

TEC 39379  
DEL 2.11.2018**Oggetto:** ANOMALIA MESSAGGIO: Relazione**Mittente:** "Per conto di: ~~protocollo@pec.comune.cortona.ar.it~~ it" <posta-certificata@postecert.it>**Data:** 31/10/2018, 16:21**A:** protocollo@pec.comune.cortona.ar.it

ALLEGATO N° 4

## Anomalia nel messaggio

Il giorno 31/10/2018 alle ore 16:21:40 (+0100) è stato ricevuto il messaggio "Relazione" proveniente da "~~protocollo@pec.comune.cortona.ar.it~~" ed indirizzato a:

protocollo@pec.comune.cortona.ar.it

Tali dati non sono stati certificati per il seguente errore:

Messaggio proveniente da utente non certificato

Il messaggio originale è incluso in allegato.

— postacert.eml —

**Oggetto:** Relazione**Mittente:** ~~protocollo@pec.comune.cortona.ar.it~~**Data:** 31/10/2018, 16:21**A:** protocollo@pec.comune.cortona.ar.it

Distinti saluti



— Allegati: —

postacert.eml

1,9 MB

comune di cortona relazione 1.pdf

1,4 MB

**Oggetto:** Relazione

**Mittente:** 

**Data:** 31/10/2018, 16:21

**A:** protocollo@pec.comune.cortona.ar.it

Distinti saluti



—Allegati:—

comune di cortona relazione 1.pdf

1,4 MB

C.F.

29/10/2018

**RELAZIONE PER INCARICO RICEVUTO DA PARTE DEL COMUNE DI CORTONA  
RELATIVAMENTE AL  
FABBRICATO DISTINTO AL NCEU DI AREZZO AL F. 361 PART. 58 E 59.**

In relazione all'incarico conferito dal Comune alla sottoscritta, relativo alla verifica della effettiva proprietà delle scale del complesso immobiliare del Teatro Signorelli (che collegano il palazzo suddetto con la Piazza Signorelli), relazione in merito all'attività svolta che si è articolata nelle fasi sotto descritte e con l'intento di appurare tale dato essenziale.

Alla luce di quanto richiesto con tale incarico, si riassumono quindi le risultanze ipo-catastali dopo attenta verifica presso la Ex Conservatoria dei Registri Immobiliari ora Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio, ed altri uffici pubblici di seguito indicati.

Da ciò risulta che attualmente l'immobile è così identificato:

- 1) Comune di CORTONA F. 361 part. 58 sub. 8 graffata con la part. 59 sub. 1  
Piano 1° cat. B/4

ed identifica i vani al P.1° dell'immobile con ingresso dal loggiato  
e la sua identificazione e consistenza non cambia dall'impianto catastale del 29/5/1943  
(allegato n. 1)

- 2) Accademia degli ARDITI F. 361 part. 58 sub. 62  
ed identifica i vani al PS.T.1° 2° 3° (Teatro Signorelli) con loggiato  
l'identificazione catastale all'impianto era invece la seguente:

Partita 1 di Cortona

F. 361 part. 58 sub. 8 graffata con la part. 59 sub. 2 cat. D/3

Successivamente con denuncia di variazione e DOCFA del 3/6/2004 presentata dal T. n. ...  
diventa

F. 361 part. 58 sub. 62 (si dimentica di graffare la part. 59 sub. 2)  
(allegato n. 3)

Dopo aver individuato i beni oggetto dell'incarico, la verifica si è concentrata alla disamina  
oggettiva degli stessi dall'impianto del nuovo catasto ad oggi, ed ho rilevato:

Per L'ACCEDAMIA DEGLI ARDITI (Teatro Signorelli)

Si allega Planimetrie del 1940 e l'immobile è identificato dal F. 361 part. 58 sub. 9 graffata con la part. 59 sub. 2.

(allegato n. 4)

Nella planimetria di impianto è regolarmente descritta la part. 59 sub. 2 (loggiate) che però non troviamo riportata e disegnata nella planimetria

Nella variazione effettuata nel 2004 con presentazione di nuove PLANIMETRIE la part. 58 sub. 9 viene SOPPRESSA ed origina la part. 58 sub. 62, che identifica il Teatro.

>Nella planimetria della part. 58 sub. 62 è riportato il LOGGIATO (identificato dalla part. 59 sub. 1) che però il [ ] per errore NON HA GRAFFATO alla part. 58 sub. 62 (sicuramente svista, ma non è un problema riportarlo correttamente in classamento, occorre però nuovo DOCFA).

(allegato n. 5)

#### Per il COMUNE DI CORTONA

Non ci sono planimetrie depositate dell'immobile, ma troviamo il Modello 5 SCHEDA 461 del 29/5/1943 dove è descritto correttamente l'immobile di proprietà del Comune posto al P.1° dove l'identificazione della part. 59 sub. 1 sono i vani ubicati sopra il loggiato.

