



# COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

*Servizio Urbanistica/ Sviluppo*

Via Matteotti 10 - C.A.P. 52037 SANSEPOLCRO

---

**ALLEGATO A**

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA**

**OGGETTO:** Richiesta di modifica della classificazione di valore di un annesso agricolo ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U. di cui all'Elaborato 06H - Ambito n. 12 "Piana di Gricignano"- Scheda 18A1 – Fattoria di Gricignano – Tabaccaie e annessi rurali (edificio n. 2)

**PROTOCOLLO E DATA ISTANZA:** prot. n. 15406 del 04/07/2023 - integrazioni prot. n. 17106 del 25/07/2023, prot. n. 25525 del 05/11/2024.

### **INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO**

L'annesso agricolo di matrice storica oggetto della presente richiesta fa parte del complesso "Fattoria di Gricignano", è infatti posto nelle immediate vicinanze della Villa Fattoria, nella pianura di Sansepolcro, a sud-ovest della frazione Gricignano; non è presente nel Catasto Lorenese, ma al Catasto all'impianto ed è oggetto di specifica schedatura, insieme alla *Tabaccaia* limitrofa, di cui all'Ambito 12, Scheda 18A1.

Il "Complesso di Gricignano costituito da Villa-Fattoria, Tabaccaia e Viale alberato di accesso", è stato dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. a), comma 4, lett. f) e comma 4, lett. l) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 con notifica del provvedimento di tutela del 24/02/2023 - repertorio n. 35/2023.

L'area in cui insiste il fabbricato oggetto della richiesta, escluso l'elevato dell'edificio, è quindi soggetta a vincolo ai sensi della Parte II del "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

E' inoltre soggetta a tutela paesistica (Area di tutela paesistica della Fattoria di Gricignano), e disciplinata dalla Scheda di riqualificazione RQ 23.2 – *Tabaccaia di Gricignano* che norma gli interventi e le modalità di attuazione.

Il fabbricato in oggetto, individuato nella Scheda 18A1 con il n. 2 e classificato di scarso valore SV - Classe 3 (Edifici o complessi di valore architettonico e contestuale scarso), è un edificio in muratura intonacata di forma planimetrica ad "L", con un lato parallelo alla *Tabaccaia* e un lato parallelo alla strada carraia sterrata, un tempo utilizzato come rimessa; presenta un porticato nel lato antistante alla *Tabaccaia* con cinque colonne in laterizio, la struttura è in muratura con pilastri anch'essi in laterizio, mentre la struttura del tetto è a capriate lignee con sovrastante manto in coppi tradizionali.

La schedatura definisce lo stato di conservazione "medio" e non prescrive prescrizioni particolari per il recupero. Oggi lo stato di conservazione è notevolmente peggiorato a causa dell'esposizione decennale agli agenti atmosferici e alla mancata manutenzione, una buona parte della copertura del fabbricato è crollata così come una parte della copertura del porticato.

La richiesta di declassificazione del valore dell'edificio sopra descritto da scarso valore SV a valore nullo N - Classe 6 (Edifici o complessi di valore architettonico nullo) è pertanto finalizzata alla demolizione e ricostruzione con recupero della consistenza esistente.

## **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA**

L'istanza in oggetto, presentata in data 04/07/2023 prot. n. 15406 con documentazione integrativa in data 25/07/2023 prot. n. 17106 e 05/11/2024 prot. n. 25525, è finalizzata alla modifica della disciplina del patrimonio edilizio esistente di matrice storica definita dal vigente RU, attraverso la modifica dell'attuale classificazione di valore dell'edificio n. 2 della Scheda 18A1, declassificandolo a Valore Nullo – Classe 6.

Congiuntamente alla richiesta di declassificazione, il tecnico incaricato dalla proprietà ha trasmesso la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione alla Soprintendenza ABAP–Si ai sensi dell'art. 21 del *Codice* per il recupero dell'edificio *Tabaccaia* e la demolizione e ricostruzione dell'edificio annesso (oggetto di declassificazione), visto il vincolo di tutela che interessa il complesso.

