

# COMUNE DI SANSEPOLCRO

## Provincia di Arezzo



### PIANO DI RECUPERO “PALAZZO PICHI-SERMOLLI” Variante al Progetto Guida n ° 37 del PRG vigente per il Centro Storico

**RICHIEDENTE:** F. & F. IMMOBILIARE s.r.l. A.U. Paola Longinotti Buitoni

**PROGETTISTI:** Architetto Cinzia Saccoccio

Architetto Francesco Pepe

**ELABORATO:**  
**Relazione Illustrativa del Progetto d’Intervento**

TAV. N°  
**8**

**SCALA**  
DATA: 18 Novembre 2010

**AGGIORNAMENTI**  
Settembre 2011 – Ottobre 2012

**STUDIO DI ARCHITETTURA**  
**PEPE & SACCOCCIO**

Progettazione per l’Edilizia Turistico - Ricettiva - Residenziale- Architettura d’Interni - Perizie - Pratiche Amministrative

00192 ROMA, V. le dei Bastioni di Michelangelo 5/A – Tel. fax 06/39723096 - email: archpepe@gmail.com – cinziasaccoccio@gmail.com

## **PIANO DI RECUPERO E NORMATIVE DI RIFERIMENTO (variante al prg del centro storico, scheda n. 37, piano strutturale)**

Il Piano di Recupero di iniziativa privata viene redatto ai sensi della L.R.T. 1/2005 e ss.mm.ii., in conformità al Piano Strutturale ed in variante alla “Variante per il centro storico” approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/02/1994. Il Piano di Recupero, così come contemplato dalla L.R.1/05 all’art. 73, è rivolto al recupero degli immobili e dei complessi edilizi in ambiti individuati, ove insistono condizioni di degrado e non utilizzo, indicando le unità minime di intervento, ovvero insieme di edifici o di complessi edilizi, per i quali il piano interviene in modo unitario e contestuale, comprendendo la disciplina tecnica per il recupero degli stessi, (nel nostro caso gli appartamenti compresi nel palazzo a loro volta facenti parte dell’unità edilizia n° 37 della Variante al Prg per il Centro Storico), adottando la disciplina tecnica per la realizzazione di interventi mirati alla salvaguardia dei valori identificati e al tempo stesso consoni alla loro identità attualizzata.

Le unità immobiliari interessate dall’intervento sono localizzate al piano primo di un palazzo gentilizio, Il “Palazzo Pichi-Sermolli” situato ad angolo tra Via della Castellina e Via Matteotti con ingresso al civico n° 27 su Via della Castellina, sono censite al Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Arezzo al foglio 70, particella 272, subalterno 24 e 23, categoria catastale A/10.

In particolare il progetto prevede il recupero dell’immobile conferendo allo stesso la destinazione consona alla zona, quella residenziale, tra l’altro prevista come uno degli obiettivi primari del Piano Strutturale al capitolo inerente il Centro Storico, che in particolare cita una riqualificazione del centro ed un incentivo ai privati ad uso residenza.

Nella Variante al Piano Regolatore Generale del Centro Storico l’edificio è individuato come “Palazzo Gentilizio” e classificato di “Valore architettonico ambientale”, per il quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con destinazioni d’uso prevista di “attrezzature e servizi privati e terziari” (vedi tav. la n. 1), l’edificio è inoltre oggetto della scheda di progetto guida unità edilizia n° 37 (vedi tav. la n. 2)

I progetti guida stabiliscono delle unità funzionali che costituiscono ambiti spaziali e d’uso minimi, la cui modifica è possibile con l’applicazione del procedimento richiamato nel penultimo comma dell’art. 17 delle Norme Tecniche d’attuazione, ovvero, approfondire l’analisi delle edificio e far scaturire da questa proposte progettuali diverse. (vedi tav. la n. 3 “Relazione storica-tipologica” e tav. la n. 4 “Stato modificato delle sezioni 6 e 6a della scheda di rilevamento della unità edilizia n. 37 della variante del centro storico per la porzione relativa all’area censita catastalmente al fg. 70, part. 272, sub. 23 e 24”)

Infatti, come si evince dall’analisi storiche e dalla scheda di rilevamento, si prevede un uso autonomo dell’edificio dalla parte su Via della Castellina, di fatto esistente, e il ripristino della destinazione residenziale consona alla tipologia del palazzo gentilizio, pensato per la lussuosa dimora di famiglie patrizie, con grandi pezzature degli ambienti e degli spazi, ma carente di adeguati servizi e con un uso non più attuale.

