

AL COMUNE DI PONTASSIEVE
in persona del Sig. Sindaco p.t.

**ISTANZA DI REVISIONE DELLA CLASSIFICAZIONE
DI IMMOBILE EX ART. 39 c. 16 REG. URB.**

La sottoscritta ZANICHELLI Monica, nata a Firenze il 19.09.1966, residente in Firenze via della Rondinella 51, c.f. ZNCMNC66P59D612T,

PREMESSO

- che in data 07.04.2021, ha acquistato un immobile sito in via di Galiga 9 – Pontassieve, composto da due unità immobiliari, piano terra e piano primo, rispettivamente ai civici 9/A e 9/C della suddetta via, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve (FI) al Foglio di Mappa 45, part. 57, sub. 3 cat. A/3 quella al piano terra e al Foglio di Mappa 45, part. 57, sub. 6 cat. A/3 per il primo piano;

- che dette unità immobiliari sono posizionate sulla destra di via di Galiga salendo in direzione nord e sono state costruite in virtù di un ampliamento, (p.e. n. 67/1960) risalente agli anni '60, del nucleo abitativo originario, realizzato in un periodo compreso tra il 1901 ed il 1952, che rimane in posizione centrale rispetto all'intero fabbricato.

- che mentre il nucleo originario è stato costruito con muratura portante mista (mattoni pieni, pietrisco ed in parte con blocchi di cemento), il successivo ampliamento, nella muratura perimetrale portante, è stato realizzato per stratificazioni successive fra di loro disomogenee, ovvero da blocchi in laterizio prefabbricato, con rimpellatura coibentata con polistirolo e tamponatura con mattoni forati, i cui spessori risultano inadeguati rispetto alla normativa in vigore.

Le tamponature interne dell'ampliamento risultano, invece, tutte realizzate in mattoni forati (ad eccezione di un solo muro del corridoio distributivo del piano terra). I solai di entrambi i piani sono stati realizzati con travetti in cemento armato tipo di Varese e tavelloni in laterizio.

- che l'ampliamento in oggetto, ha una altezza superiore rispetto al nucleo originario, la cui copertura, con tetto a capanna, è costituita da capriate metalliche, realizzate con profili IPE binati con piastre metalliche saldate e catena metallica.

- che il suddetto immobile ricade nelle "Aree tutelate per legge" ex D.Lgs 42/2004 – art. 142, ovvero in Area boscata secondo la perimetrazione del R.D. n. 3267/1923;

- che, più precisamente, in base al Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve, trattasi di "Edificio di interesse culturale limitato all'assetto esterno - ", (Tav. D1 e D3 – Assetto del Territorio Rurale ed Aperto e dei Sistemi Insediativi)

- che al fine di rendere abitabile tale immobile, dall'istante, ove vi trasferirà la propria residenza unitamente ai propri familiari, sono necessari lavori di ristrutturazione, per i quali intende avvalersi delle agevolazioni fiscali attualmente in vigore;
- che dall'indagine statica effettuata dai professionisti incaricati, Arch. Lorenzo Poggiali ed Ing. Pietro Carmagnini, è emerso che le unità abitative in questione sono caratterizzate da una particolare fragilità complessiva dei componenti in essere;
- che, in particolare, per lo stato di fatto delle opere strutturali e dall'indagine effettuata si ritiene sussistente una evidente incoerenza tra l'attribuzione della classificazione di tale immobile e i criteri generali di classificazione indicati al paragrafo 2.2 della relazione di cui all'elaborato "A" del Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve;
- che dovendo procedere alla messa in sicurezza statica dell'immobile, mediante la realizzazione di interventi antisismici, oltre che al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, l'intervento ottimale e consigliato, sia dal punto di vista qualitativo ed economico, è quello della demolizione e ricostruzione, con mantenimento dell'assetto esterno;
- che al fine di realizzare detto intervento migliorativo di riduzione del rischio sismico, per il quale ne verrebbe a beneficiare anche la staticità del nucleo originario del fabbricato, si rende necessaria una variazione di classificazione ex art. 39 c. 16 R.U., seppur limitata alla porzione di fabbricato oggetto di ampliamento, di cui alla p.e. 67/1960.
- che a sostegno della propria istanza produce relazione tecnica dettagliata, da intendersi qui richiamata e trascritta, dell'Arch. Lorenzo Poggiali, alla quale si riporta;

per tutti questi motivi formula

ISTANZA DI VARIAZIONE DI CLASSIFICAZIONE

ex art. 39, comma 16 Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve, dell'immobile sito in via di Galiga 9/A e 9/C, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pontassieve (FI) al Foglio di Mappa 45, part. 57, sub. 3 cat. A/3 per il piano terra e al Foglio di Mappa 45, part. 57, sub. 6 cat. A/3 per il primo piano, per tutti i motivi in premessa riportati e documentati nella Relazione Tecnica allegata.

Chiedesi che le comunicazioni del procedimento siano inviate alla seguente pec: monica.zanichelli@firenze.pecavvocati.it, oppure alla pec dell'Arch. Lorenzo Poggiali: lorenzo.poggiali@pec.architettifirenze.it, che sin d'ora si delega al compimento di ogni attività e incombente necessario.

