

Allegato A



UNIVERSITÀ DI PISA

“Appartamento Saltarelli” -unità immobiliare ubicata a Pisa - Via San Frediano n. 20.

UBICAZIONE

L'unità abitativa in oggetto è ubicata al piano primo (secondo livello fuori terra) all'interno di maggior fabbricato condominiale articolato su quattro livelli fuori terra.

Il palazzo, di antiche origini e interesse storico, è situato nel cuore della parte nord nel quartiere di Santa Maria del centro storico di Pisa, e si trova a circa 50 ml dalla rinascimentale Piazza dei Cavalieri di S. Stefano.

Il palazzo è infatti adiacente alla ex- Canonica dei Cavalieri Cappellani dell'Ordine Stefaniano, realizzata nel Cinquecento su disegno del Vasari e, fino a metà Ottocento, faceva parte del complesso risultando destinato a residenza del Segretario alla Sacra Religione di Santo Stefano.

La zona del centro storico ove ricade il fabbricato è ritenuta di buono/ottimo pregio. Vi si trovano prevalentemente attività commerciali al piano terra e residenze ai piani superiori, oltre a importanti infrastrutture direzionali e scolastiche e attrezzature urbane. Il palazzo dista circa 100 ml dal Palazzo della Sapienza – sede prestigiosa dell'Ateneo Pisano e della Biblioteca Universitaria di Pisa - e dalla Piazza Dante, e dista circa 500 ml dalla celebre Piazza dei Miracoli.

La zona è quindi inserita in zona a traffico limitato ai residenti, essendo prevalentemente percorsa da pedoni: studenti, docenti, turisti e cittadini.

DESCRIZIONE

Il palazzo è costruito in muratura tradizionale/pietra e solai con volte in muratura e in parte con travi e travicelli in legno e mezzane; la copertura è a falde inclinate in laterizio.

All'unità abitativa in oggetto, libera e disponibile, si accede dal portone d'ingresso ad arco a tutto sesto in pietra serena e rostra in ferro, comune a tutte le unità immobiliari del fabbricato, corrispondente al numero civico 20 di via San Frediano. Il portale d'ingresso in pietra di epoca seicentesca è testimonianza dell'originaria appartenenza dello stabile alla proprietà dell'Ordine dei Cavalieri: nella pietra in chiave dell'arco è infatti scolpita la Croce Stefaniana simbolo dell'Ordine.

Si accede al piano primo attraverso vano comune e scala in pietra.

L'appartamento si sviluppa in direzione Est-Ovest e si compone di 6 vani utili oltre ingresso, bagno, disimpegno, ripostiglio esterno e due terrazzi.

Tutti i vani sono caratterizzati da elementi architettonici e decorativi con finiture d'epoca novecentesca (strutture voltate, decorazioni parietali, caminetto, etc) ad esclusione del vano cucina coperto da soffitto piano (con struttura di travi e travicelli in legno e mezzane). Le volte sono leggere a sesto ribassato con superfici decorate con partiti geometrici, motivi floreali e fitomorfi e, talvolta, piccoli paesaggi racchiusi in specchiature geometriche. Le pavimentazioni in graniglia di marmo e cemento, afferenti alla fine '800, primi decenni del '900, presentano motivi floreali policromi con fasce geometriche perimetrali. Gli infissi sono in legno.

Sul prospetto principale in via San Frediano (che corrisponde al lato Ovest) l'appartamento al piano primo ha tre finestre definite da cornici modanate con marca davanzale; le altre quattro aperture sul prospetto lato Est, con accessi ai due terrazzi sul retro e un piccolo corpo aggiunto, hanno gradevoli affacci e vedute sui giardini e sugli orti dell'isolato compreso tra le antiche Vie Tavoleria, del Castelletto, Ulisse Dini e la Piazza dei Cavalieri e caratterizzato dai loggiati dell'ex-canonica dei Cavalieri.

