



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

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

OGGETTO: Proposta di modifica alla Scheda di Classificazione n. 18A1 di cui all'Elaborato 06H – Ambito n. 12 “Piana di Gricignano”– Fattoria di Gricignano – Tabaccaie e annessi rurali ai sensi dell’Art. 50, comma 12 delle NTA del R.U. – Inserimento prescrizione particolare riguardante l'immobile denominato "Tabaccaia" (EDIFICIO n. 1) - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA.

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 5257 del 02/03/2026.

1. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI

La presente istruttoria riguarda l'immobile denominato "**Tabaccaia di Gricignano**", facente parte del complesso "*Fattoria di Gricignano*", posto nelle immediate vicinanze della Villa Fattoria, nella pianura di Sansepolcro, a Sud-Ovest della frazione Gricignano.

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.

Il vigente Regolamento Urbanistico assoggetta l'area a tutela paesistica (Area di tutela paesistica della Fattoria di Gricignano) e classifica il viale di accesso come tratto stradale di valore panoramico eccezionale.

L'immobile è inserito nel Patrimonio edilizio esistente al 1940 del vigente Regolamento Urbanistico, schedato tramite Scheda 18A1 e classificato di valore "V" – Classe 2 - Edifici o complessi di riconoscibile valore architettonico e contestuale.

La Scheda di riqualificazione RQ 23.2 – *Tabaccaia di Gricignano* ha perso efficacia, essendo trascorsi sia il quinquennio di validità delle previsioni del RU, approvato con DCC n. 62 del 25/05/2016, sia le relative proroghe di cui alla L.R. n. 31/2020.

2. INQUADRAMENTO DELL'ISTANZA

L'istanza propone l'inserimento di una prescrizione particolare nella scheda sopracitata relativamente all'edificio individuato con il numero 1 denominato "Tabaccaia", senza variazione del valore storico-architettonico attribuito all'immobile, finalizzata al recupero e alla rifunzionalizzazione dell'edificio per la destinazione a laboratori di ricerca medica e farmaceutica al fine di poter inserire nuovi solai interpiano.

Nello specifico viene richiesto l'aggiornamento della scheda con l'integrazione della seguente prescrizione particolare: "*Esclusivamente nell'ambito di un recupero complessivo del fabbricato e di una sua rifunzionalizzazione, e se richiesta dalle funzioni in esso introdotte, è permessa la realizzazione di nuovi solai interpiano in modo diffuso in tutto l'edificio da utilizzare anche con funzione strutturale migliorativa di controventamento delle sottili pareti esistenti*".

3. STATO ATTUALE E PROGETTO DI RECUPERO

L'immobile oggetto della richiesta è un pregevole esempio di archeologia industriale con caratteri riferibili al razionalismo degli anni '30-'40 del '900, caratterizzato da una volumetria a "T" organizzata in ali simmetriche e soluzioni timpanate.

La documentazione tecnica allegata all'istanza rileva uno stato di degrado generale dovuto a decenni di abbandono ed in particolare emergono le seguenti criticità:

- **Strutturali:** le sottili pareti in muratura risultano prive di irrigidimenti orizzontali efficaci, dopo la rimozione dei pali lignei storici utilizzati per l'essiccazione, i quali svolgevano una funzione di controventamento;
- **Fisiche:** la presenza di crolli parziali della copertura e di parte dei solai di piano in laterocemento, distacchi di intonaco e infiltrazioni meteoriche diffuse;
- **Funzionali:** l'attuale configurazione a doppio volume delle ex celle non consente l'insediamento di nuove funzioni senza un adeguamento delle superfici interne, risultando così incompatibile con le necessità spaziali richieste dalla futura destinazione a laboratori di ricerca medica e farmaceutica.

L'immobile è attualmente interessato da lavori di manutenzione straordinaria della copertura (SCIA n. 2694 del 31/12/2024).

Il progetto complessivo, che prevede la rifunionalizzazione della "Tabaccaia" e del vicino annesso, è già stato autorizzato dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004 in data 30/10/2024 - Prot. n. 27877 (Segnatura: SI_UO02|30/10/2024|0027877-P).