Allegati:

- Relazione tecnica Arch. Lorenzo Poggiali

Firenze 21.01.2022

Monica Zanichelli (*firmato digitalmente*)

Firmato digitalmente da

MONICA ZANICHELLI

CN = ZANICHELLI MONICA
C = IT

RELAZIONE TECNICA

- RICHIESTA DI "CAMBIO DI ATTRIBUZIONE DI CLASSE DI INTERESSE"-
Secondo Art. 39, comma 16 R.U. Comune di Pontassieve

INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO

Indirizzo:

Via Galiga n° 9/A, Pontassieve



Foto Mappe Apple

INQUADRAMENTO CATASTALE



Catasto e Urbanizzazione
Foglio 45 Particella 57



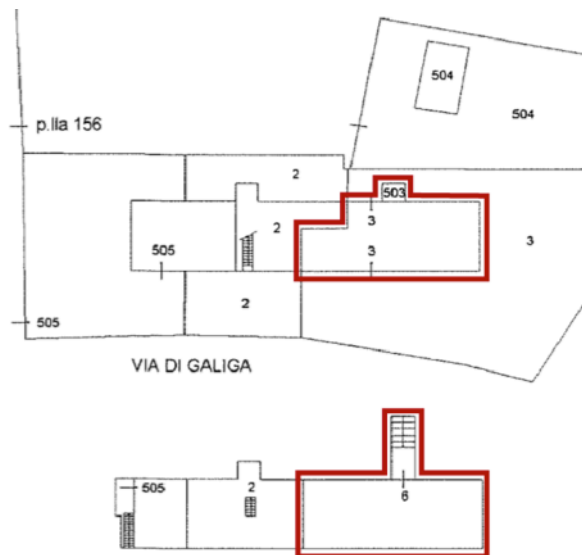
Foto Mappa Geoscopio Regione Toscana

DATI CATASTALI E RELATIVA INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA

Dati catastali unità abitative sig.ra Monica Zanichelli:

- Foglio - 45 Particella - 57 Subalterno - 3**
- Foglio - 45 Particella - 57 Subalterno - 6**
- Foglio - 45 Particella - 57 Subalterno - 503**

Destinazione d'uso: *Residenziale*

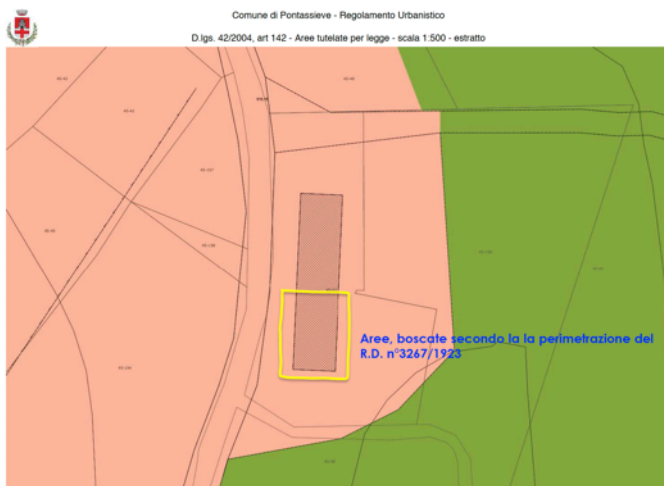


PIANO PRIMO

Foto stralcio di elaborato planimetrico N.C.E.U. - individuazione Subalterni di proprietà M.Zanichelli

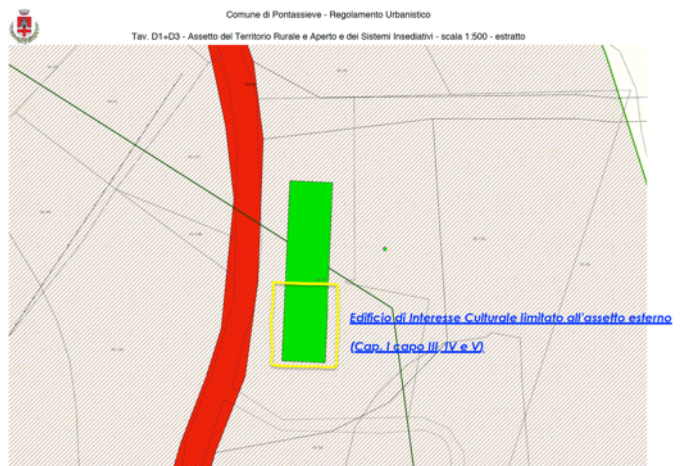
STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE E RELATIVE NORME:

INQUADRAMENTO



estratto alla data 23 dicembre 2021

stampato il 23 dicembre 2021



estratto alla data 23 dicembre 2021

stampato il 23 dicembre 2021

Foto stralcio cartografia tecnica Comune Pontassieve

Regolamento Urbanistico:

D.lgs. 42/2004, art 142 - Aree tutelate per legge:

- Aree boscate, secondo la perimetrazione del R.D. n.3267/1923

Tav. D1+D3 - Assetto del Territorio Rurale e Aperto e dei Sistemi Insediativi:

- Subsistemi del territorio rurale e aperto – “Subsistema dell'alta collina”
- Fascia di rispetto dei crinali con franco verticale di 10 metri – “Fascia di rispetto dei crinali con franco verticale di 10 metri”
- Edifici di interesse culturale del territorio aperto – “Edifici di interesse culturale limitati all'assetto esterno in territorio aperto” (Cap. I capo III, IV, V).

