

## PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Io sottoscritta, Architetto Gabriella Mammoli, nata a Cortona il 10/01/1968, c.f. MMM GRL 68A50 D077B residente in via 2 giugno n°8, 52044 Cortona (AR) iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Arezzo al N. 426, con studio professionale in V.le Gramsci 25, 52044 Cortona (AR), PEC [gabriella.mammoli@archiworldpec.it](mailto:gabriella.mammoli@archiworldpec.it), a seguito dell'incarico ricevuto dal Sig. Mario Renzi, presidente e legale rappresentante della OPES Edificatrice Società Cooperativa con sede in via delle Porte Nuove 18, 50144 Firenze, per la redazione della perizia giurata ai sensi dell'art. 13bis del Titolo II del R. E. del Comune di Cortona, relativa alla regolarità edilizia degli annessi di recente realizzazione facenti parte del complesso edilizio individuato catastalmente al Foglio 187 particella 6, oggetto di Piano di Recupero depositato, ai fini della dimostrazione dell'esistenza dei manufatti accessori prima del 1° settembre 1967, sulla base dei sopralluoghi effettuati e delle verifiche allegate, constatata che il periodo di realizzazione degli immobili esaminati può indicarsi presumibilmente tra il 1940 ed il 1967,

ovvero,

che, in adempimento all'incarico conferitomi include, come richiesto dall'Amministrazione Comunale di Cortona, l'allegato tecnico contenente: lo studio del processo edilizio, le caratteristiche tecniche e geometriche degli immobili, l'analisi e rilievo fotografico dei materiali usati con collocazione temporale stimata dei manufatti, estratto aerofotogrammetrico dell'Ente Acque umbre-toscane del 1968, estratto aerofotogrammetrico del 1954 e del 1978 della Regione Toscana, estratto ortofotocarta di Piano Strutturale, estratto del Catasto Leopoldino e relativa scheda della Regione



Toscana Castore, estratto di atto notarile del 15 dicembre 2011, estratto VAX Foglio  
187 particella 6.

Tutto ciò premesso, a seguito dell'analisi della documentazione allegata e degli  
accertamenti effettuati, è ragionevole fissare la data di realizzazione degli annessi oggi  
presenti nel complesso edilizio Podere Vagnotti, prima dell'entrata in vigore della Legge  
Ponte del 1° settembre 1967 che pertanto sono da ritenersi legittimamente assentiti.

Cortona, .....

Architetto *Gabriella Mammoli*  
  


## STUDIO DEL PROCESSO EDILIZIO

Le tipologie degli annessi in Valdichiana, sono piuttosto diversificate e non sempre omogenee tra loro, perché quasi sempre costruiti e modificati per gradi nel corso del tempo, in funzione del sistema economico della mezzadria che prevedeva la presenza, in ogni podere, di più abitazioni con le relative strutture a servizio dell'attività agricola.

Anche gli annessi del podere Vagnotti, come per la maggior parte degli annessi delle fattorie e delle coloniche di questa parte di territorio rurale, erano stati costruiti secondo una modalità consolidata di crescita per fasi, in base alle necessità ed alle capacità economiche delle famiglie contadine e sono stati soggetti, dall'ultimo dopoguerra e specialmente a decorrere dagli anni '50 e '60, non solo a ristrutturazioni, operazione periodicamente necessaria dalla stessa precarietà delle strutture, ma anche a totali riedificazioni che hanno alterato, a volte anche completamente, le volumetrie originali, dando luogo ad espressioni edilizie più evolute e spesso incongrue con il contesto.

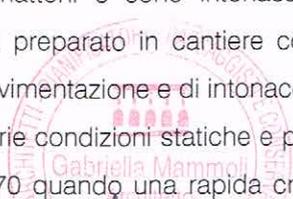
Si tratta sostanzialmente di costruzioni secondarie, di forme e dimensioni variabili, funzionali esclusivamente alle attività produttive e posti nelle vicinanze dell'abitazione principale: normalmente gli annessi più importanti erano l'essiccatoio e la rimessa dei mezzi agricoli, edifici in muratura portante, a pianta regolare e dimensioni le più diverse, isolati a breve distanza dalla casa, con tetto a capanna e murature perimetrali realizzate con il caratteristico paramento in mattoni lasciati a vista.

