

APRILE

2023

[Variante semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 per recupero Ex Consorzio Agrario con destinazione commerciale per la media distribuzione]

SINDACO

Simona De Caro

DIRIGENTE SETTORE FRONT OFFICE

U.O.C. Territorio e Sviluppo

Dott. Antonio Pileggi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Jenny Innocenti

PROGETTISTI

Arch. Sergio Bertini

COMMITTENTI

omissis

[Relazione storica-critica art. 43 NTA del RU]

**COMUNE
DI
MONSUMMANO TERME**

Oggetto: **RELAZIONE STORICO CRITICA PER DECLASSAMENTO DI UNA PORZIONE
DI UN EDIFICIO CLASSIFICATA A2.3**

PREMESSA:

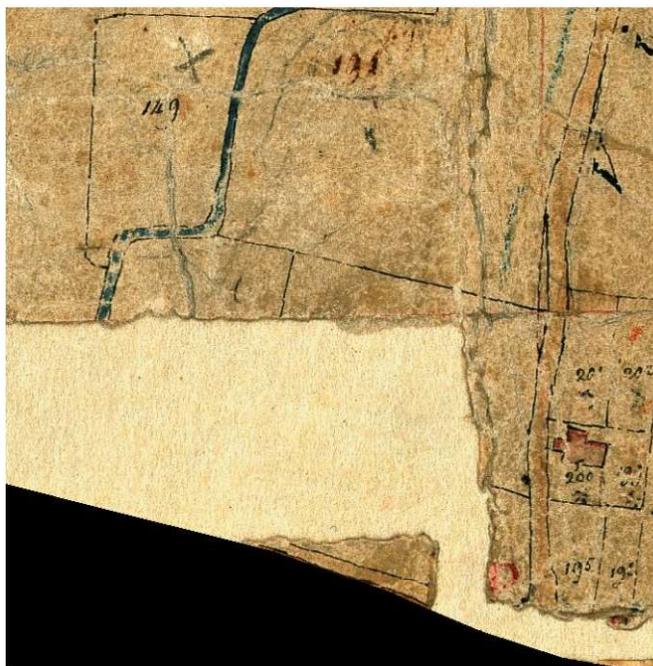
La relazione in oggetto riguarda la modifica della “**classificazione A2.3 edificio in Classe 2 (V.A.A.): Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale**” di una porzione dell'edificio posto in Monsummano Terme Via Francesca Nord n. 29.

La porzione in oggetto fa parte del complesso “Ex Consorzio Agrario” di detto complesso, si tratta di un corpo di fabbrica secondario del fabbricato principale sicuramente costruito in epoca successiva.

Il corpo di fabbrica secondario in questione è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa n. 5, dalla Particella n. 185.

DESCRIZIONE STORICA

L'immobile "Ex Consorzio Agrario", di cui fa parte in corpo di fabbrica in oggetto, è di vetusta costruzione. Non avendo reperito fonti certe per l'attribuzione della data di realizzazione dei fabbricati è possibile ipotizzare che l'impianto originale risalga ai primi anni del XX secolo o alla fine del XIX secolo, anche in considerazione del fatto che la mappa del catasto leopoldino è deteriorata proprio nel punto di nostro interesse e quindi non è possibile determinare se su tale cartografia ci sia un riferimento al fabbricato in oggetto.



Estratto Catasto Leopoldino

Nonostante siano state svolte le opportune ricerche del caso presso la Biblioteca Comunale e presso l'archivio del Consorzio Agrario di Pistoia, non è stato possibile rintracciare alcuna documentazione che narrasse la storia dell'immobile. Le uniche fonti certe disponibili sono gli Atti Notarili rinvenuti presso l'Archivio della Conservatoria dei Registri di Pistoia dai quali si è potuto comporre la seguente cronistoria a ritroso:

- **Anno 2016:** il giorno 17 ottobre l'immobile viene acquistato dalla attuale proprietà Soc. **omissis** nello stato di fatto in cui si trova attualmente che descriveremo di seguito.
- **Anno 1939:** il giorno 22 giugno il Consorzio Agrario Provinciale di Pistoia Società Cooperativa acquista il fabbricato dall' **omissis** sedente in Monsummano, la quale lo aveva ricevuto in esecuzione dell'ordine tassativo contenuto nel testamento pubblico lasciato dal **omissis** Ottavio. Nella descrizione del bene riportata in Atto si dice: "fabbricato già ad uso industriale **omissis** ..."due capannoni uno dei quali privo del tetto a seguito dell'incendio sviluppatosi anteriormente al febbraio 1937".
- **Anno 1937:** il giorno 27 febbraio il Sig. **omissis** acquista dal Sig. **omissis** il fabbricato denominato **omissis** Nella descrizione in Atto si dice: "di natura industriale destinato a segheria privo di

macchinari e in parte rovinato a causa di incendio recente che ha distrutto il tetto di uno dei due capannoni, danneggiato parte del muro interno e distrutto gli infissi. Non è stato possibile risalire ulteriormente nella storia del bene immobile in quanto non è stato rintracciato il nominativo **omissis** nell'archivio e pertanto non si conoscono trascrizioni a suo favore.

Nelle descrizioni sopra riportate si parla sempre di due capannoni senza mai menzionare locali ad essi accessori o ad essi annessi che ancora oggi si trovano in loco. Probabilmente a seguito dell' incendio, di cui si fa menzione prima della stesura della cartografia ufficiale, all' impianto originale comprendente i soli due capannoni, è stata aggiunta la struttura ad L in aderenza al capannone principale.



Vista Aerea con identificati i fabbricati e in giallo il corpo di fabbrica secondario
L' ipotesi proposta è avvalorata da quanto ancora oggi è apprezzabile dallo stato dei luoghi e più per l' esattezza:

1. Le strutture verticali quali le murature non sono ammorsate tra di loro:

- si evidenzia, nella fotografia sottostante, la totale mancanza di ammorsatura del tetto semplicemente appoggiato su quello che era un tempo il muro perimetrale del fabbricato principale



- si evidenzia, nella fotografia sottostante, la totale mancanza di ammorsatura del paramento murario come corpo ad esso annesso



2. Presenza di griglie protettive per esterno e cardini di vetuste persiane anche nel muro interno del fabbricato "1" , incomprensibili se non avvalorando la tesi per la quale Il corpo di fabbrica dell'impianto originale era costituito solo da una struttura perfettamente simmetrica di cui ancora oggi troviamo traccia negli elementi evidenziati nelle fotografia sottostanti, quali:

- Grigliature simmetriche a protezione delle finestre perimetrali su entrambi i lati

(vedi le due foto sottostanti)



- Presenza dei cardini di vetuste persiane anche sulla muratura lato ampliamento, ingiustificabili di fatto se fosse stato da sempre concepito come