Tav. D2 - Altri Elementi del Territorio:

- Aree di reperimento parcheggi commerciali

CENNI STORICI E CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO:

L'edificio sito in via Galiga n° 9, attualmente composto da n° 4 unità abitative, è il risultato di fasi costruttive e di modifiche avvenute in differenti periodi storici a partire dall'inizio del secolo scorso fino ad arrivare ai giorni nostri.

- Il nucleo originario (con funzione di casa rurale) viene realizzato in un periodo compreso fra il 1901 ed il 1952 (rif. foto aerea n° 1 volo OFC 1954 10K prop. IGM-RT)



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico
OFC 1954 10K prop. IGM-RT



Foto aerea provenienza Geoscopia Regione Toscana

Risulta inizialmente composto da due parti: una parte adibita a residenza ed un'altra a magazzino. Fra gli anni '70 e gli anni 2010 sono state presentate alcune pratiche edilizie inerenti modifiche di prospetti e cambio di destinazione d'uso della parte adibita a magazzino.

Attualmente risulta suddiviso in due unità abitative individuate al N.C.E.U. del Comune di Pontassieve con Foglio - 45 Particella - 57 Subalterni - 2, 505.

- Le due unità abitative, a cui fa riferimento suddetta richiesta, fanno parte dell'ampliamento realizzato con pratica edilizia n° 67 del 1960 (rif. foto aerea n° 2 volo OFC 1963 10K prop. IGM-RT)



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico
OFC 1963 10K prop. IGM-RT

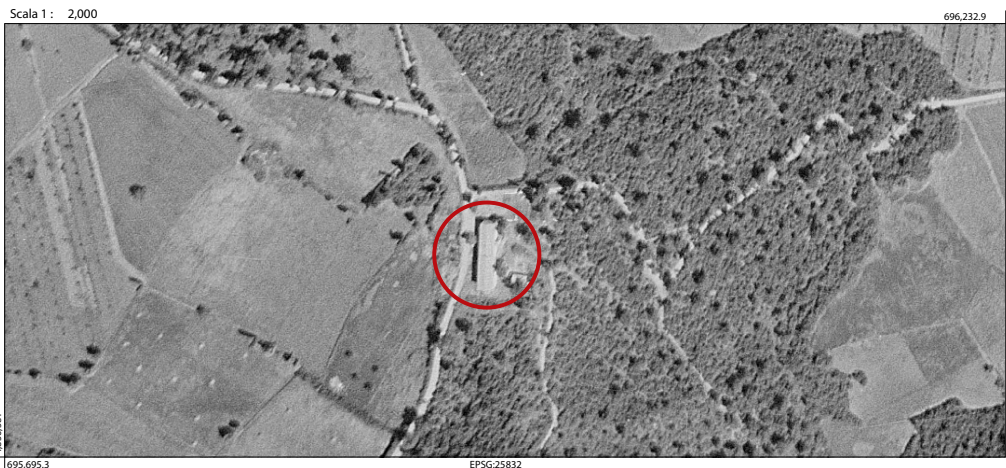
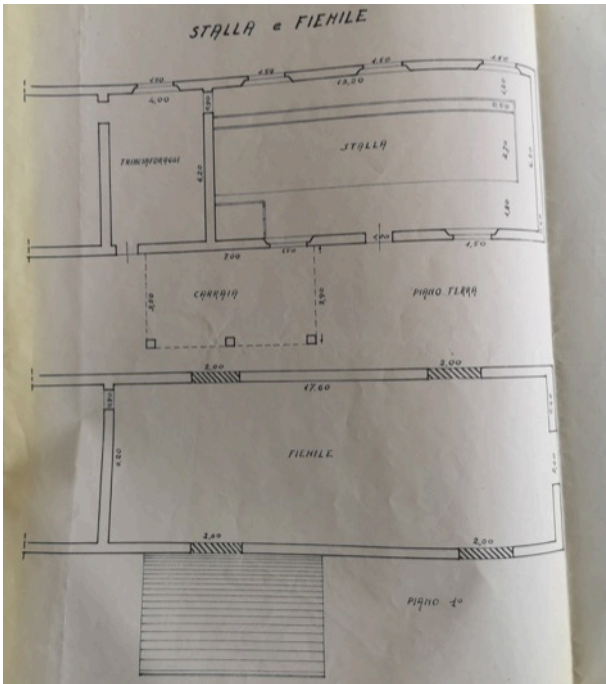
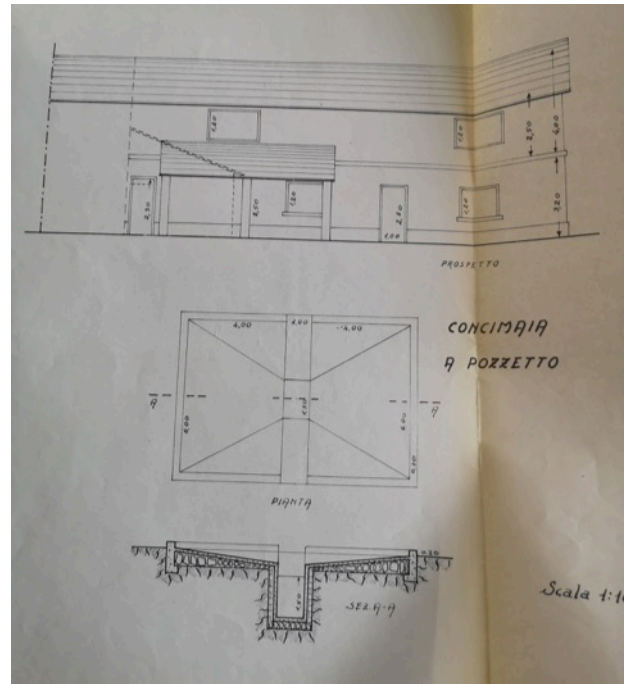


