



## UNIVERSITÀ DI PISA

### ALLEGATO A

#### **COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' DI PISA UBICATO A SUD DEL TERRITORIO COMUNALE DI PISA IN LOCALITA' TOMBOLO - COLTANO - AREA COMPRESA TRA LE LOCALITA' MORTELLINI - PADULETTO E STAGNO (COMUNE DI PISA)**

Il Compendio immobiliare è costituito dai seguenti beni:

**TERRENI AGRICOLI** a prevalenza qualità colturale di seminativi della consistenza complessiva di circa 200 ha (comprese le tare, le superfici dei bacini idrici), di forma regolare e giacitura pianeggiante, composizione morfologica di natura prevalentemente sabbiosa, dotati di buona accessibilità. I terreni e parte del Podere Casone sono stati oggetto, in un recente passato, di contratto agrario per attività zootecnica e utilizzati prevalentemente per seminativi e pascolo.

**DUE BACINI IDRICI** artificiali denominati "Laghetto Casone" con due locali tecnici e "Lago degli Ontani" con annesso ad uso magazzino. Il "Laghetto Casone" misura ml. 130 x ml. 45; tenuto conto che la profondità media ultima rilevata è di ml. 2,50 ca, il volume d'acqua "invasato" risulta - in situazioni ordinarie - di mc. 14.625 ca. Il "Lago degli Ontani misura ml. 450 x ml. 90; tenuto conto che la profondità media ultima rilevata è di ml. 4,00 ca., il volume d'acqua "invasato" risulta, in situazioni ordinarie, di mc. 162.000 ca. I bacini idrici sono stati realizzati negli anni 1968-1970 in attuazione del progetto: "Realizzazione dell'impianto di irrigazione presso la tenuta di Tombolo in loc. Campolungo (Pisa)" allo scopo di sperimentare la produttività dei terreni. Attualmente il Lago degli Ontani è utilizzato a scopo ricreativo per pesca sportiva.

I terreni e i bacini idrici sono individuati catastalmente come da tabelle, elaborati grafici, e foto a seguire (ALL. A1).

**FABBRICATI** di tipologia ex-rurale (2 case coloniche) con relativi annessi e pertinenze (aree urbane per 1,7 ha) costituenti i compendi denominati "Podere S. Antonio" e "Podere Casone"; gli edifici sono stati utilizzati per destinazioni funzionali alle attività universitarie e abitative, attualmente non sono in uso, risultano liberi e disponibili ma necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e/o di parziale ristrutturazione. Sono descritti, individuati catastalmente come da tabelle e elaborati grafici, e foto a seguire (ALL. A2).

#### **UBICAZIONE E COLLEGAMENTI**

Il compendio immobiliare si estende sui lati est delle due direttrici viarie principali nord-sud: rispettivamente sul lato est della strada statale n. 1 Aurelia Sud e sul lato Est della Autostrada A12, fino al confine naturale storico del fosso dei Navicelli e i terreni agricoli di Coltano (come individuato graficamente sulla cartografia allegata). La continuità tra i due comparti territoriali è assicurata da tre attraversamenti in sovrapposizione del tracciato autostradale e un sottopasso.

Sul confine sud del comparto, in prossimità del cimitero di Stagno, è stato realizzato, da alcuni anni, uno svincolo/rotatoria di collegamento tra l'autostrada A12 e la S.S.1 Aurelia Sud". L'opera ha reso l'intero compendio ancora più strategico dal punto di vista dell'accessibilità con le principali vie di comunicazione.

#### **INQUADRAMENTO STORICO E PROVENIENZA**

Il compendio fa parte del territorio della Tenuta di Tombolo-San Piero appartenuto, nei secoli dal Medioevo all'Età Moderna alla Mensa Arcivescovile Pisana. Nel Catasto Leopoldino (all'impianto dal 1830) gran parte dei terreni di Tombolo e di San Piero a Grado, risultano infatti proprietà della Mensa Arcivescovile Pisana.