Quindi si prevede una nuova distribuzione delle superfici disponibili con una suddivisione in maggior unità immobiliari a destinazione di residenza (vedi tav. la n. 6 “Stato modificato, progetto, piante, prospetti e sezioni”)

L’uso residenziale, rivisto con pezzature abitative più piccole, è stato comunque progettato senza volere forzare il frazionamento della superficie disponibile, ovvero ricavarne più unità possibili, nel rispetto delle caratteristiche del palazzo; inoltre il cambio di destinazione d’uso da ufficio ad abitazione ha un peso urbanistico sicuramente inferiore rispetto all’uso ufficio, anche in considerazione dell’aumento delle unità immobiliari da due a quattro.

L’Amministrazione Comunale che ha approvato il Piano Strutturale, pur confermando la tesi per l’identificazione, la disciplina, la salvaguardia e la tutela dei valori architettonici-ambientali degli edifici facenti parte del Centro Storico, definisce e contempla la possibilità di riverificare caso per caso, unità edilizia per unità edilizia, nel rispetto dei valori intrinseci individuati, le singole domande per opere edilizie riguardanti il patrimonio immobiliare della città storica, in modo tale da consentire una maggiore flessibilità nelle proposte di recupero. Tutto ciò mirato e volto a una effettiva promozione e incentivo della riqualificazione a fini residenziali del centro storico, finalizzato comunque ad un utilizzo del bene immobile, unico vero strumento per la sua conservazione.

## **STATO ATTUALE: CARATTERISTICHE GENERALI E STATO DI CONSERVAZIONE**

(Vedi Tav. la n. 5 : “ Stato attuale, rilievo, piante, prospetti e sezioni”

Tav. la n. 9 : “ Documentazione fotografica”)

Il palazzo Pichi Sermolli è di impianto quattrocentesco costituito da un edificio delimitato dalla Via XX Settembre, Via G. Matteotti e Via della Castellina ed è caratterizzato da una torre medioevale caratteristica del Borgo. Presenta due ingressi principali, uno su Via XX Settembre e uno su Via della Castellina, da quest'ultimo è ipotizzabile, come cita anche la scheda unità edilizia n. 37 della variante al centro Storico, un funzionamento autonomo da i rispettivi ingressi.

La porzione di palazzo interessata dal P.d.R. investe la parte con accesso diretto da Via della Castellina.

Il fronte principale del palazzo interessato dall'intervento è su via Matteotti è composto da due piani fuori terra; la facciata costruita tipicamente in stile locale, ovvero con rivestimento in pietra serena al piano terra, intonaco e tinteggiatura al piano primo, presenta delle aperture a tutto sesto al piano terreno e al piano primo, queste ultime con imbotti modanate a pietra serena, che danno risalto alla facciata a intonaco e un senso di armonia ed equilibrio alla stessa.

Le facciate si presentano nel complesso in buono stato di conservazione, sia quelle interne sui cortili che quelle su Via della Castellina, mentre quella su Via Matteotti nella parte sinistra, conseguenza delle infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dal tetto, problema ora risolto, presenta alcune piccole macchie e locali fenomeni di dilavamento della tinteggiatura.

Guardando la facciata su via Matteotti sul lato destro si apre una volta a botte, probabilmente costruita in epoca successiva, per mezzo della quale si accede a via della Castellina, dove al civico n 27 vi è l'ingresso al cortile tramite un portale modanato con pietra serena e un portone in legno di pregio. Per mezzo del portone si entra nel caratteristico cortile a cielo aperto, tipico dei palazzi gentilizi e per mezzo di una scala rivestita in pietra si accede alle due unità immobiliari.

Sempre nel cortile sono presenti un ascensore e un ballatoio, costruiti in epoca recente, che consentono altri accessi alle unità, oltre a quelli presenti sulla scala.

All'interno le unità che sono in stato di non utilizzo da tempo, si presentano comunque in un buono stato di conservazione per quanto riguarda le murature, gli intonaci e le parti strutturali, mentre altrettanto non si può dire per quanto riguarda gli impianti e la logica distributiva degli ambienti.