Foto aerea provenienza Geoscopia Regione Toscana

Con l'ampliamento viene realizzata una stalla, al piano terreno con annessa concimaia, ed un fienile al piano primo (vedi foto a seguire). Il tetto del nuovo volume ha un'altezza maggiore rispetto a quello dell'edificio esistente.



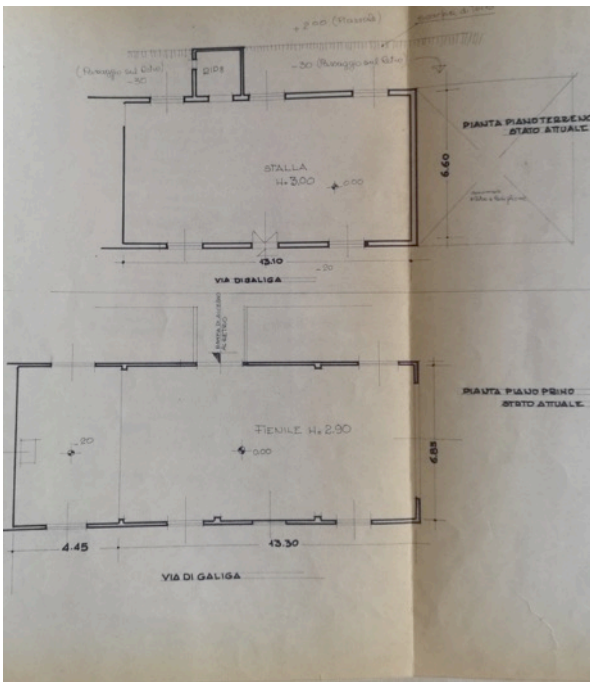
- Pianta P.T. e P.1 - Foto pratica tavola presentata nella edilizia n° 67 del 1960



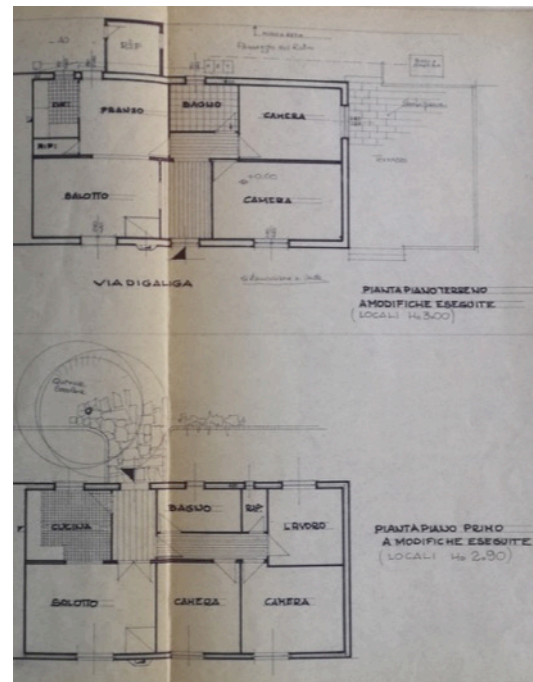
-Prospetto e concimaia - Foto pratica tavola presentata nella edilizia n° 67 del 1960

Successivamente viene presentata pratica in data 30.10.1972 con la richiesta di "Trasformazione di locali agricoli posti in località "Galiga - Cima del Poggio Fonte" in quartieri ad uso di civile abitazione" per poter alloggiare salariati fissi.