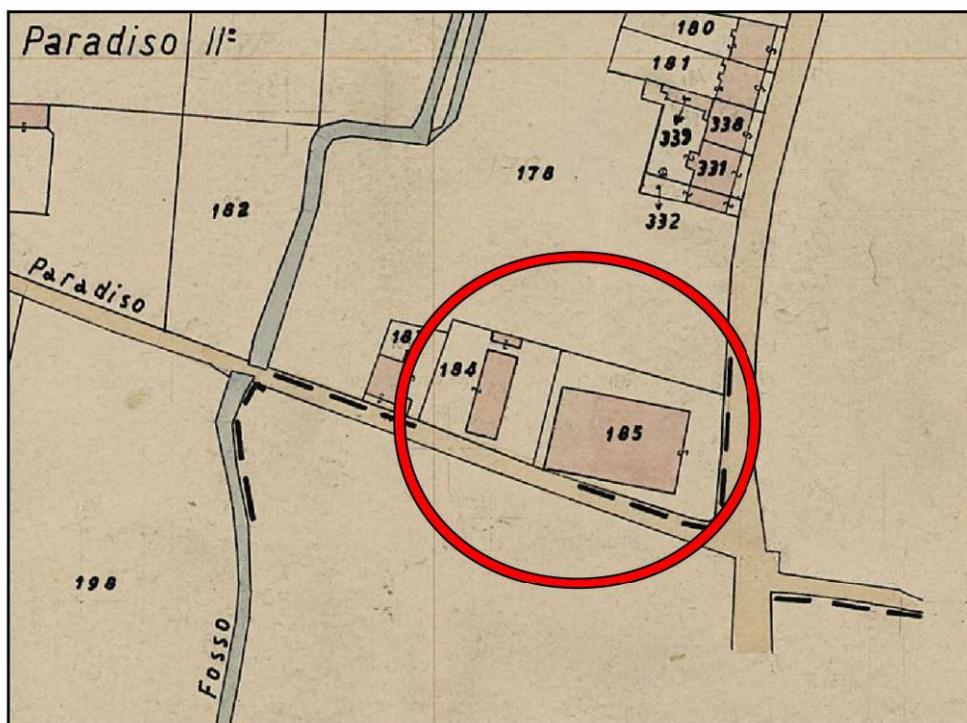
muro interno



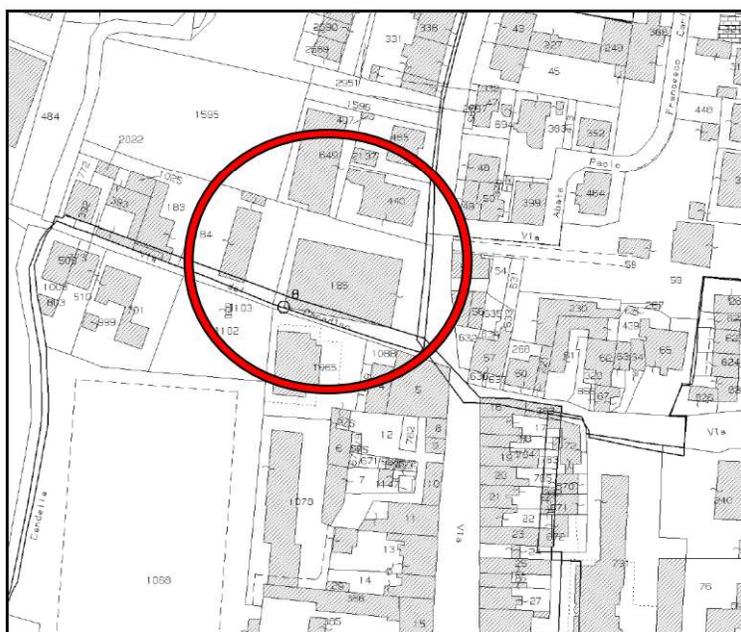
- 3. Diverse tipologie di gronde:** la gronda del capannone principale è in legno e piastrelle mentre quella del corpo accessorio presenta dei tavelloni, una tecnologia sicuramente posteriore rispetto a quella imputata all'impianto originario;



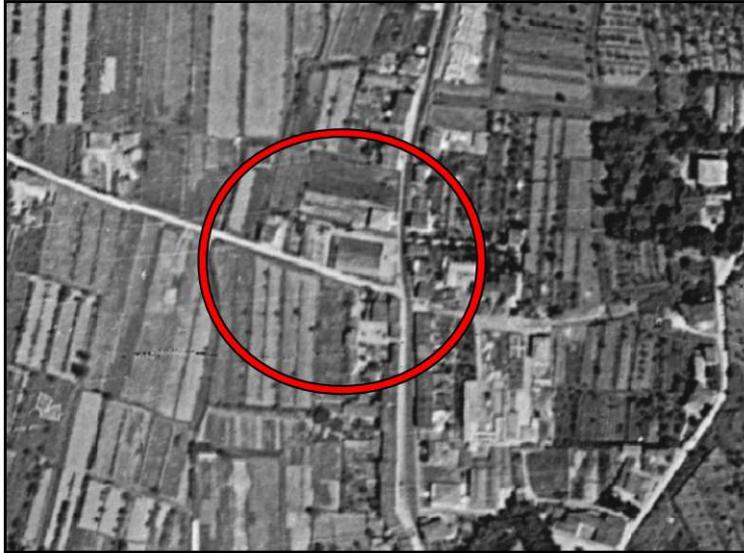
Catastalmente il fabbricato è riportato nella mappa di impianto con i due corpi di fabbrica distinti come descritto nella seguente planimetria estratta dal foglio n°5 del Comune di Monsummano Terme.