In particolare l'unità più piccola, per quanto carente dal punto di vista impiantistico e igienico, presenta una conformazione con ambienti e camere consona a una residenza, l'altra al contrario, presenta ambienti molto grandi ma senza le necessarie dotazioni di servizi e standards igienico sanitari.

Tutto quanto sopra esposto dello stato attuale non ne consente un logico e razionale assetto per un corretto uso abitativo-residenziale e per altri usi.

Dall'interno delle unità si accede ai sottotetti del palazzo, di recente intervento di consolidamento e rifacimento parziale del manto di copertura. Attraverso i sottotetti, si accede alla caratteristica torre medioevale, in stato di abbandono ma ancora in buone condizioni strutturali, fatto salvo il crollo parziale del solaio intermedio in legno.

Attualmente il palazzo presenta al piano terra degli uffici con sede di sportello di una banca, mentre al piano primo, le unità di progetto, ospitavano gli uffici dell'esattoria comunale.

**TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI STATO ATTUALE**

(Vedi Tav. la n. 5 : “ Stato attuale, rilievo, piante, prospetti e sezioni” e planimetrie catastali)

**Unità “A” (sub. 24)**

locale	Superficie non resid.	Superficie resid. A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
ingresso		7,35			4,02	
ufficio		15,77	3,90	1,97	3,95	
ripostiglio		7,88			2,95	
corridoio		12,37		0,85	2,88	
ripostiglio		4,19			2,95	
ufficio		12,74	1,76	1,59	hm 4,15	
ufficio		17,48	1,40	2,18	2,95	
ufficio		18,50	2,61	2,31	2,95	
w.c.		4,71	0,72	0,59	2,85	

**Tot. Mq. 100,99****Spazi comuni**

ballatoio	5,47					
-----------	------	--	--	--	--	--

**Unità “B” (sub. 23)**

locale	Superficie non resid.	Superficie resid. A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
disimpegno		9,48	1,90	1,19	4,75	
ingresso		23,77			4,31	
ufficio		29,70	3,38	3,71	4,37	
archivio		9,02	1,47	1,13	3,24	
archivio		15,36	1,57	1,92	3,26	
ufficio		57,91	8,82	7,24	4,15	
ufficio		13,71	2,17	1,71	h.max 4,50	Volta a crocera
disimpegno		6,32			h.max 3,40	Volta a botte
archivio		14,19			4,75	
w.c		6,51	0,94	0,81	2,70	
Sottotetto	161,48				h.m. 1,50	
Torre 1°liv	9,60		1,65		h. 3,60	
Torre 2°liv	15,90		0,51		h.m. 3,00	

**Tot. Mq. 185,97**

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI**

(vedi Tav. la n. 6 : “ Stato modificato, progetto, piante, prospetti e sezioni”)

Il progetto consiste in un cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e aumento delle unità immobiliari da due a quattro, attraverso l'accorpamento e il frazionamento delle unità esistenti per mezzo di una nuova distribuzione interna degli ambienti, nel rispetto delle caratteristiche distributive originarie del palazzo.

In particolare si prevede la realizzazione di quattro unità abitative di pezzature variabili, sempre al di sopra della soglia minima consentita di 45 mq. utili di superficie al netto dei soppalchi, con ambienti compatibili e abitabili secondo le attuali normative in materia di salute e igiene degli spazi domestici-residenziali. Quindi, una nuova distribuzione delle superfici per realizzare appartamenti di pezzature più piccole, se si vuole dire più commerciali, nella possibilità anche di giovani coppie o anziani, o di una famiglia media.

Per fattore di contenimento energetico in alcuni casi è previsto l'abbassamento delle altezze dei soffitti mediante controsoffittature in ambienti che non hanno particolare pregio.

In alcuni ambienti, dotati di altezze superiori ai 4,50 mt., è stata prevista la realizzazione di piccoli soppalchi praticabili nella parte opposta alla superficie finestrata, che insistono per non più di metà della superficie sui quali vengono realizzati e che consentono, inoltre, la comoda ispezione dei sottotetti e l'accesso alla torre. In altri ambienti è prevista la realizzazione di soppalchi uso ripostiglio.

Il progetto del piano, che verte sul riutilizzo e sulla riqualificazione dell'immobile, prevede anche interventi di recupero del cortile interno, consistenti nella rimozione del ballatoio con il mantenimento dell'ascensore, sempre per garantire almeno l'accessibilità e la visitabilità.