Le necessità funzionali e strutturali connesse alla nuova destinazione d'uso richiedono la realizzazione di nuovi solai interpiano, necessari per:

- **Adeguamento spaziale:** alloggiamento di macchinari e impianti scientifici altrimenti non ospitabili;
- **Sicurezza strutturale:** funzione di controventamento delle pareti esistenti (molto sottili e prive di irrigidimenti dopo la rimozione dei vecchi pali di essiccazione), garantendo il miglioramento sismico dell'organismo edilizio.

In merito all'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza e relativamente agli elaborati grafici di progetto, alla relazione storico-artistica e a quella illustrativa si evidenziano i seguenti contenuti di rilievo:

- **Approvazione con prescrizioni:** il progetto complessivo di recupero è stato approvato dalla Soprintendenza con specifiche prescrizioni volte a tutelare i caratteri architettonici razionalisti dell'immobile;
- **Interventi sui solai:** il progetto autorizzato prevede la realizzazione di nuovi solai interpiano sia per interrompere il doppio volume delle ex celle di essiccazione, sia nella parte longitudinale più alta e nel transetto;
- **Requisiti di leggibilità:** dalla relazione illustrativa si evince che i nuovi solai dovranno essere facilmente leggibili come elementi moderni aggiunti, mantenendo laddove possibile la continuità spaziale in altezza attraverso pozzi di luce e superfici trasparenti;
- **Finalità del progetto:** l'autorizzazione consente la conversione dell'ex opificio in laboratori di ricerca scientifica medica e farmaceutica.

4. VALUTAZIONI TECNICO-ISTRUTTORIE

L'istanza di modifica normativa si inserisce nel quadro del progetto di recupero e rifunionalizzazione dell'immobile denominato "Tabaccaia" e del vicino annesso, per il quale la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto e Arezzo ha già espresso parere favorevole con Autorizzazione in data 30/10/2024 - Prot. n. 27877 (Segnatura: SI_UO02|30/10/2024|0027877-P).

Il progetto complessivo permette di recuperare l'immobile "Tabaccaia", oggi in stato di abbandono, salvaguardandone i caratteri originali attraverso nuove aperture e modifiche interne e prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio annesso.

In merito all'Autorizzazione (Art. 21, comma 4, D.Lgs. 42/2004) si evidenziano in sintesi i seguenti contenuti:

- **Oggetto del provvedimento:** esecuzione di opere e lavori sui beni culturali riguardanti l'immobile "*La Tabaccaia e il suo annesso collabente*" posti in Frazione Gricignano;
- **Compatibilità degli interventi:** l'autorizzazione legittima la proposta di frazionamento dei volumi interni dell'edificio "Tabaccaia" tramite la realizzazione di nuovi solai interpiano, ritenendo tale intervento compatibile con la conservazione del bene;
- **Progetto Esecutivo:** l'autorizzazione richiede la stesura di un progetto esecutivo in 4 macro-fasi per la successiva approvazione:
 - 1) Consolidamento strutturale e miglioramento sismico (basato su analisi di vulnerabilità);
 - 2) Restauro scientifico dell'involucro esterno e sistemazioni paesaggistiche;
 - 3) Sostituzione edilizia dell'annesso e del tunnel di collegamento;
 - 4) Layout interni, finiture e impiantistica tecnologica.