La parte meridionale di Tombolo, si estendeva fino alla palude di Stagno, comprendendo quindi la zona in oggetto. Detto territorio, già individuato dalle fonti del XV secolo con la denominazione "Struffo" (e nelle carte settecentesche ed ottocentesche definita "Struffolo") era caratterizzato da aree boschive e palustri, prive di insediamenti e destinate alle attività silvo-pastorali e all'allevamento. A partire dai primi anni dell'Ottocento la Mensa Arcivescovile attua una riorganizzazione dei possedimenti della Tenuta sviluppando la mezzadria colonica, mettendo a coltura agricola terreni già destinati al pascolo e realizzando nuove fattorie. L'origine dell'insediamento del Podere Casone è attribuibile a questo periodo.

Dopo l'Unità d'Italia, con l'annessione del Granducato di Toscana e la soppressione delle corporazioni religiose e dell'asse ecclesiastico, detti possedimenti, vengono trasferiti al demanio, quali "Beni della Corona". Nel 1946 avviene il passaggio tra la Casa Reale ed il Demanio dello Stato. Il Podere Sant'Antonio fu costruito in epoca demaniale e adibito ad abitazione dei mezzadri che vigilavano sui terreni e sui boschi della tenuta.

In attuazione della Legge n. 491 del 21/02/1963, il territorio demaniale e i poderi della Tenuta di Tombolo, compresi i poderi Sant'Antonio e Casone, sono stati concessi in uso gratuito e perpetuo all'Università di Pisa, la quale ha, da tale anno, utilizzato il cospicuo patrimonio immobiliare per le attività didattiche e di ricerca sperimentale ad indirizzo agrario, zootecnico, medico-veterinario e biologico. In esecuzione dell'art. 2 della Legge n. 136 del 02/04/2001, il suddetto patrimonio immobiliare, è stato successivamente ceduto in proprietà dal Demanio all'Università di Pisa (verbale di trasferimento dell'8 luglio 2004, integrato in data 03 Aprile 2006).

### **DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E VINCOLI**

Il compendio immobiliare in oggetto è compreso all'interno del territorio di giurisdizione dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli: il tracciato dell'Autostrada A12 costituisce il confine tra le aree interne al Parco (lato ovest) e le aree contigue allo stesso (lato Est), secondo la normativa attualmente vigente.

Il Parco Naturale di Migliarino, San Rossore, Massaciuccoli venne istituito con Legge Regionale Toscana n. 61 del 13 dicembre 1979.

Nel quadro di insieme Tav.1b del "Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano" sono visibili le destinazioni d'uso previste per i terreni: "zone agricole di sviluppo", "zone boscate" e "zone di rimboschimento"; in assenza del rimboschimento, nelle aree con questa destinazione si applicano le norme relative alle aree agricole con riferimento alla disciplina delle Norme di Attuazione del Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano (rif. al Cap. IV).

L'intera area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico, ai sensi della Legge n. 431/85, individuata con D.M. del 17/07/1985 "*dichiarazione di notevole interesse pubblico di alcune zone ricadenti nei Comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore*".

Le aree boscate sono tutelate "ex-lege" ai sensi dell'art.142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.).

I boschi presenti costituiscono una risorsa economica e paesaggistica: assegnate in precedenza all'Ente Parco Regionale Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli con "*convenzione per la gestione eco-sostenibile dei boschi della Tenuta di Tombolo*", all'attualità sono gestite con le medesime finalità, dal "Centro Interdipartimentale di Ricerche Agro-Ambientali "Enrico Avanzi" – CIRAA dell'Università di Pisa. Le attività realizzabili nei boschi (piani di intervento riguardanti i tagli di rinnovazione delle piante, gli interventi colturali di conservazione etc.) sono regolamentate da un Piano di gestione di durata decennale, recentemente approvato.