Vicino, o talvolta in adiacenza ai fabbricati di abitazione, la presenza di altri annessi minori destinati agli animali ed all'attività agricola, come gli stalletti, le porcilaie e le piccole capanne per gli attrezzi.

Queste fabbriche venivano costruite, generalmente, con materiale facilmente reperibile in loco: il legno degli alberi della campagna, il mattone procurato nelle vicine fornaci, la pietra di fiume o spesso recuperata dallo smantellamento di altri manufatti allora in rovina, dando luogo a murature quasi sempre "raccapazzate" e realizzate con pietre di diversa grandezza e forma e materiali diversi come pietra e mattone.

## CARATTERISTICHE TECNICHE E GEOMETRICHE DEGLI IMMOBILI

Approfondendo l'indagine degli annessi del complesso edilizio "Podere Vagnotti, ai fini della dimostrazione dell'esistenza degli stessi prima del 1° settembre 1967, si avvalorava quanto descritto nella relazione tecnica allegata al Piano di Recupero proposto e cioè che si tratta di costruzioni tecnologicamente povere, collocate quasi sempre sul retro del complesso edilizio, destinate esclusivamente ad un uso a sostegno dell'attività contadina come capanna per il ricovero del fieno, rimessa degli attrezzi e riparo per gli animali domestici, presumibilmente realizzate tra il 1940 ed il 1967. A puro titolo indicativo si possono individuare, quali elementi comprovanti la data di costruzione dei fabbricati, proprio le caratteristiche architettonico-tipologiche e le loro finiture edilizie, con il loro sistema costruttivo in muratura portante di mattoni pieni lasciati a vista, a volte poggianti su parapetti in muratura di pietra; coperti con tetti a capanna ad orditura primaria e secondaria in legno e tegolini marsigliesi (per gli stalletti si riscontra anche l'uso delle tavelline in laterizio); di forma regolari, si sviluppano in un unico piano e sono sprovvisti di impianti tecnologici e di ogni altro tipo di finitura; tutte le porcilaie presentano una pavimentazione in mattoni e sono intonacate internamente per ragioni igienico sanitarie, con un intonaco riferibile a quello preparato in cantiere con metodi e tecniche tradizionali, mentre la capanna e l'essiccatoio sono prive di pavimentazione e di intonaco. Complessivamente il loro stato di conservazione è pessimo a causa delle precarie condizioni statiche e per il degrado dovuto al prolungato abbandono cominciato intorno agli anni '60-'70 quando una rapida crisi