In generale le attuali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi ordinarie, riferite a tipologie similari di unità abitative con finiture d'epoca, ma l'appartamento necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino, l'adeguamento o la sostituzione degli impianti esistenti ed eventualmente degli infissi esterni ai fini del risparmio energetico.

DATI CATASTALI

L'u.i. è censita al N.C.E.U. del Comune di Pisa come segue:

- F. 121 P.IIa 267 sub. 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,00, superficie catastale **135,00 mq.**, superficie escluse aree scoperte 134,00 mq., rendita € 876,69, piano primo.

La planimetria catastale in atti, aggiornata in data 06-04-2023, rappresenta lo stato corrispondente allo stato attuale.

CONFINI

L'Unità immobiliare, a cui si accede dall' ingresso condominiale civ. 20 di Via S. Frediano confina: a Nord con il fabbricato P.IIa 265 di proprietà della Regione Toscana, ex-“Canonica dei Cavalieri Cappellani dell'Ordine Stefaniano”, a Sud con il fabbricato P.IIa 291 di proprietà privata; a Est con giardino di altra proprietà privata; a Ovest con la Via S. Frediano.

PROVENIENZA

L'unità immobiliare è pervenuta in proprietà all'Università per lascito testamentario della Sig.ra Generosa Saltarelli (testamento per Notaio F. Gambini di Pisa pubblicato il 10/10/1983, registrato a Pisa il 14/10/1983 al n. 3516, trascritto a Pisa il 12/10/1983 al n.7446 particolare) e la vendita è finalizzata all'attivazione di borse di studio intitolate alla memoria della donante, così come disposto nelle volontà testamentarie.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, PARAMETRI EDILIZI GENERALI

Secondo quanto previsto nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Pisa (Delibera di Approvazione C.C. n. 20 del 04/05/2017) l'immobile in oggetto risulta inserito, nella Cartografia del Centro Storico, in zona destinata a “Residenza ordinaria” ed è classificato nel 3° Elenco- Edifici di Interesse Storico- di cui all'art. 7 L.R. 21.5.1980, n. 59.

Gli interventi edilizi ammessi/prescritti sono disciplinati nelle Norme Tecniche di Attuazione, Parte 4 - Centro storico con riferimento all'art. art. 4.2 - 3 e a quanto specificato all'art. 4.3 - 3.

L'Unità immobiliare in oggetto è stata dichiarata di interesse storico-artistico, a seguito di procedura di verifica avviata nell'anno 2006, ai sensi del Dlgs. 42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii., con notifica di provvedimento di tutela di cui al Decreto MiBAC n° 379 del 27/10/2006.

L'alienazione del palazzo, in quanto bene culturale, è stata Autorizzata dal Ministero per i beni e le attività Culturali, con Decreto del PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE del SEGRETARIO REGIONALE - Dir. Regionale per i beni Culturali e paesaggistici della Toscana n. 91 del 14/06/2023 con alcune prescrizioni per la tutela dell'immobile, come segue:

"L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che:

2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla precedente destinazione d'uso;

3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii."

L'alienazione del presente bene è soggetta a prelazione del Ministero dei Beni Culturali o di altri Enti Pubblici ai sensi dell'art.60 e ss. del D.Lgs.42/04.

L'unità immobiliare ad uso residenziale è legittima ed è stata resa conforme sotto il profilo edilizio-urbanistico, ai sensi del seguente provvedimento e conseguente esecuzione di interventi edilizi di riduzione in pristino, come previsto nei seguenti titoli abilitativi:

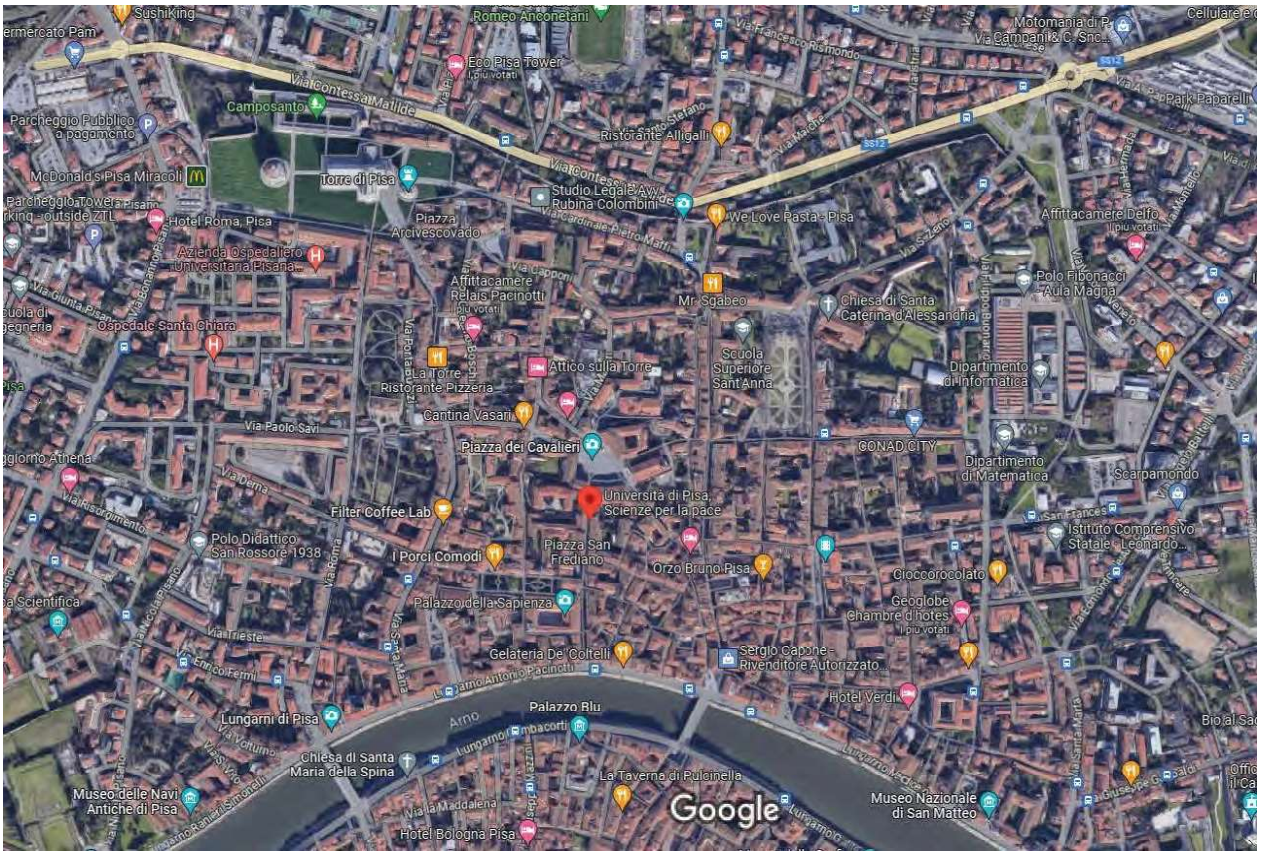
1. Provvedimento autorizzativo del Provv.to OO.PP. per la Toscana "PEC 10095 del 26/05/2022" del "Progetto definitivo per la verifica della conformità urbanistica edilizia "ora per allora" dell'immobile di proprietà dell'Università di Pisa denominato F02 - Appartamento Via San Frediano n. 20 in Pisa".
2. Protocollo d'intesa per la semplificazione delle procedure concernenti la realizzazione di opere pubbliche di cui all'Art.81 del DPR 616/1977 tra Regione Toscana e Prvv.to OO.PP. per la Toscana del 13/06/1997: Denuncia Inizio Attività "PEC Prot. Unipi 83138/2022 del 21/06/2022" - "Opere interne in ottemperanza al Provvedimento autorizzativo del Provv.to OO.PP. per la Toscana "PEC 10095 del 26/05/2022".