La Soprintendenza ha autorizzato quanto previsto negli elaborati progettuali e, in relazione alla complessità del progetto di recupero proposto e dell'estensione del complesso, ha disposto prescrizioni al progetto e formulato chiarimenti ritenuti necessari allo sviluppo della fase di progettazione che si riportano di seguito: *“ad una scala di inquadramento urbana, che abbraccia pertanto il recupero della Tabaccaia e la demolizione e ricostruzione del corpo di fabbrica annesso sul fianco, si esprime un complessivo giudizio favorevole sull'intervento in quanto garante della salvaguardia del bene, del mantenimento dei propri caratteri architettonici e del proprio impianto originale, oltre che, al contempo, finalizzato al riuso dell'immobile da anni in abbandono e soggetto ad un costante deterioramento.*

*A tale livello (planivolumetrico) si prescrive però di adottare per la ricostruzione del nuovo annesso una copertura a capanna, a doppia falda simmetrica, al fine di non riprodurre in stile una copia "minore" dell'edificio principale e di ottenere un volume dalle forme più semplificate espressivo di un linguaggio di maggiore contemporaneità e di preminente distinguibilità.*

*Inoltre il corridoio di passaggio che unisce i due corpi di fabbrica, vecchio e nuovo, dovrà essere sviluppato tramite scelte compositive, tecnologiche e materiche in grado, nella propria contemporaneità di linguaggio architettonico, di non sovrapporsi in maniera incongrua all'immagine figurativa del complesso.*

*Si chiede di valutare eventualmente la fattibilità tecnico-urbanistica, anche di una seconda possibilità alternativa, basata sulla realizzazione di un corridoio completamente interrato che giunga i due edifici dall'interno di ciascuno dei due livelli al piano terra.*

*Ciò prescritto si richiede in via generale di suddividere il progetto in macro-fasi per i successivi approfondimenti di maggior dettaglio indispensabili per la Scrivente al fine di una esaustiva valutazione.*

*Occorre pertanto la necessità di trasmettere i progetti di livello esecutivo come di seguito suddivisi:*

- 1) interventi di consolidamento strutturale, di messa in sicurezza e di riduzione del rischio sismico dedotti dall'analisi di vulnerabilità sismica condotta;*
- 2) interventi di restauro architettonico dell'involucro esterno della Tabaccaia comprensivi delle sistemazioni esterne;*
- 3) interventi di sostituzione edilizia del nuovo annesso e del nuovo corridoio d'unione;*
- 4) interventi interni di riuso comprensivi dei nuovi layout architettonici, delle finiture e degli impianti tecnologici.*

*Questi potranno essere più o meno accorpati insieme sulla base delle esigenze del Richiedente, o potranno essere cadenzati nel tempo al fine di permettere un maggior livello di approfondimento del quadro esigenziale anche in corso d'opera".*

Vista l'autorizzazione della Soprintendenza, visti i contenuti della documentazione allegata alla richiesta di declassificazione dalla quale si evince che il manufatto è in stato di abbandono, verificato che le condizioni risultano gravemente peggiorate rispetto a quelle rilevate al tempo della schedatura (le strutture appaiono in stato di avanzato degrado e le condizioni statico-strutturali sono così compromesse da non poter consentire interventi relativi alla categoria della ristrutturazione edilizia), tenuto conto della modesta rilevanza del manufatto classificato di scarso valore, si ritiene assentibile la richiesta di declassificazione a Valore Nullo – Classe 6 del manufatto n. 2 della Scheda 18A1, al fine di poter consentire la demolizione e ricostruzione per il recupero della volumetria esistente.

Le modalità di attuazione dell'intervento, disciplinate dalla Scheda RQ 23.2 – *Tabaccaia di Gricignano*, prevedono intervento diretto con atto d'obbligo connesso all'eventuale cessione di standards pubblici e consentono destinazioni d'uso quali agricola, turistico-ricettiva, direzionale e servizi di interesse pubblico.

Si propongono le seguenti prescrizioni particolari da inserire nella Scheda 18A1-Stato modificato: Il progetto per l'intervento di sostituzione edilizia sarà attuabile previa autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del Codice, come da prescrizione della competente SABAP.

**PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO:** in data 19/11/2024 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla modifica della classificazione di valore dell'edificio individuato con il n. 2, confermando le seguenti prescrizioni particolari proposte dal Servizio Urbanistica e Paesaggio: "EDIFICIO N. 2: il progetto per l'intervento di sostituzione edilizia sarà attuabile previa autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del Codice, come da prescrizione della competente SABAP".

**PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA:** in data 17/12/2024 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria e confermate dal parere della Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 18/12/2024

IL TECNICO ISTRUTTORE  
Arch. Giulia Brugoni