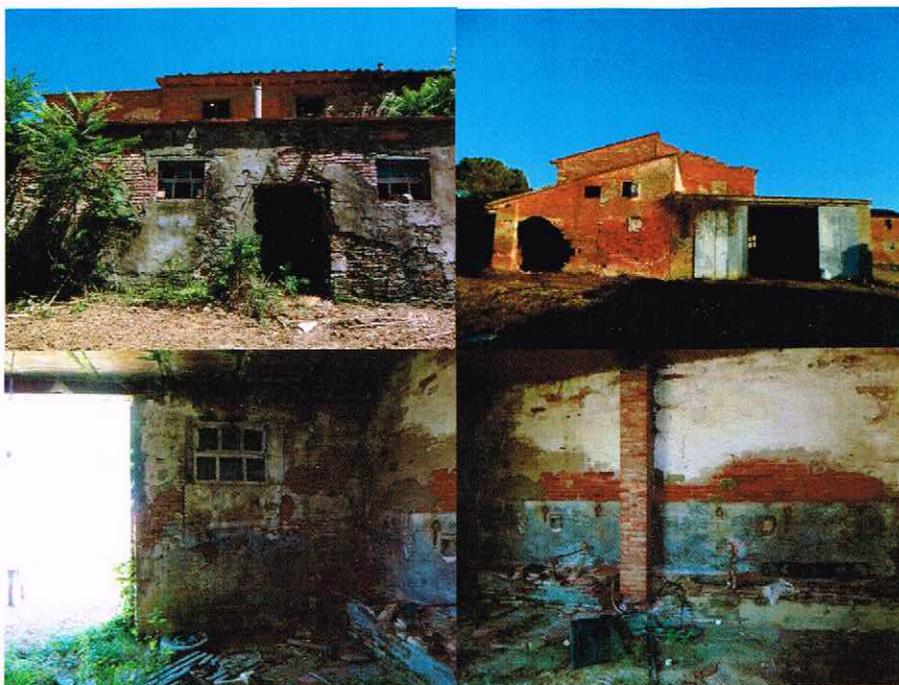
  
*Gabriella Mammolì*

sociale, piuttosto che produttiva, ha interessato il sistema della mezzadria, innescando un veloce e progressivo allontanamento delle famiglie contadine dai poderi e dalle case coloniche.

#### ANALISI E RILIEVO FOTOGRAFICO DEI MATERIALI USATI

##### Annesso sul retro del fabbricato 1:

La costruzione addossata sul retro prospetto dell'edificio principale è stata molto probabilmente realizzata in più fasi per esigenze funzionali legati alla conduzione del fondo agricolo ed utilizzata in parte a rimessa attrezzi ed in parte per l'allevamento di bestiame. Di forma regolare, presenta una muratura portante in



mattoni mista a pietra, solo parzialmente intonacata (venivano intonacati e tinteggiati solo gli ambienti destinati al bestiame, per ovvie ragioni igieniche), coperta da un solaio piano a travi "varesi" e tavelloni sulla stalla, mentre ad una falda inclinata in tegolini marsigliesi sulla rimessa. Aprioristicamente, proprio per le sue caratteristiche edilizie, per i materiali utilizzati e per il sistema costruttivo, si può datare questo accessorio intorno agli anni '50

##### Annesso sul fronte del fabbricato 1:

Questo insolito accessorio, una capanna addossata alla facciata principale della colonica, rientra tra quei volumi realizzati per aggregazione, in virtù del bisogno di spazi per la conduzione del fondo agricolo, con una struttura portante in muratura di mattoni pieni mista a pietra di varia pezzatura, tetto a due falde inclinate con travi e correnti in legno e manto di tegolini in laterizio. Di forma regolare,

