



COMUNE DI
CORTONA

ALLEGATO A
“RELAZIONE DESCRITTIVA”
Appartamento Pozzo della Chiana

Trattasi di un piccolo appartamento posto su di edificio multipiano in muratura di mattoni, ubicato in Via S. Vittoria n. 28 a Pozzo della Chiana, nel Comune di Foiano della Chiana, catastalmente censito al Foglio di mappa n. 4 Part.III n. 101 Sub. 3 categoria A/4 (abitazione), classe 4, consistenza 5,5 vani, oltre alla Part.III 457 Sub. 1, categoria F/1 (area urbana), consistenza 19 mq. (proprietà 1/3).

L'edificio, inserito in zona B1 tessuti edilizi storicamente datati e/o relazionati ai centri storici da conservare, è dotato delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un più ampio immobile che ricade in area classificata come “sotto-zona A2” dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico Comunale vigente, equiparate alle “zone A” del D.M. 1444/68”. Nella scheda TE0203 del R.U. tutto il complesso edilizio è stato classificato “di valore”.

L'edificio si presenta come fabbricato singolo, ha una pianta articolata, e confina su tre lati con altre proprietà e su di un lato con la strada pubblica. L'appartamento è attiguo ad altre unità immobiliari ed ha in comune con le stesse il resede di cui alla Part.III n. 100.

L'appartamento è sviluppato su tre livelli, collegati attraverso una scala interna, non ha elevati pregi estetici ed è caratterizzato da una struttura portante in muratura di mattoni e manto di copertura in tegole e coppi. Planimetricamente è composto da:

- due locali a piano terra di rispettivi mq 22,50 circa e mq 20,00 circa, di forma rettangolare, con accesso direttamente dall'esterno, con altezza libera di circa ml 2,80;
- due locali, posti al piano primo, di rispettivi mq 22,50 circa e mq 20,00 circa, di forma rettangolare, con accesso direttamente dalla scala interna, con altezza libera di circa ml 3,20;
- da un locale adibito a soffitta posto all'ultimo piano, di forma rettangolare di circa mq 12,00 con altezza di circa ml 3.00 e con accesso diretto dalla scala interna.

L'immobile, che è stato abitato e dato in locazione fino al mese di Dicembre 2024, risulta libero e come si rileva dalla perizia di stima dell'agenzia entrate “si presenta in mediocre stato manutentivo” e “gli infissi, come gli impianti, tutti datati, necessitano di una generale revisione”.

Gli infissi esterni ed interni sono in legno e l'area è parzialmente recintata.

L'unità immobiliare necessita di un lavoro di complessiva manutenzione ordinaria e straordinaria.

Mediante apposito accordo di collaborazione con l'Agenzia del territorio di Arezzo per redazione perizia di stima per la determinazione del valore di mercato, stipulato in data 28/06/2018 prot. 24167, è stata redatta opportuna perizia, trasmessa a questi uffici con nota prot. 42278 del 22/11/2018, che ha attribuito all'immobile un valore di € 58.000,00.

A seguito della Richiesta di Verifica dell'Interesse Culturale al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, con Nota prot. 33490 del 02/10/2025 la Soprintendenza ha comunicato che l'immobile non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..



COMUNE DI
CORTONA

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia i tecnici del Comune di Cortona hanno effettuato l'accesso agli archivi del Comune di Foiano dai quali risultano le seguenti pratiche edilizie, dalle quali sono state estratte copie:

- Permesso di costruzione, n. 94 del 06.08.1971, a nome di Bartolozzi Leopolda, per una ristrutturazione a seguito di divisione dell'immobile con la sorella Matilde; in tale ristrutturazione erano previste alcune opere interne e alcune modifiche ai prospetti della porzione di edificio corrispondente alla proprietà assegnata alla suddetta Bartolozzi Leopolda;
- D.I.A. L.R. 52/99, n. 75/2000 del 03.05.2000, a nome di Bartolozzi Matilde, Bartolozzi Leopolda e Capecchi Emanuele, per "rifacimento di un tetto".

Sono state anche ricercate negli archivi cartografici on-line della Regione Toscana foto aeree per dimostrare la data di costruzione del fabbricato, ed inoltre sono state reperite foto storiche dalla pubblicazione "Pozzo della Chiana, Storia e Immagini di un paese della Valdichiana", a cura del Fotoclub Il Pozzo, tra le quali una cartolina anni '20 dove è fotografato l'ingresso al paese (venendo da Foiano), nella quale si vede chiaramente il complesso edilizio dell'unità immobiliare in oggetto. Pertanto a seguito della documentazione reperita e a seguito di raffronti stilistici, e anche dei particolari architettonici e dei materiali utilizzati, si ipotizza che il complesso edilizio sia stato realizzato nei primi anni del '900. Sicuramente, come dimostrato dalla documentazione riportata negli elaborati grafici, il fabbricato in esame è di molto precedente all'entrata in vigore della Legge Quadro Urbanistica n. 1150/1942, pertanto la costruzione iniziale dell'immobile risulta autorizzata come edificio ante 1942.

La pratica per la ristrutturazione-divisione dell'immobile dell'agosto 1971 sopra citata riporta solo dei prospetti nello stato ante lavori e lo stato di progetto; mentre nella relazione illustrativa si menzionano alcune modifiche interne ed alcune modifiche alle aperture esterne, realizzate per rendere fruibile come abitazione modifiche alle aperture esterne, realizzate per rendere fruibile come abitazione la porzione di immobile assegnata a Matilde Bartolozzi.

All'anno 1971 risalgono le uniche planimetrie presenti nei documenti, depositate nel marzo presso l'ufficio erariale, cioè prima dei lavori, ma tale planimetria non è stata aggiornata a lavori ultimati. La pratica dell'anno 2000 per il rifacimento della copertura non riporta planimetrie, né prospetti, ma solo alcune fotografie dal basso dell'ultimo piano e parte della copertura. Pertanto da una lettura ragionata delle suddette documentazioni è stata ricostruita la cronistoria della porzione dell'edificio oggetto della presente pratica e a seguito del rilievo metrico dello stato attuale si sono potute constatare alcune difformità rispetto allo stato di progetto dichiarato nel 1971. Si ritiene che le differenze rilevanti dei prospetti e delle piante, tra lo stato di progetto dell'agosto 1971 e lo stato di fatto attuale, siano dovute a delle varianti realizzate in corso d'opera per le quali non è stata depositata la relativa pratica edilizia presso gli uffici comunali.

Questo anche perché l'attuale distribuzione interna sarebbe incompatibile con le aperture del lato nord e considerato che nella relazione tecnica si parla di riaperture e modifiche ai prospetti su tutti e tre i lati dell'edificio al fine di rendere l'unità immobiliare abitabile. Per le difformità planimetriche interne e del prospetto nord che interessano anche le murature portanti è stata pertanto presentata S.C.I.A. in sanatoria così come previsto dalla L.R. 65/2014. Alla suddetta pratica è stato allegato il Certificato di Idoneità Statica, a firma di tecnico abilitato, dove si conclude che le opere oggetto di condono non incidono sulla sicurezza dell'edificio, perché aumentano la sezione resistente e migliorano l'allineamento verticale delle strutture. A seguito della presentazione della suddetta



COMUNE DI
CORTONA

SCIA il Comune di Foiano della Chiana ha rilasciato parere favorevole e trasmesso la “comunicazione conclusione procedimento – ATCON 02/2024 – ATTAS 05/2024” con prot. 2755 del 23/02/2024.