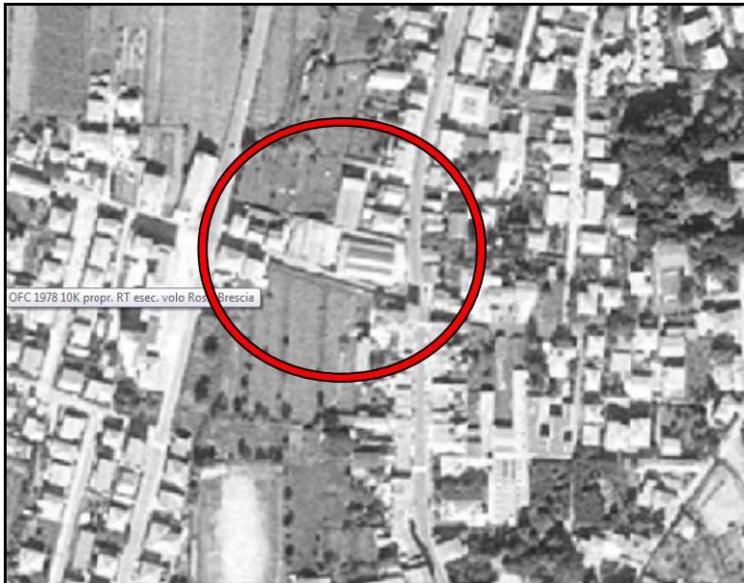
Di seguito si allega un estratto di mappa attuale sempre del foglio n°5 (e limitrofi) con rappresentazione delle particelle 184 e 185 per un raffronto diretto.



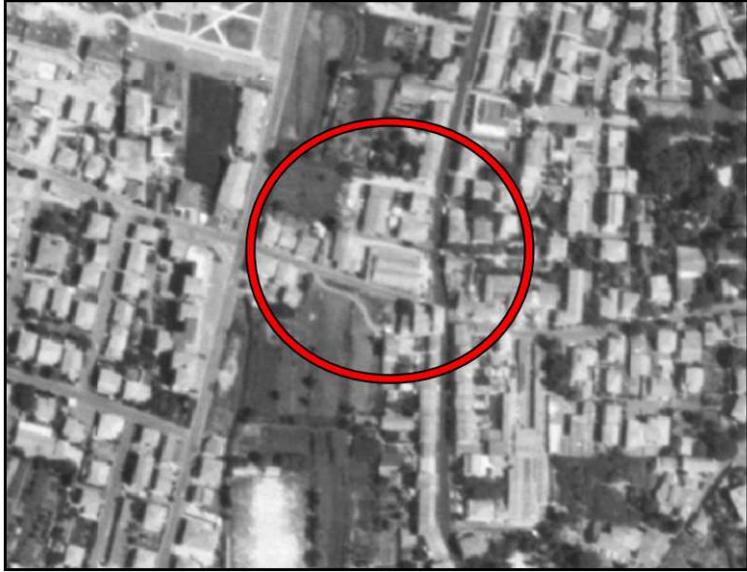
Si riportano alcune foto aeree in successione cronologica dove si può individuare il fabbricato in oggetto.



Anno 1954



Anno 1978



Anno 1988



Anno 1996



Anno 2010

DESCRIZIONE DEL DEGRADO:

L'immobile si trova attualmente in pessimo stato conservativo e di fatto inagibile come da relazione del 03 novembre 2016 depositata presso la Pubblica Amministrazione del Comune di Monsummano Terme con il protocollo n°21777.