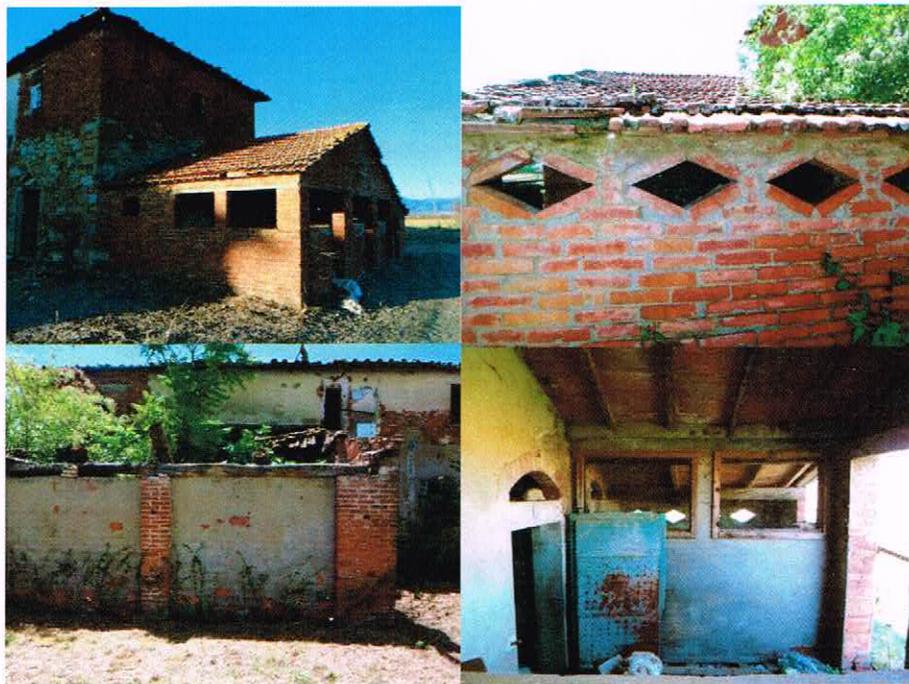


ci arriva privo di pavimentazione e di ogni altro tipo di finitura. Il "mandolato" sul fronte, oggi crollato per il lungo stato abbandono in cui ha versato il sito, aveva probabilmente la funzione di protezione e filtro dagli agenti atmosferici delle messi che venivano riposte in questo locale. Per l'eterogeneità e la povertà dei materiali utilizzati, la precarietà della struttura portante e la singolare collocazione rispetto al fabbricato principale, è plausibile datare la sua costruzione intorno agli anni '60.

##### Annessi adiacenti al fabbricato 2:

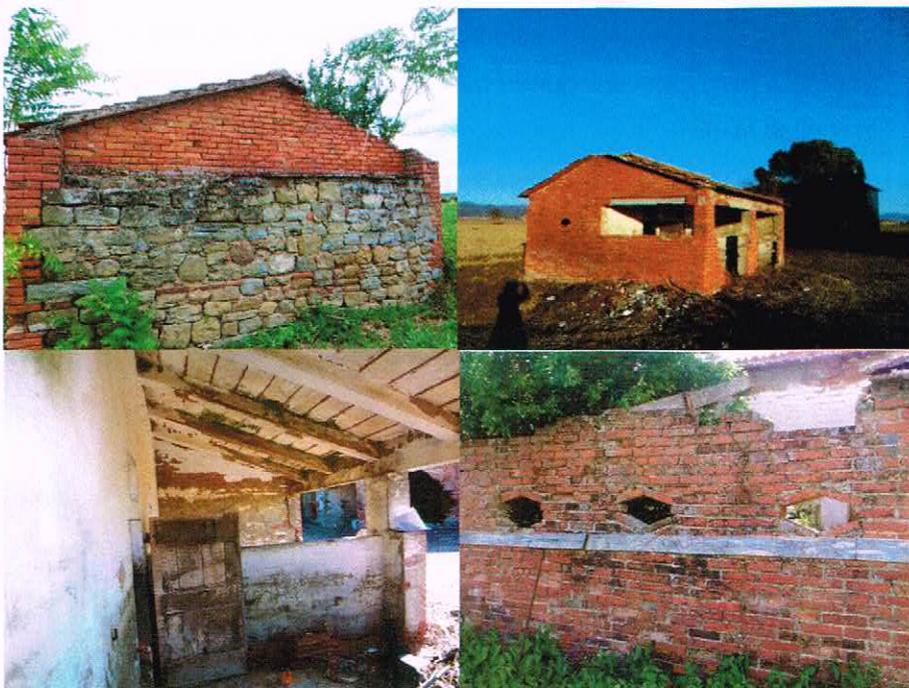


Gli annessi che si appoggiano a questa fabbrica, rispecchiano la tipica funzione degli accessori minori adibiti al ricovero degli animali domestici, alla lavorazione delle messi del podere ed alla rimessa degli attrezzi necessari per la produzione agricola fungendo da corollario alle grandi stalle che invece trovavano spazio al piano terreno delle coloniche.



Di forma regolare, anche questi volumi sono stati costruiti con materiali facilmente reperibili sul posto, il mattone, la pietra di varia forma e dimensione, il legno e sono stati realizzati con una struttura in muratura portante coperti con tetti a capanna e manto in tegolini di laterizio. Gli stalletti, per questioni di salubrità, risultano ancora intonacati internamente e con una pavimentazione in mattoni facilmente lavabile. Il caratteristico motivo a rombo delle aperture realizzate con i mattoni interi, l'uso delle tavelline per le falde delle coperture e la loro posizione sul fronte dell'insediamento, ci fanno supporre che siano stati realizzati negli anni '60, mentre la capanna laterale, l'essiccatoio e la tettoia sul fronte dell'edificio, proprio per la loro precarietà costruttiva, ci inducono a far risalire la loro realizzazione intorno agli anni '40-'50.