Tale trasformazione comporta un'inversione dello sbarco con modifica della cabina e realizzazione di piccolo terrazzino verso il muro, che consente l'accesso al piano tramite una finestra esistente opportunamente rettificata e sparapettata. Le aperture in corrispondenza del ballatoio rimosso, che dalle tavole storiche risultano esistenti, verranno riqualificate ed utilizzate come porte finestre delle unità con balconcino per ricreare l'immagine del cortile.

Sempre all'interno del cortile sono previsti degli interventi di restauro e risanamento degli elementi di pregio, quali modanature, soglie e imbotti in pietra di porte, portoni e finestre, della scala, il mantenimento dell'originale e caratteristica pavimentazione del cortile in pietra locale di grosso formato, con particolare attenzione rivolta al portone di ingresso al cortile posto su Via della Castellina, compreso restauro del portale in legno.

Per la torre è previsto un uso residenziale con interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A con inserimento di infissi in legno nelle aperture esistenti. E' previsto inoltre il rifacimento del solaio intermedio, con modalità architettoniche e materiche del tutto analoghe a quelle esistenti con l'inserimento di una piccola scala interpiano. E' prevista la demolizione parziale di un solaio e la realizzazione di una scala e soppalco per l'accesso alla torre.

Il progetto prevede quindi la realizzazione di quattro unità così distinte e composte, con superfici utili al netto dei soppalchi e della torre:

**unità n ° 1 , di circa mq. utili 71,13** così composta:

- ingresso, soggiorno con angolo cottura, corridoio
- camera doppia, camera matrimoniale con bagno
- bagno

**unità n ° 2 , di circa mq. utili 56,92** così composta:

- ingresso, disimpegno con bagno, scala per soppalco e torre
- soggiorno con angolo cottura e scala per accesso alla terrazza
- disimpegno, camera matrimoniale

**unità n ° 3 , di circa mq. utili 56,47** così composta:

- ingresso, cucina
- soggiorno con scala per soppalco, bagno
- camera

**unità n ° 4 , di circa mq. utili 81,70** così composta:

- ingresso, bagno
- soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale (divisioni realizzate con pareti e arredi mobili)
- disimpegno, bagno, camera

**Zone comuni, di circa mq. utili 21,94**

- corridoi e disimpegni di distribuzione per accesso alle unità

**TABELLA DELLE SUPERFICI UTILI DI PROGETTO** (espresse in mq.)

Unità int. N ° 1

locale	Superficie non resid.	Superficie resid. A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
ingresso		3,74			2,88	
corridoio		7,14	1,74		2,88	
Soggiorno a.c.		18,18	2,13	2,27	hm 4,15	
camera		17,48	1,40	2,18	2,95	
camera		16,42	2,61	2,05	2,95	
bagno		4,41	1,43	0,55	2,71	
bagno		3,76	0,85	0,47	2,88	
balconcino	0,70					

**Tot. Mq. 71,13**

Unità int. N ° 2

locale	Superficie non resid.	Superficie resid. A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
Ingresso		2,53			4,75	
Disimp. scala		6,34			2,40	
Soggiorno a.c.		23,94	3,9	2,99	3,95	
bagno		3,64			2,40	Con areatore
disimpegno		6,32			h.max 3,50	Volta a botte
camera		14,15	2,17	1,76	h. max 4,50	Volta a crocera
soppalco	8,67				2,10	
sottotetto	14,68				h.m. 1,00	
Lavanderia	3,64				h.m.2,11	Con areatore
disimpegno	11,04				h.m. 2,11	
Torre 1° liv.	9,60		1,65		h. 3,60	
Torre 2° liv.	10,85		0,51		h.m.3,00	

**Tot. Mq. 56,92**

Unità int. N ° 3

locale	Superficie non resid.	Superficie resid. A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
Ingresso		3,48			3,00	
soggiorno		29,70	3,38	3,71	hm 3,53	
Cucina		7,76	2,39	0,97	4,20	
bagno		6,51	0,94	0,81	2,70	
camera		9,02	1,47	1,13	3,24	
soppalco	10,86				2,21	
sottotetto	44,50					
balconcino	0,70					