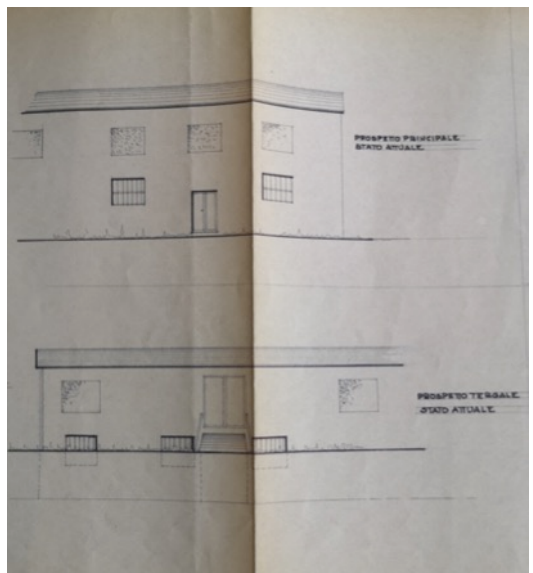
Viene rilasciato parere favorevole pratica n° 1237 permesso n° 24 del 1973. (vedi foto a seguire)



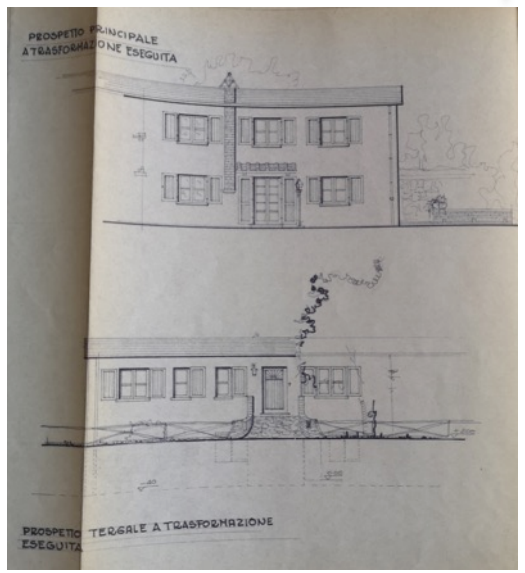
Stato "Costruito" con pratica edilizia n° 67 del 1960 - Pianta P.T. e P.1 - Foto tavola presentata nella pratica edilizia n° 24 del 1973



Stato di progetto - Pianta P.T. e P.1 - Foto tavola presentata nella pratica edilizia n° 24 del 1973

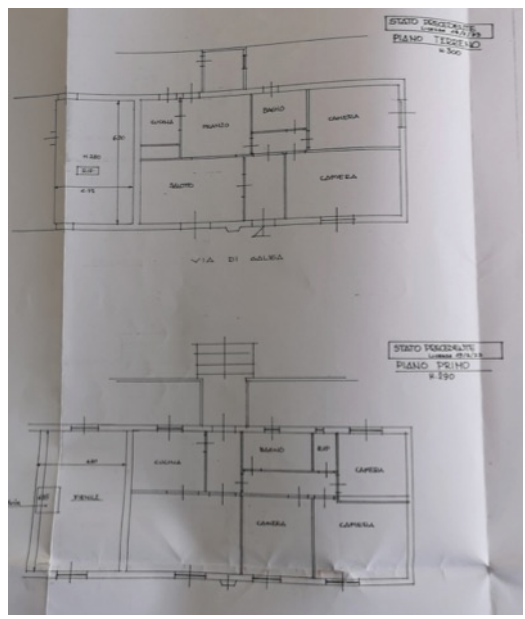


Stato "Costruito" con pratica edilizia n° 67 del 1960 - Pianta P.T. e P.1 -
- Foto tavola presentata nella pratica edilizia n° 24 del 1973

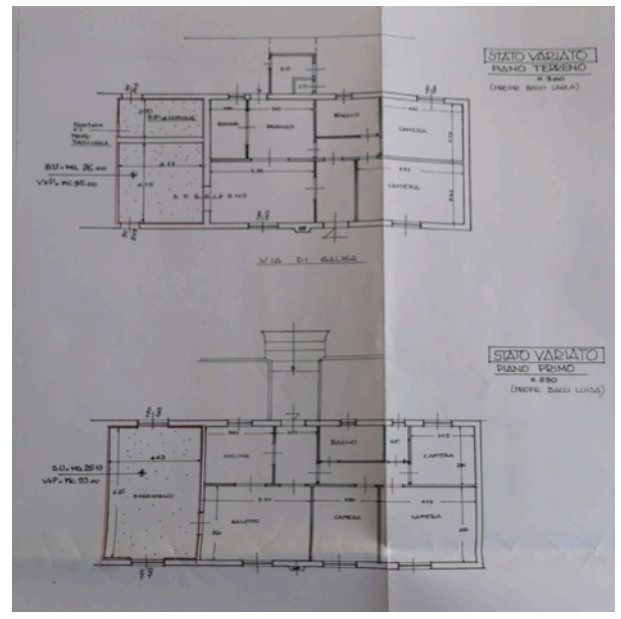


Stato di progetto - Pianta P.T. e P.1 -
Foto tavola presentata nella pratica edilizia n° 24 del 1973

In data 30.12.1986 viene presentata, pratica n° 2903 protocollo n° 23767, domanda di condono edilizio in sanatoria per l'abuso inerente "opere di trasformazione al locale agricolo annesso inglobandolo come locale ad uso soggiorno al quartiere esistente..." Rilasciata Concessione in sanatoria n° 92 in data 23.12.2004.