**Fabbricato 3:** Questo accessorio minore, isolato nel retro del complesso edilizio, era adibito al ricovero degli animali da cortile e, come per la maggior parte degli annessi agricoli di questa zona, ha subito nel tempo ristrutturazioni e ricostruzioni (nelle aerofotogrammetrie storiche appare ben più grande di quello attuale) tali da restituirci oggi un manufatto probabilmente molto diverso da quello originario. A pianta rettangolare, coperta con un tetto a capanna e un sistema costruttivo semplice in muratura portante di mattoni pieni, si appoggia su un parapetto in pietra mista a mattoni, probabile residuo di una precedente costruzione. Internamente intonacato e con un impiantito di mattoni, presenta nel retro le aperture a rombo, tipico disegno degli annessi realizzati dopo gli anni '50.



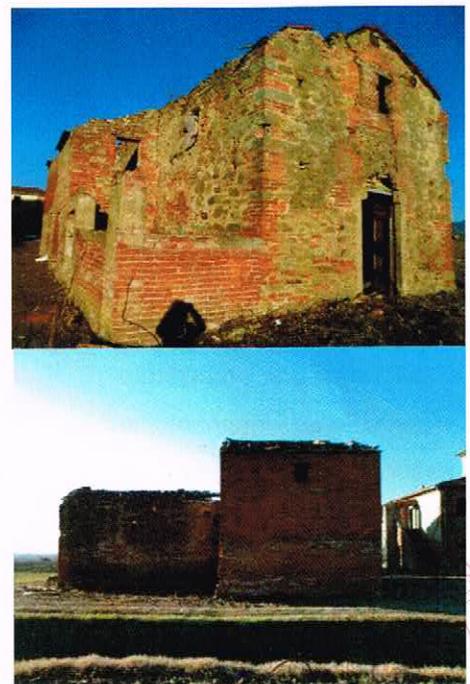
*Opificio* 426

**Fabbricato 4:** Anche questo annesso ha subito nel tempo sostanziali manomissioni e rifacimenti ed è stato molto probabilmente costruito in più momenti, come si può leggere dall'uso dei materiali e della diversa tecnica costruttiva, che vede erigere in un primo tempo la capanna, l'annesso più importante di questo sistema rurale, realizzata a pianta



rettangolare, con le caratteristiche pareti perimetrali in muratura portante di mattoni pieni e le colonne interne sempre in mattoni, più porzioni di muratura in pietra di diversa forma e dimensione. La copertura è il classico tetto a capanna con un manto di soli tegolini marsigliesi poggianti su un'orditura primaria e secondaria in legno. Diversamente dagli adiacenti stalletti, realizzati successivamente, non presenta pavimentazioni né pareti intonacate, in quanto veniva utilizzata per il ricovero dei carri e delle attrezzature agricole in genere e la datazione della sua realizzazione si può far risalire intorno agli anni '40. Gli stalletti adiacenti invece risultano intonacati sia all'interno che all'esterno, con un intonaco preparato in cantiere con metodi e tecniche tradizionali, una copertura a falde inclinate con l'uso delle tavelline e presentano ancora la tipica pavimentazione in mattoni con le pendenze ed i canali di scolo propria degli annessi rurali che si costruivano negli anni '50.

**Fabbricato 6:** Per la sua collocazione e l'uso delle tecniche costruttive, orizzontamenti con longarine in ferro e laterizio, l'uso del mattone nuovo di fornace, la muratura portante in pietra mista a mattone e la copertura in elementi di laterizio a marsigliesi, è leggibile come un manufatto manomesso in ripetute stagioni, le cui continue modifiche ci hanno consegnato oggi un'ex stufa per il tabacco addossata ad altri volumi accessori minori comunque destinati alla produzione agricola ed all'allevamento del bestiame. Le caratteristiche architettonico-tipologiche, insieme all'uso di materiali poveri di facile reperimento, l'ubicazione sul fronte del complesso edilizio, la totale mancanza di finiture ed impianti tecnologici, fanno presupporre una crescita di questi volumi lenta ed organizzata fin dal 1823, essendo riportati sulla mappa del Catasto Lorenese, ma soggetto a continue se non radicali modifiche, difficilmente riconducibili a periodi precisi, forse dal 1940 in poi, che ci hanno consegnato oggi dei manufatti verosimilmente diversi da quelli originari.