Il compendio dei terreni agricoli è stato sottoposto ad accertamento preliminare per l'eventuale attivazione della procedura di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, il cui esito è stato negativo. Quindi i terreni non risultano gravati da alcun vincolo diretto di interesse culturale.

Nel compendio sono presenti i seguenti servizi di interesse pubblico:

- servitù di acquedotto in favore di Acque SpA, su porzione delle particelle 11, 12, 14, 15, 46, 167 del foglio di mappa 107 del NCT del Comune di Pisa;
- servitù di acquedotto in favore di ASA servizi Ambientali SpA, su porzione della particella 32 del foglio di mappa 108, su porzione della particella 193 del foglio di mappa 117 del NCT del Comune di Pisa;
- zona di rispetto di 5,5 metri dal confine della proprietà derivante dalla suddetta servitù su porzioni

delle particelle 64, 63, 43 e 61 del foglio di mappa 108 del NCT del Comune di Pisa; su porzioni delle particelle 11, 16, 25, 79 del foglio di mappa 116 del NCT del Comune di Pisa;

- servitù di cavidotto in favore di Enel distribuzione SpA, su linea interrata, su porzione della particella 61 del foglio di mappa 108 del NCT del Comune di Pisa;
- servitù di cavidotto in favore di Enel distribuzione SpA, su linea aerea amovibile, su porzioni delle particelle 19 del foglio di mappa 107, particella 193 del foglio di mappa 117, particelle 43, 61, 63 e 66 del foglio di mappa 108, del NCT del Comune di Pisa;
- servitù di cavidotto in favore di TIM SpA, su porzioni delle particelle 14, 18, 46, 95, 105, 106, 167 del foglio di mappa 107, sulle particelle 11, 41, 61, 64 del foglio di mappa 108, sulle particelle 25, 49, 79 del foglio di mappa 116, del NCT del Comune di Pisa. Servitù di cavidotto in favore di TIM SpA, su porzione della particella 66 sub. 12 del foglio di mappa 108 del NCEU del Comune di Pisa.

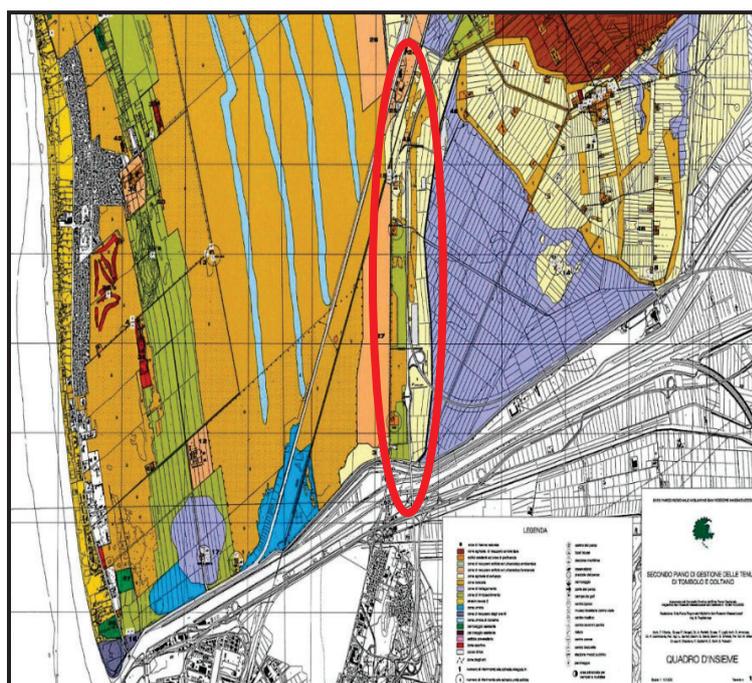
## **POTENZIALI SVILUPPI**

Attraverso uno studio sugli aspetti naturali/climatici della zona, tecnici ed anche economici, è stata esaminata la possibilità di trasformare una parte dei terreni agricoli da un regime asciutto a irriguo con rotazioni ordinarie di colture più redditizie rispetto a quelle coltivabili in un regime asciutto (colture quali ad esempio il fagiolino da industria, patata, cavolo, mais e/o produzione di tappeti erbosi) ipotizzando l'emungimento dagli esistenti bacini idrici denominati "Lago degli Ontani" e "Laghetto Casone" delle quantità d'acqua necessarie a questa finalità, con irrigazione attraverso la realizzazione di idoneo impianto.