Preso atto dell'autorizzazione della Soprintendenza, delle prescrizioni e chiarimenti in essa contenuti, degli elaborati grafico-analitici allegati all'istanza, l'inserimento della prescrizione particolare nella Scheda 18A1 per la realizzazione di nuovi solai interpiano appare ammissibile ai sensi dell'Art. 50, comma 12 delle NTA e si giustifica per i seguenti miglioramenti attesi:

- **Sicurezza sismica:** i nuovi solai fungeranno da diaframmi rigidi, garantendo il necessario controventamento orizzontale delle pareti d'ambito;
- **Compatibilità architettonica:** l'intervento non snatura l'edificio (archeologia industriale), i nuovi solai, come si evince dalla relazione illustrativa saranno realizzati come elementi moderni leggibili, con l'uso di superfici trasparenti e pozzi di luce per preservare la percezione della continuità spaziale originaria;
- **Sostenibilità e tutela:** il recupero del volume esistente evita il consumo di suolo vergine per la realizzazione di nuovi laboratori e mantiene la leggibilità dei caratteri storici attraverso l'uso di pozzi di luce e superfici trasparenti;
- **Interesse pubblico/territoriale:** la rifunzionalizzazione garantisce la conservazione di un bene altrimenti destinato al degrado e genera ricadute positive in termini di occupazione qualificata per il territorio di Sansepolcro; l'insediamento di laboratori di ricerca scientifica medica e farmaceutica a servizio dell'azienda agricola garantisce un investimento economico compatibile con la conservazione del bene.

5. CONCLUSIONI

Si ritiene che la modifica richiesta rientri nelle fattispecie previste dall'Art. 50, comma 12 delle NTA, trattandosi di una specificazione normativa volta a consentire il recupero di un immobile di valore senza alterarne i caratteri architettonici.

La modifica proposta alla Scheda 18A1, finalizzata a permettere la realizzazione dei solai con funzione di controventamento strutturale, risulta coerente con l'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza e l'inserimento della prescrizione particolare nel R.U. recepisce formalmente quanto già autorizzato in sede di tutela monumentale, assicurando la fattibilità tecnica della rifunzionalizzazione in laboratori di ricerca.

La modifica richiesta appare dunque ammissibile ai sensi dell'Art. 50, comma 12 delle NTA del R.U. in quanto:

- non altera il valore dell'edificio, ma ne garantisce la conservazione materiale e la messa in sicurezza sismica;
- consente il riuso di un volume esistente di rilevante interesse storico, evitando il consumo di suolo vergine per nuove attività scientifiche;
- è coerente con il nulla osta vincolante della Soprintendenza.

L'istruttoria esprime parere favorevole alla modifica richiesta, subordinatamente al rispetto delle prescrizioni impartite dalla Soprintendenza con parere espresso in data 30/10/2024 - Prot. n. 27877 (Segnatura: SI_UO02|30/10/2024|0027877-P).

Si propone la seguente prescrizione particolare da inserire nella Scheda 18A1-Stato Modificato: “EDIFICIO N. 1: *L'intervento di recupero e rifunionalizzazione dell'edificio denominato “Tabaccaia” consente l'inserimento di nuovi solai interpiano, di sistemi di convogliamento della luce solare all'interno e modifiche prospettiche, oltre alle opere consentite dalla classificazione di Valore dell'edificio. Quanto sopra è sempre subordinato alle relative autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del Codice, da considerarsi vincolanti ai fini di qualsiasi trasformazione.*”

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 17/03/2026 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole alla modifica alla Scheda di Classificazione n. 18A1 di cui all'Elaborato 06H – Ambito n. 12 “Piana di Gricignano”– Fattoria di Gricignano – Tabaccaie e annessi rurali (EDIFICIO n. 1), confermando la seguente prescrizione particolare proposta dal Servizio Urbanistica ed Edilizia: **“EDIFICIO N. 1: *L'intervento di recupero e rifunionalizzazione dell'edificio denominato “Tabaccaia” consente l'inserimento di nuovi solai interpiano, di sistemi di convogliamento della luce solare all'interno e modifiche prospettiche, oltre alle opere consentite dalla classificazione di Valore dell'edificio. Quanto sopra è sempre subordinato alle relative autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del Codice, da considerarsi vincolanti ai fini di qualsiasi trasformazione.*”**

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 19/03/2026 la Conferenza dei servizi interna ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria e confermate dal parere della Commissione del Paesaggio.

Sansepolcro, 19/03/2026

IL TECNICO ISTRUTTORE
Arch. Giulia Brugoni