Architetto  
1976  
*De Schiavo*



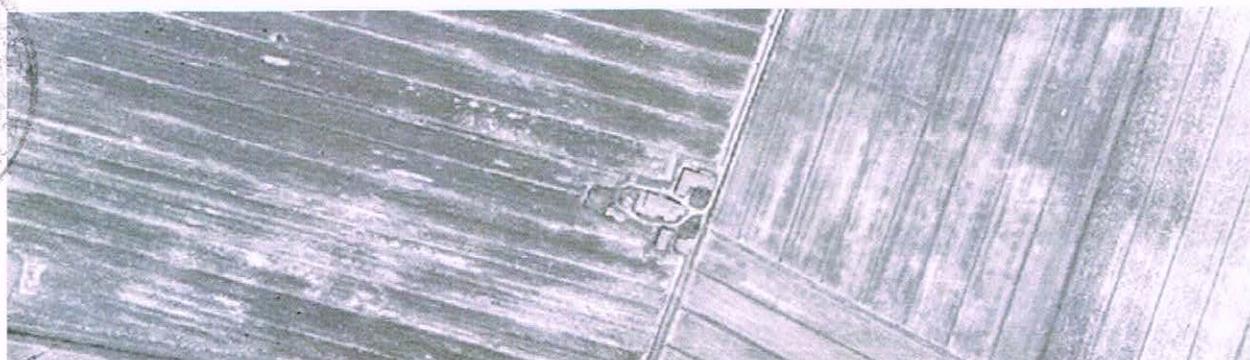
Conservatorio



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL 1968 ENTE ACQUE UMBRE-TOSCANE



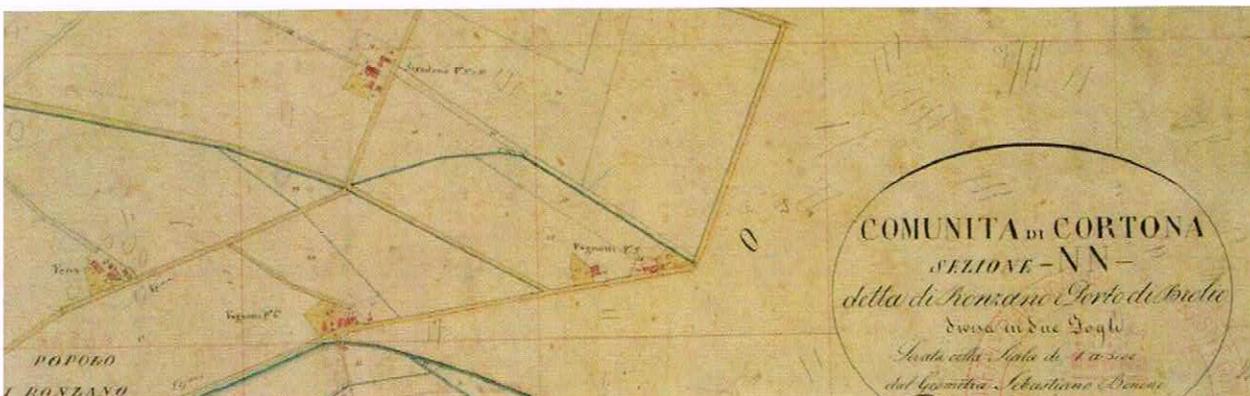
ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL 1954 REGIONE TOSCANA



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO DEL 1978 REGIONE TOSCANA



ESTRATTO ORTOFOTOCARTA DI PIANO STRUTTURALE



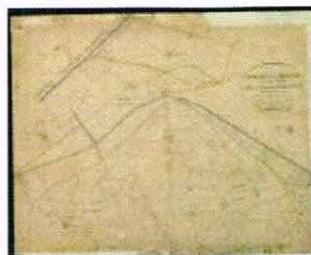
ESTRATTO CATASTO LEOPOLDINO

COMUNITA' DI CORTONA  
 SEZIONE - NN -  
 della di Arcenano Porto di Buio  
 Divisa in due Fogli  
 Levata nella Scala di 1:10.000  
 dal Geom. Arch. Sebastiano Bonosi