Le strutture di copertura dei due corpi di fabbrica principali e della parte annessa presentano gravi lesioni, danneggiamenti e parziali crolli tanto che la precedente proprietà è riscorsa alla messa in opera di puntellature con strutture provvisorie per ovviare alla possibilità di crolli o cedimenti imminenti. Le cause sono soprattutto da individuare nelle infiltrazioni di acqua meteorica che, dato il lungo periodo di incuria a cui è stato sottoposto il bene, hanno causato la marcescenza delle strutture lignee sia principali che secondarie. Il fenomeno è così avanzato che, come detto in alcune zone si sono verificati dei crolli parziali. Le intemperie hanno provocato danni anche per causa degli infissi esterni che sono gravemente deteriorati o addirittura mancanti. Anche le murature principali denotano i segni dovuti all'infiltrazione dell'acqua (meteorica e dal suolo) manifestati con distacchi di intonaco e danneggiamenti consistenti. Tutte le strutture accessorie tra le quali a titolo indicativo ma non esaustivo citiamo: canalizzazioni, manto di copertura, intonaci ed infissi necessitano di un accurato ripristino e/o sostituzione.

Di seguito si allegano alcune immagini degli interni per evidenziare lo stato dei luoghi:



Foto n°1 (struttura principale di copertura puntellata)

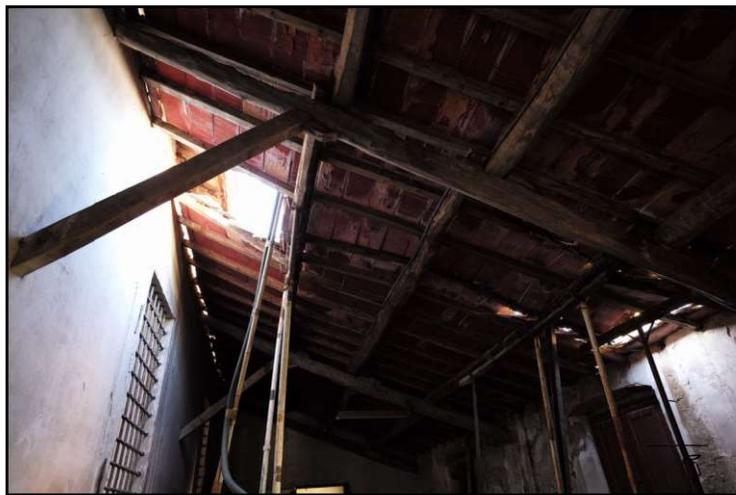


Foto n°2 (Strutture di copertura puntellate parte annessa)



Foto n°3 (Strutture di copertura puntellate parte annessa)



Foto n°4 (Danni alla copertura parte annessa)



Foto n°5 (Sostegni e puntelli)



Foto n°6 (Puntellature delle strutture lignee)



Foto n°7 (Condizioni interne della ex abitazione)

CONCLUSIONI

Trattasi di un corpo di fabbrica secondario che si sviluppa su un solo piano fuori terra, con copertura a singola falda.

Il fabbricato principale del complesso, ha mantenuto la sua identità originale, l'edificio secondario ha caratteristiche tipologiche esterne simili ma sicuramente costruito in epoca successiva a quella dell'edificio principale con l'intento di mantenere le murature esterne nelle caratteristiche della muratura del fabbricato principale.

Dalle foto sopra riportate, si vuol sottolineare come corpo di fabbrica secondario in questione abbia elementi architettonici e tipologici di scarso valore.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che *il corpo di fabbrica secondario* in questione sia di *scarso valore architettonico* e di conseguenza possa essere declassato in modo tale da permettere opere di ristrutturazione ed ampliamento volumetrico al fine di recuperare l'intero complesso denominato "Ex Consorzio Agrario"

Monsummano Terme 09 febbraio 2023

I Tecnici