Stato "Costruito" con pratica edilizia n° 24 del 1973- Pianta P.T. e P.1 -
- Foto tavola presentata nella pratica edilizia n° 24 del 1973



Stato Variato - Pianta P.T. e P.1 -
Foto tavola presentata nella pratica edilizia n° 24 del 1973

Attualmente risulta suddiviso in quattro unità abitative individuate al N.C.E.U. del Comune di Pontassieve con Foglio - 45 Particella - 57 Subalterni - 2, 3, 6, 503, 505 + Sub 504 (ex porcilaia).

- Foto aerea dello stato attuale (rif. foto aerea n° 3 OFC-AGEA2019 20cm - Copyright AGEA)



Regione Toscana



Regione Toscana - SITA: Fototeca e punti geodetici e di appoggio fotografico
volo OFC-AGEA2019 20cm - Copyright AGEA



Foto aerea provenienza Geoscopia Regione Toscana

Nota:

L'analisi dell'organismo edilizio è stata mirata allo studio dell'insieme approfondendo maggiormente i Subalterni - 3, 6, 503 + 504 (ex porcilaia) di proprietà del richiedente il cambio di classificazione.

ACCESSIBILITA' e CONTESTO:

Il nucleo edilizio rimane posizionato alla destra (Ovest) di via Galiga salendo in direzione Nord. Alle proprietà si accede da una traversa via Galiga attraverso un passaggio carrabile a comune (Nord) o direttamente dalla via stessa mediante passaggi pedonali. Il contesto viene meglio descritto dalle foto a seguire:



Foto aerea

Foto inquadramento provenienza Google2022



1-Vista Sud

Foto inquadramento provenienza Google2022



2-Vista nucleo ampliamento 1960 Foto inquadramento provenienza Google2022



3-Vista nucleo "abitativo" originario Foto inquadramento provenienza Google2022



4-Vista da nord Foto inquadramento provenienza Google2022



5-Vista da Nord-Est Foto inquadramento provenienza Google2022



6-Vista Est Foto inquadramento provenienza Google2022

L'edificio in linea di due piani fuori-terra, con tetto a capanna, inserito nel Territorio rurale aperto si sviluppa con orientamento Sud/Nord parallelamente a via Galiga.

Il lato Sud, delimitato dalla vecchia concimaia con muretti in cemento ormai riempita e pavimentata dello stesso materiale, confina con una zona boschiva.

il lato esposto a Ovest confina con via Galiga, mentre il lato a Nord con una ramificazione sterrata di via Galiga, e con uno spiazzo non coltivato. Tale prospetto è stato recentemente modificato per sostituire la vecchia scala realizzandone una nuova in muratura affine alle caratteristiche storiche delle scale degli insediamenti rurali.

Il lato a Est confina con una zona boschiva con una quota più alta rispetto il piano su cui poggia l'edificio. Nei pressi della zona tergaie è presente una vecchia porcilaia realizzata in muratura con pietrisco. Sulla facciata Est del nucleo originario è presente un'avancorpo facente parte della u.i. identificata con sub 2., in tale zona la resede tergaie è delimitata da un muro di contenimento in cemento armato.

Il resede fronte strada, non pavimentato se non per una piccola porzione di marciapiede perimetrale l'edificio, risulta rialzato rispetto al piano stradale di circa 20/25 cm. . La zona tergaie è pavimentata a cemento.

L'accesso ad una delle unità abitative avviene dalla zona tergaie attraverso una passarella in muratura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE COMPLESSO EDILIZIO - Nucleo originario 1901-1953 -

Il "**nucleo Originario**" è costruito in muratura portante mista (mattoni pieni, pietrisco ed in parte con blocchi di cemento). I solai sono realizzati in una parte con profilati in ferro tipo *IPE* e tavelloni ed in parte con travetti in legno e campigiane in cotto. Il tetto ha struttura a capanna a due falde con struttura con travi e travetti in legno, campigiane e manto di copertura rivestito con *marsigliesi* I "passafuori" della copertura sono in cemento. Nella parte centrale del fabbricato doppi sovrapposti mentre nella parte più a Nord singoli.

Le facciate sono intonacate, dipinte di colori diversi a seconda delle u.i., non presentano elementi di decoro di rilievo. Le gronde sono in rame mentre le caditoie in PVC, talune dipinte come la facciata altre no. Non sono presenti marcapiani o davanzali in pietra.

Gli infissi sono in legno protetti all'esterno con scuretti in legno dipinti di marrone scuro. Alcune finestre hanno le cornici dipinte di colore grigio pietra e inferriate in ferro. Sono presenti sulle facciate delle tettoie per riparare dalla pioggia i portoncini d'accesso, le due della u.i più a nord in ferro mentre quella della u.i. centrale è un tettino in legno e coppi.

Tutto intorno è presente un marciapiede lastricato con spezzato di pietra.