**Tot. Mq. 56,47**

Unità int. N ° 4

locale	Superficie non resid.	Superficie resid. A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
ingresso		4,73			3,00	
bagno		4,28			3,00	Con areatore
Soggiorno a.c. camera		57,91	8,82	7,24	4,15	
disimpegno		1,53			2,60	
bagno		4,05			2,60	Con areatore
camera		9,20	1,57	1,15	3,26	
sottotetto	83,74					
<b>Tot. Mq.</b>		<b>81,70</b>				

Parti comuni:

locale	Superficie non resid.	Superficie resid.A	Superficie finestra	Rapporto A 1/8	Altezza Mt.	note
Terrazzino sbarco ascensore	2,12					
Ingresso 1	7,35				hm 3,41	
Ingresso 2	7,45		1,90		4,75	
disimpegno	5,02				2,40	
<b>Tot. Mq.</b>	<b>21,94</b>					



## **INDICAZIONI GENERALI SUL SISTEMA COSTRUTTIVO DI RISTRUTTURAZIONE E SUI MATERIALI**

(Vedi Tav. la n. 7 : “ Stato sovrapposto, piante, prospetti e sezioni”)

La realizzazione delle partizioni interne è stata limitata al minimo indispensabile per dividere le unità tra di loro e creare, ove possibile, degli ambienti separati, camere da letto, soggiorni, servizi igienici, cucine o angoli cottura, rispettando le caratteristiche degli ambienti esistenti di pregio.

Non vengono previste delle importanti demolizioni se non di tramezzi considerati superfetazioni.

Sono inoltre previste aperture e rettifiche su muro maestro per apertura di vani porta, che verranno realizzate con la tecnica del cuci e scuci, ovvero con l’inserimento di una coppia di piattabande in ferro, opportunamente dimensionate e legate tra di loro, oltre a un telaio di chiusura per tutto il perimetro dell’apertura.

Per la parte strutturale è prevista la progettazione e consulenza da parte di tecnico specialistico, mentre per la parte della sicurezza in cantiere verrà incaricato un tecnico a parte per redigere i piani necessari, oltre all’appalto a ditta edile specializzata e dotata delle maestranze idonee e dei requisiti necessari.

La realizzazione delle partizioni interne verrà realizzata con pannelli prefabbricati in latero-gesso o similari, del tipo alveolare alleggerito per non gravare troppo sui solai, di spessore 10 – 12 cm per i tramezzi interni mentre per le partizione di confine tra gli appartamenti di sp. 20 – 22 cm.. Inoltre, in alcune condizioni, data l’altezza dei solai, verranno inseriti delle rompi tratta di ripartizione e consolidamento dei tramezzi.

I materiali di finitura dei pavimenti e rivestimenti dei bagni verranno realizzati con forniture di qualità, in linea di massima parquet per le zone giorno e notte, e gres porcellanato o ceramica monocottura per i bagni, le cucine e gli angoli cottura. Le zone comuni, di distribuzione al piano, verranno realizzati con materiali idonei al passaggio e transito, probabile uso di materiale di pietra o marmo. Le tinteggiatura degli ambienti verranno realizzate con tinta lavabile e semilavabile, con eventuale uso in alcuni casi di spatolato o marmorizzato

Per gli infissi esterni, compreso i portoni d’ingresso, sono previsti il restauro e recupero degli esistenti, ovvero in legno, in particolare sulla facciata principale su Via Matteotti, il riuso previo restauro degli stessi, con utilizzo di scuri interni, eventuale sostituzione dei vetri per contenimento energetico. Gli infissi interni verranno realizzati in legno, su disegno o scelta commerciale.

Tutti gli impianti verranno realizzati nel rispetto delle disposizioni della L. 46/90 sulla sicurezza degli impianti.

L’impianto elettrico è previsto sotto traccia del tipo sfilabile dimensionato e messo a norma CEE.

L’impianto termico-sanitario è del tipo autonomo dotati di caldaie camera stagna, per riscaldamento e sanitario, da posizionare in maniera opportuna all’interno delle unità con sbocchi, ove possibile nel cortile interno, o convogliati in apposite canne fumarie.

L’approvvigionamento idrico sarà garantito dall’acquedotto comunale, con eventuale dotazione di pompa di sollevamento qualora la pressione non sia sufficiente.

Si precisa che molte delle dotazioni tecniche e impiantistiche potranno essere collocate nei sottotetti e alcuni collegamenti delle reti primarie, opportunamente schermati e sottotraccia, passeranno per il cortile.