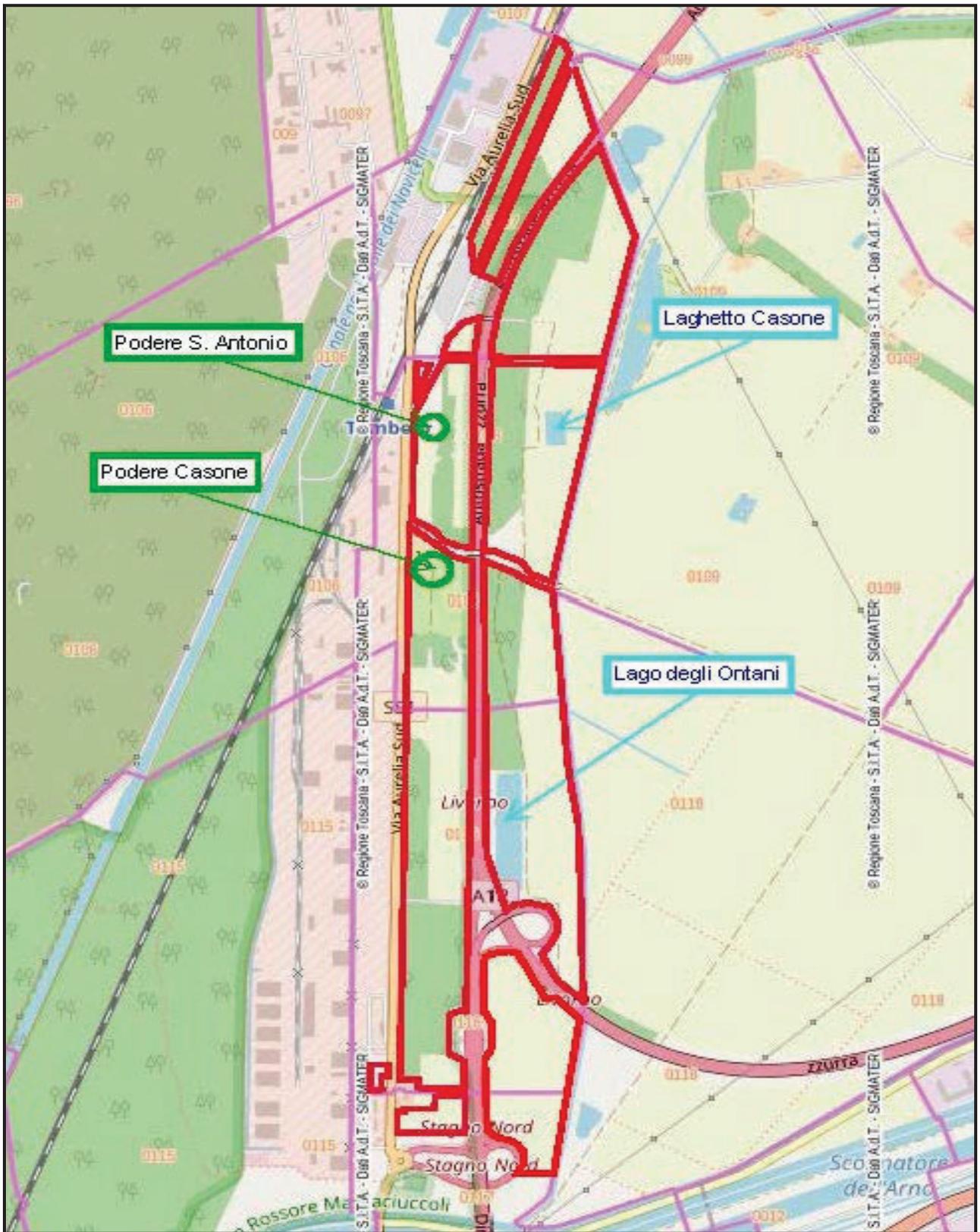
Sono state effettuate analisi chimico biologiche sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee dei due bacini idrici, le quali non escludono la possibilità di un utilizzo delle stesse per scopi irrigui. I risultati dello studio portano a concludere sulla fattibilità della trasformazione ipotizzata, ma restano da verificare le "potenzialità idrauliche" dei bacini, ovvero la massima portata d'acqua prelevabile dalle falde freatiche e i tempi di ricostituzione del livello normale delle stesse in funzione degli emungimenti che saranno previsti con uno specifico progetto.