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

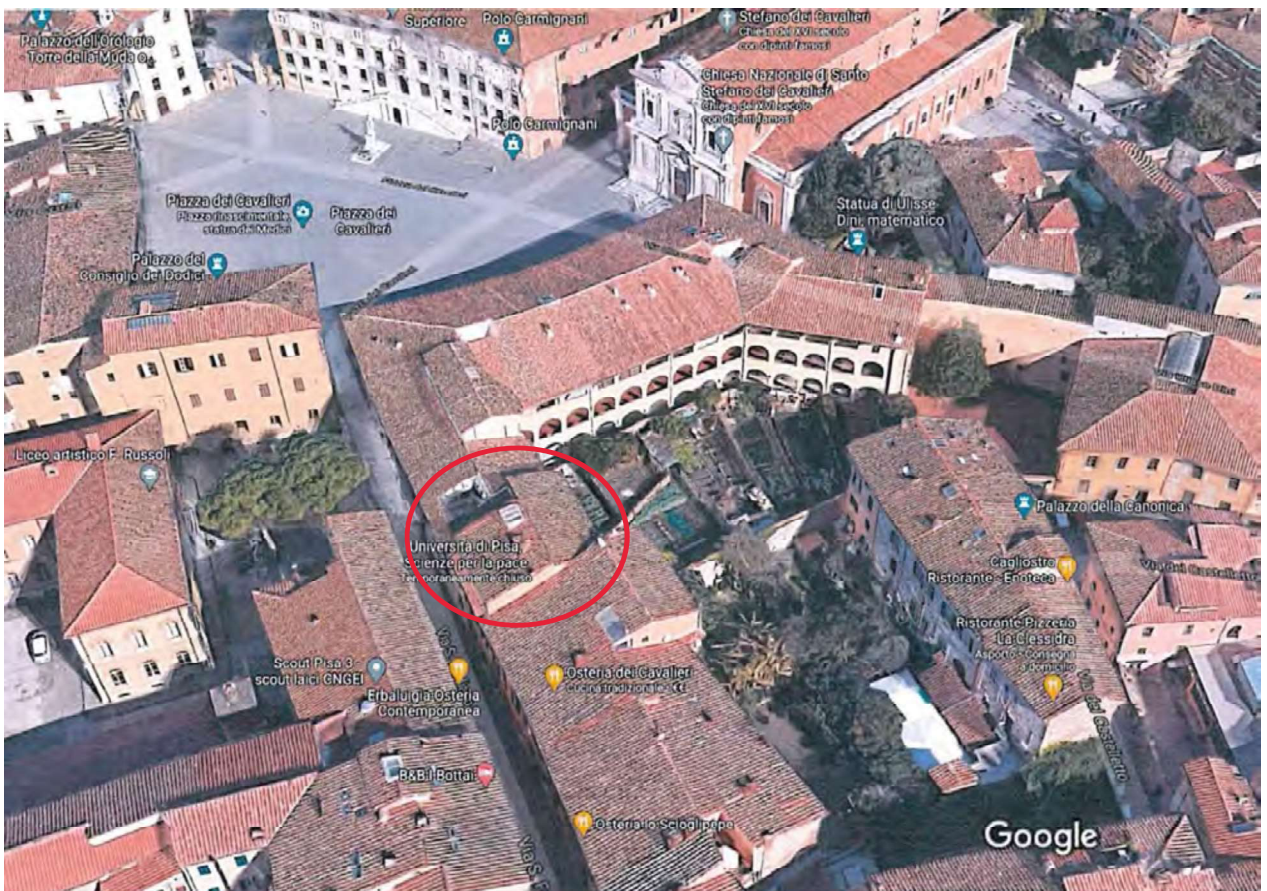
L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 14/04/2023 e trasmesso in pari data alla Regione Toscana con protocollo identificativo n.0000604847, dal quale risulta che l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica "F", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP gl,nren 210.57 kWh/m² anno.