Qui troviamo scritto "da aggiungere come dipendenza il portico", visto che l'ingresso per raggiungere i locali di sua proprietà è posto al P.T. del loggiato (di proprietà del Teatro)

(allegato n. 2)

Le ricerche appena descritte, stante la loro relativa complessità, si sono concluse indicativamente in data 15/10/2018

---

Questo fatto mi ha fatto spostare la ricerca, finora svolta come detto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, presso l'ARCHIVIO DI STATO di Arezzo con accesso al Catasto Lorenese

#### ■ Qui ho trovato la soluzione:

nel 1863 è stata depositata una variazione (chiamata ARROTO) n. 28

dove si vede chiaramente lo stato antico dell'immobile identificato dalle part. 130 (Loggiato senza scala) 131-132-133-134-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144-145-146 e lo stato moderno (apportato con l'arroto) del Teatro identificato ora dalla part. 136 e 130 (portico e scala)

(allegato n. 6)

Chiaramente si vede nello stato antico diverse proprietà immobiliari con ingressi dalla strada laterale, successivamente all'accorpamento di tutte le proprietà degli immobili ed alla costruzione del teatro si è dovuto procedere visto il problema dei livelli stradali alla costruzione di una scala prospiciente il loggiato (si rileva nello stato moderno) per dare accesso all'ingresso del Teatro.

Per tali considerazioni, senza entrare in questa fase in valutazioni conclusive dell'intera disamina, si può fin d'ora affermare che il manufatto-scala non è connesso alla Piazza. E quindi non è configurabile come pertinenza della Piazza e come demanio stradale. Esso assume piuttosto, fin da tale data la preminente funzione di servizio per accesso al Palazzo del Teatro, con proprietà da attribuirsi ai proprietari di tali beni principali.

Alla luce di questa nuovo accertamento è chiaro che nelle planimetrie del Teatro del 1940

anche se correttamente individuati i numeri particellari, non sono stati riportati IL LOGGIATO CON LA SCALA ANNESSA.

Si rileva in tale contesto come il suddetto LOGGIATO risulti attribuito secondo il documento denominato Modello 5 scheda 461 (vedasi allegato n. 2) per il 10% come quota del Comune di Cortona, ad evidente specificazione che lo stesso rappresenta una pertinenza dell'Edificio nel suo complesso volto a consentire l'accesso allo stesso.

Proprio tale attribuzione parziale, risultante da tale documento, rappresenta piuttosto la prova che il Comune non è in alcun modo proprietario di tale specificità immobiliare.

Tale circostanza non altera la soluzione appena indicata nei passaggi precedenti, ovvero che la Scala ed il loggiato sono di proprietà dell'Accademia, poiché semplicemente il tema oggetto della verifica non viene trattato catastalmente.

Successivamente con la denuncia di Variazione del 2004 il T. .... ha continuato nell'errore palese di non riportare nelle planimetrie la scala la quale è stata fatta con la costruzione del Teatro, come si evince dall'aroto del 1863.

Si verifica quindi una palese discrasia, certamente frutto di un banale errore, tra la proprietà effettiva (i cui esiti sono stati appena descritti) e la rappresentazione catastale degli stessi, che risulta per la verità non rispondente alla realtà e per certi aspetti fuorviante.

Per sanare la situazione bisogna depositare nuovo DOCFA con rappresentazione grafica del loggiato con annessa scala prospiciente di ingresso, e graffiare nuovamente la part. 59 sub. 2 che il D. .... non aveva erroneamente indicato nella sua denuncia di variazione del 2004.

Alla luce di tali complesse ricerche, di cui credo di aver dato esatto conto nelle parti precedenti, si può affermare che i documenti sopra citati provano con certezza che la proprietà del loggiato e della scala è dell'ACCADEMIA DEGLI ARDITI o TEATRO SIGNORELLI.

La conclusione sopra indicata appare netta e non suscettibile di una diversa interpretazione alla luce degli atti sopra citati, ed appare coerente con la stessa funzione del manufatto oggetto di verifica, poiché tale scala non potrà avere altra funzione che quella di servizio al Palazzo ed al Teatro. Tale circostanza, volendo citare ulteriori elementi di carattere storico sistematico connessi alla ricerche effettuate, si ricava peraltro dalla stessa formulazione del progetto originario del Palazzo (come risulta, ad esempio, dalla pubblicazione intitolata "IL TEATRO SIGNORELLI DI CORTONA" di ..... ed Eleonora Sandrelli, Edizioni Tiphis.

Prescindendo da tali considerazioni fattuali e storiche, ribadisco quindi che la valutazione degli atti a carattere ipo-catastale e della Conservatoria dei Registri Immobiliari attestano la proprietà di tale specifico manufatto, ovvero la citata scala che collega il loggiato con la Piazza, all'Accademia degli Arditi e relativi comproprietari.