Allo stato attuale delle conoscenze, è stata prudenzialmente quantificata in circa 45 ha (individuati nelle prossimità del bacino idrico più grande) la superficie dei terreni irrigabili tramite emungimenti dal solo Lago degli Ontani.

Oltre alle attività agricole o residenziali i due Poderi offrono la possibilità di realizzare attività multifunzionali connesse con il Parco, utilizzando la posizione strategica rispetto al nuovo svincolo di collegamento tra il litorale e l'autostrada: ad esempio attività di alloggio, ristorazione con prodotti del Parco, punto vendita per la sosta prossimo all'ingresso-uscita autostrada.



II PIANO DI GESTIONE TENUTE DI TOMBOLO/COLTANO - QUADRO D' INSIEME



**Geoscopia: Perimetro del Lotto oggetto di vendita (in rosso)**

**ALLEGATO A1**

**IDENTIFICATIVI CATASTALI**

**DEI TERRENI E DEI BACINI IDRICI COSTITUENTI IL LOTTO**

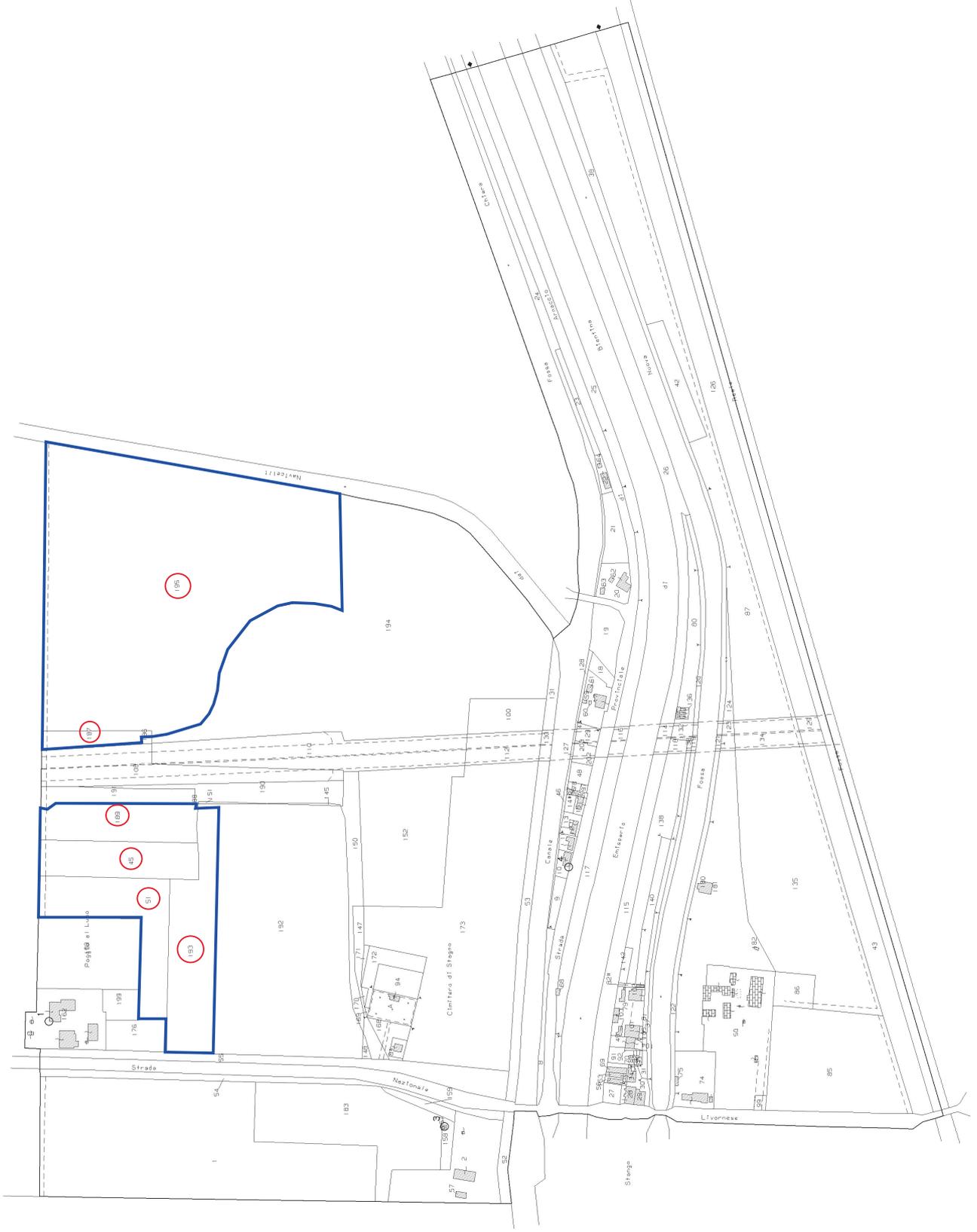
Di seguito i fogli di mappa e le tabelle con l'identificazione catastale al N.C.T. del Comune di Pisa dei terreni e bacini idrici costituenti il lotto, secondo le visure catastali attuali. Si precisa che il "Laghetto Casone" non è identificato