Gabriella Mammoli  
 Architetto

*Spallone*

Identificativo	126NN011
Tipo di mappa	Foglio
Comunità	Cortona
Comune	Cortona
Nome sezione	RONZANO E PORTO DI BROLIO
Sezione	NN
Foglio	1
Particelle	da 1 a 539
Anno	1823
Dimensione (mm)	785 x 628
Scala numerica	1:5000
Edizione	Impianto
Autore/i	Benini Sebastiano

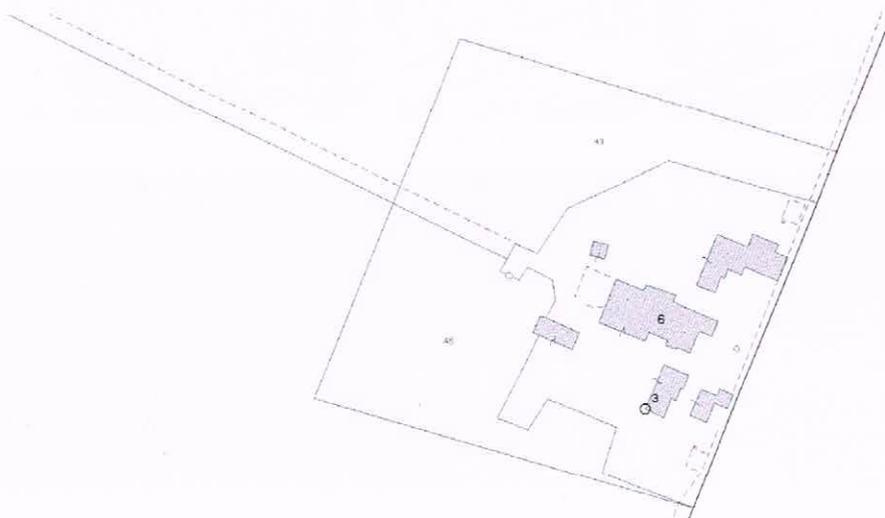


ESTRATTO CATASTALE STORICO REGIONALE "CASTORE"

In particolare dichiara la parte venditrice, come in atto
rappresentata, volendo rilasciare dichiarazione sostitutiva
di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28/12/2000
N°445, consapevole delle sanzioni penali in caso di dichia-
razioni mendaci, che la costruzione degli immobili urbani in
oggetto risale a data anteriore al 1/9/67.



ESTRATTO DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA REDATTO DAL NOTAIO BARTOLI IL 15/12/2011



ESTRATTO MAPPA CATASTALE FOGLIO 187 PARTICELLA 6

Cortona, .....

Architetto *Gabriella Mammoli*  
  
 Architetto  
 426

Repertorio n.

65932

Verbale di asseverazione di perizia  
Repubblica Italiana

Il ventitre maggio duemiladiciassette (23.5.2017) in Cortona,  
Piazza Sergardi n. 7 frazione Camucia.

Innanzi a me dottor Giuseppe De Stefano, notaio iscritto nel  
ruolo del Distretto di Arezzo, residente in Castiglion Fiorentino  
con studio in Corso Italia n. 64, è presente la signora Gabriella  
Mammoli, nata a Cortona il 10 gennaio 1968, con studio in Cortona  
Viale Gramsci n.25, frazione Camucia, iscritta al n. 426  
dell'Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Arezzo.

La costituita, della cui identità personale sono certo, mi chiede  
di asseverare con giuramento la relazione di stima che precede.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge la  
comparsente la quale presta il giuramento di rito ripetendo la  
formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle o-  
perazioni affidatemi e di non aver avuto altro scopo che quello  
di far conoscere a verità".

Di questo verbale, da me scritto con mezzo elettronico su un  
foglio per una facciata, ho dato lettura alla intervenuta che lo  
approva.