- Vista Nord-Est nucleo originario -

Foto gennaio 2022



- Vista Nord-Ovest nucleo originario -

Foto gennaio 2022



- Vista Est nucleo originario -

Foto gennaio 2022



- Vista Est nucleo originario -



- Vista Ovest nucleo originario - dettagli attacco con ampliamento del 1960

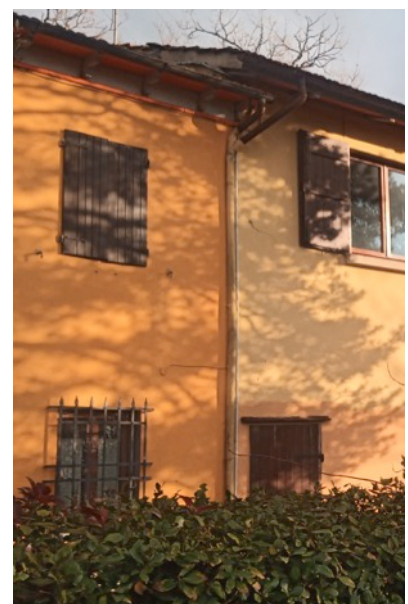


Foto gennaio 2022

- Nucleo Ampliamento 1960 -

Il **nucleo Ampliamento 1960**, oggetto della relazione, è costruito in continuità con il "nucleo originario", anch'esso si sviluppa su due piani e risulta più alto di circa un 50/60 cm.. Su questa parte di edificio è stato possibile effettuare dei saggi in vari setti murari delle strutture per poter comprendere e descrivere al meglio il sistema costruttivo e le relative problematiche.

La muratura perimetrale portante composta da blocchi in laterizio prefabbricato e nella parte interna rimpellata e coibentata mediante uno strato di polistirolo e un tamponamento realizzato con mattoni forati.

Le tamponature interne sono tutte realizzate in mattoni forati per uno spessore finale di 10 cm. circa fatta eccezione per uno dei due muri del corridoio distributivo (lato verso Ovest) del P.T. realizzato con mattoni pieni per un'altezza fino al solaio del piano primo.

I solai del piano terreno e del piano primo sono realizzati con *travetti in c.a. tipo di Varese* e tavelloni in laterizio. Eccetto la stanza adiacente al corpo di fabbrica "originario", che non ha "stacco" con il terreno, il resto del piano terra ha un gattaiolato.

Il solaio del sottotetto è realizzato con travetti tipo IPE 80 e tavelloni in laterizio, eccetto la parte della stanza del piano primo confinante con la u.i. a nord, che ha il solaio del sottotetto realizzato con struttura in alluminio tamponata con cartongesso.

La copertura ha un tetto a capanna la cui struttura è costituita da capriate metalliche realizzate con profili *IPE* binati con piastre metalliche saldate e catena metallica. La trave di colmo è anch'essa realizzata con due travi tipo *IPE* su cui appoggiano travetti di *tipo Varese* tamponati con tavelloni in laterizio. Il manto di copertura è con tegole tipo *Marsigliesi*".

I "passafuori" della copertura sono realizzati in cemento senza modanature o decori.

La facciata è intonacata in stato di degrado non presenta elementi di decoro di rilievo. Le gronde sono in rame mentre le caditoie in PVC. Non sono presenti marcapiani solo davanzi in cemento sotto tutte le finestre.

Sulla facciata Ovest è presente una canna fumaria di due camini, parte da un'altezza di circa due metri dal marciapiede esterno, realizzata in mattoni faccia-vista. Il portone d'ingresso in legno è coperto da un tettino realizzato con travi e travetti in legno e con copertura in embrici e coppi in cotto.

A ridosso della facciata Sud è presente un basamento in cemento, con pavimentazione anch'essa in cemento che era la vecchia concimaia ormai "tombata". Tale manufatto è rialzato rispetto al piano di calpestio esterno di circa 50/60 e porta infiltrazioni all'interno del fabbricato.

La facciata Est ha un piccolo annesso in aderenza al corpo di fabbrica (sub.503) coperto dalla passerella di accesso al piano primo realizzata in muratura. Il resede è delimitato da un muro di cinta in cemento armato a retta del terrazzamento a confine con la zona boschiva. Sopra tale terrazzamento è presente una vecchia porcaia in muratura a pietra mista.

Gli infissi sono in legno protetti all'esterno con scuretti in legno dipinti di marrone scuro. Sul fronte principale e la parte tergale è presente un marciapiede in cemento.