"Appartamento Saltarelli" Università di Pisa - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

[Ottobre 2023]



Ubicazione fabbricato in via San Frediano n. 20 - Pisa





Prospetto principale lato Ovest prospiciente Via S. Frediano, 20 - Portale condominiale - Piano 1°



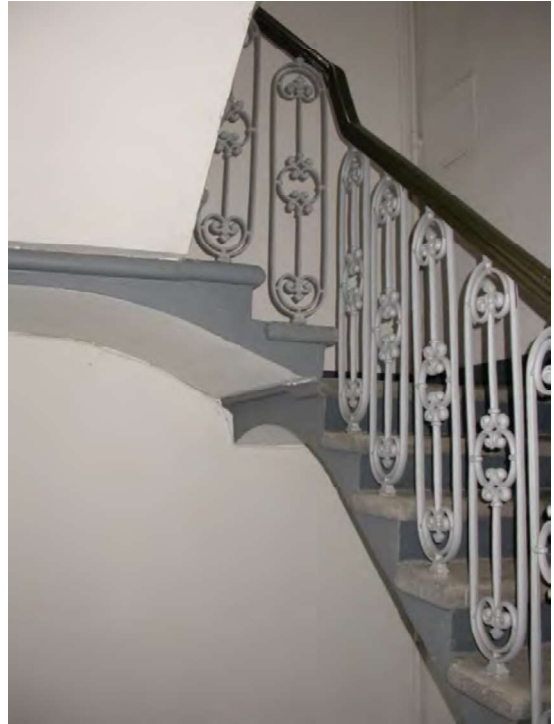


Prospetto posteriore lato Est e viste sui giardini da un terrazzo





Particolare delle scale condominiali



Atrio vano scale ingresso condominiale



Portone accesso unità immobiliare (P.1)



Sala principale lato Ovest





Sala principale lato Ovest



Altra sala lato Ovest



Disimpegno ingresso



Bagno



Disimpegno - saletta lato Est



Corridoio/disimpegno accesso vani zona lato Est



Camere lato Est



Vano cucina lato Est



Particolari dei soffitti decorati



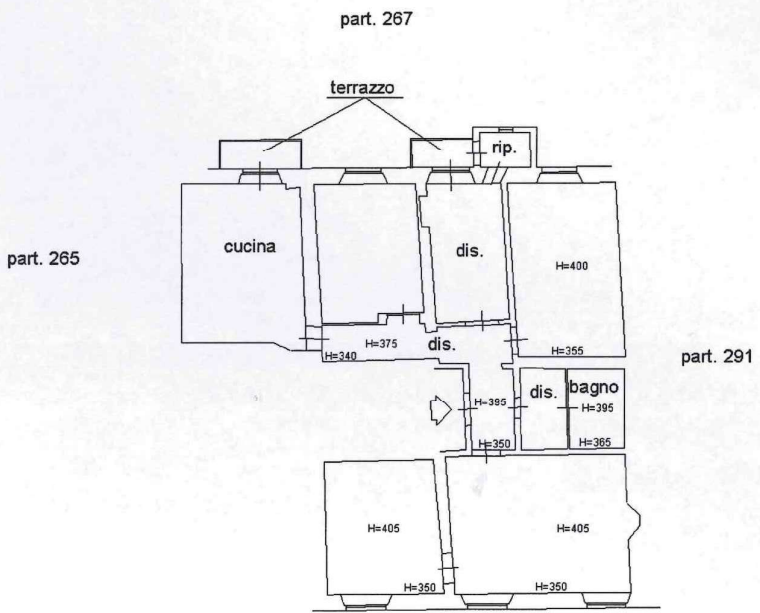
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Comune di Pisa Via San Frediano _____ civ. 20	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 121 Particella: 267 Subalterno: 2	Compilata da: Basilischi Andrea Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov. _____ N. _____
---	--	--

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO

UNIVERSITA' DI PISA
Ufficio Patrimonio
Geom. Andrea Basilischi



via S. Frediano

