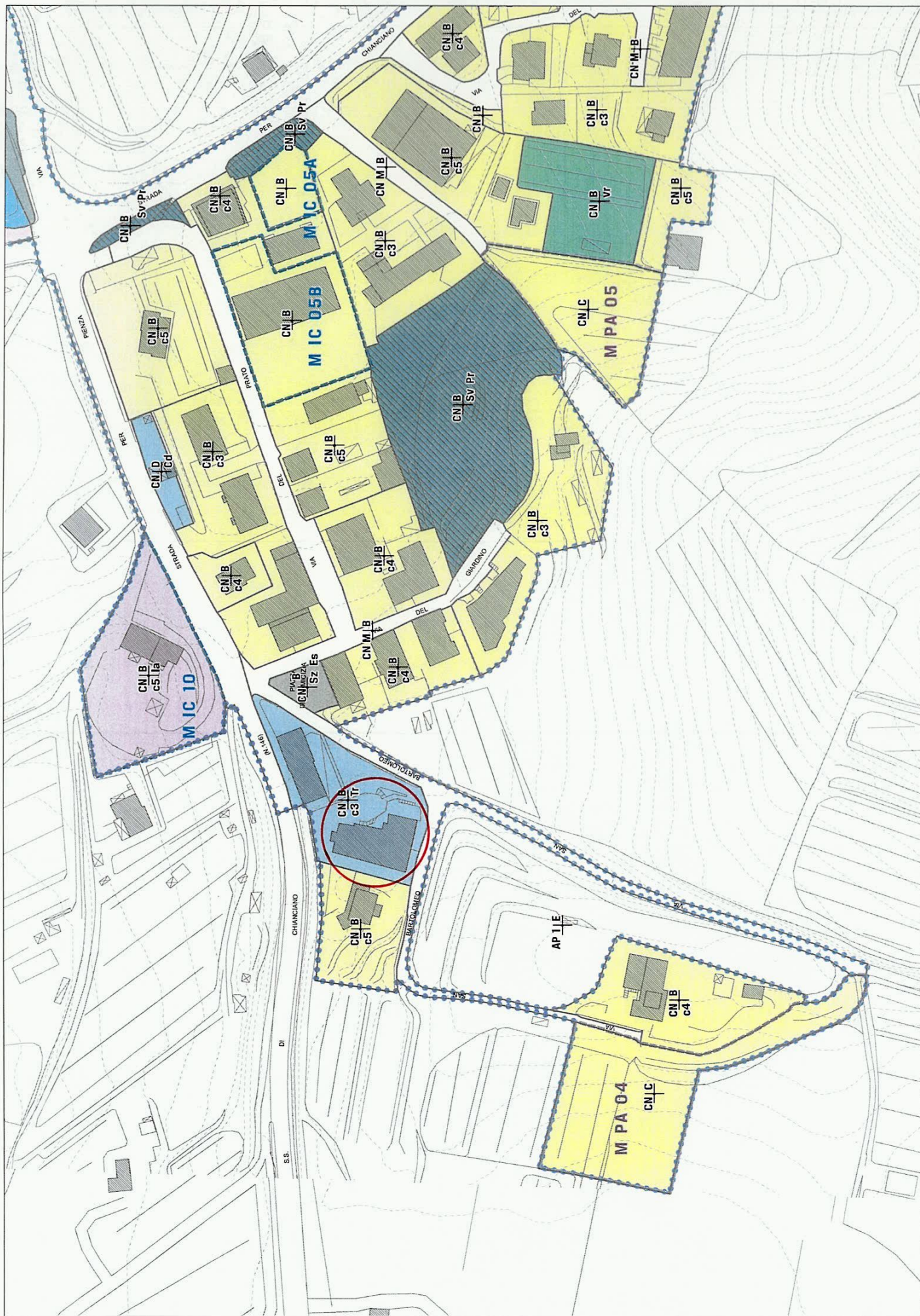






FOTO N° 1 : ALBERGO SAN BIAGIO



FOTO N° 2 : ALBERGO SAN BIAGIO



FOTO N° 3 : ALBERGO SAN BIAGIO



FOTO N° 4 : ALBERGO SAN BIAGIO