- Blocchi prefabbricati - Ampliamento 1960 -

Foto gennaio 2022



- Differenza d'altezza d'imposta di gronda facciata Ovest - Ampliamento 1960 -

Foto gennaio 2022



- Differenza d'altezza d'imposta di gronda facciata Est - nucleo Ampliamento -

Foto gennaio 2022

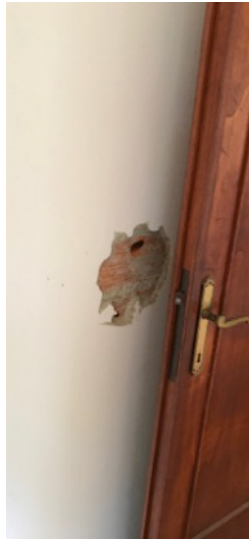


- Saggi murature perimetrali parti esterne e interne - Ampliamento 1960 -

Foto gennaio 2022



- Saggi murature perimetrali parti interne 1
- Ampliamento1960 -



- tramezzi 2



- muro mattoni pieni di spina 3

Foto gennaio 2022



- Saggi pavimenti P.T. foto 1 stanza a ridosso con "nucleo originario" foto 2 altri pavimenti P.T.
- Ampliamento1960 -

Foto gennaio 2022



- Saggi solaio P.I. foto 1 Saggi Solaio sottotetto foto 2 - 3



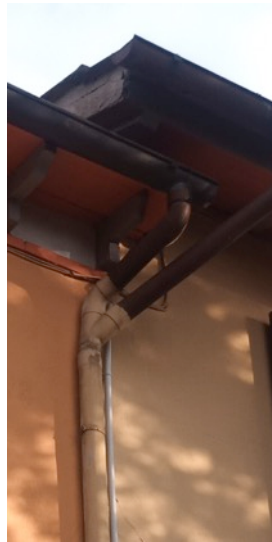
Foto gennaio 2022



- Saggi sottotetto foto 1 - 2



Foto gennaio 2022



- Passafuori tetto foto 1 - 2

Foto gennaio 2022



- Accesso e canna fumaria foto 1



- Passerella lato Est con annesso foto 2

Foto gennaio 2022



- Prospetto Ovest

Foto gennaio 2022



- Prospetto Sud ex concimaia tombata

Foto gennaio 2022



-Ex-porcilaia lato Est



Foto gennaio 2022



-Prospetto Est – foto 1 - 2



- Prospetto Sud

Foto gennaio 2022



- Prospetto Ovest



Foto gennaio 2022

INDAGINE STATICA:

Da una serie di verifiche, saggi, e analisi preventive delle tipologie costruttive che ad oggi caratterizzano l'immobile in oggetto, è emerso quanto segue:

1. La presenza di opere fondali prive di adeguate caratteristiche dimensionali idonee e realizzate con materiale prevalentemente incoerente.
2. Murature perimetrali a carattere portante realizzate per stratificazioni successive fra di loro disomogenee composte da muratura in pietrame scarsamente ammortata, elementi alveolari risalenti ad una tipologia presente negli anni 60 e attualmente non reperibile, legature angolari di scarsa efficienza strutturale, malte di giunzioni friabili e spessori inadeguati al rispetto della normativa.



3. Murature di collegamento interne distribuite in maniera disorganica anche rispetto allo sviluppo ai piani superiori.
4. Solaio di copertura spingente realizzato con travicelli reticolari in carpenteria metallica privo dei collegamenti idonei alle sottostanti murature e profili sottodimensionati.

Preso atto di quanto accertato in merito dello stato di fatto delle opere strutturali, alla fragilità complessiva dei componenti in essere, si ipotizza un intervento di demolizione e ricostruzione dell'intera porzione, nel rispetto delle forme, altezze, perimetro esistenti con l'obiettivo di operare un radicale adeguamento strutturale finalizzato alla completa riduzione del rischio sismico. Nel dettaglio l'intervento può essere così schematizzato:

1. Demolizione della porzione di fabbricato interessata dall'intervento.
2. Realizzazione di opere di fondazione dirette in cls.
3. Murature portanti in laterizio – poroton di spessore adeguato.
4. Solaio intermedio in laterocemento.
5. Solaio di copertura non spingente composto da travi in legno lamellare ed assito.

CONCLUSIONI:

Facendo seguito alle precedenti schede di analisi e approfondimento si evince che il complesso edilizio non presenta elementi d'interesse architettonico, fregi, decorazioni e che non è stato realizzato con tecniche e caratteristiche costruttive legate al territorio rurale aperto tipico della storicità delle campagne toscane e della zona.

Pertanto si ritiene che non sia appropriato classificare come un edificio di "interesse culturale limitato all'assetto esterno". Riteniamo di aver messo in evidenza il reale valore dell'aggregato edilizio, si sottolinea come in fase di progettazione le due unità abitative saranno ricostruite nel rispetto delle forme, altezze, perimetro esistenti ed in conformità con le tipologie, forme e caratteristiche estetiche tipiche e storicizzate del contesto territoriale aperto tipico della zona.

Inoltre come indicato nell'indagine statica la possibilità di intervenire demolendo e ricostruendo ex novo la porzione di fabbricato non solo ridurrebbe sensibilmente il rischio sismico ma permetterebbe anche di raggiungere ottimi standards per la parte riguardante l'efficientamento energetico ed in comfort abitativo delle due unità immobiliari.

Si richiede per cui, in base all'*art. 39, comma 16 Regolamento Urbanistico del Comune di Pontassieve*, il cambio di classificazione in modo che sia possibile l'intervento di demolizione/ricostruzione della porzione di edificio individuata con Foglio - 45 Particella - 57 Subalterni - 3, 6, 503.

Firenze il 21 gennaio 2022

In fede

Arch. Lorenzo Poggiali