da unica particella catastale; insiste a "cavallo" fra le porzioni dei terreni rappresentati nel Foglio 108 dai mappali 17/p. e 68/p. (qualità pascolo). Il "Lago degli Ontani" è rappresentato nel F. 116 dal mappale 104 (qualità seminativo).

Riguardo alle qualità dei terreni si segnala e si precisa che in alcuni casi quelle effettive dei terreni, considerate ai fini estimativi, differiscono da quelle catastali.









## IDENTIFICAZIONE TERRENI N.C.T. COMUNE DI PISA

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	SUPERFICIE (mq.)
107	10	FRUTTETO	U	10.700
107	11	FRUTTETO	U	31.180
107	12	FRUTTETO	U	5.040
107	16	SEMINATIVO	4	20.780
107	18	SEMINATIVO	4	10.630
107	46	FRUTTETO	U	17.320
107	95	FRUTTETO	U	2.800
107	97	SEMINATIVO	3	23.360
107	99	BOSCO ALTO	1	4.700
107	103	PASCOLO	2	230
107	105	SEMINATIVO	5	2.400
107	106	SEMINATIVO	5	680
107	108	SEMINATIVO	5	20
107	110	SEMINATIVO	4	1.680
107	112	SEMINATIVO	4	1.160
107	113	SEMINATIVO	5	300
107	167	BOSCO ALTO	1	41.390
107	101	FRUTTETO	U	20.000
107	13	SEMINATIVO	4	24.550
107	14	SEMINATIVO	3	109.220
107	15AA	SEMINATIVO	4	23.500
107	15AB	FRUTTETO	U	92.360
107	19	SEMINATIVO	5	2.000
108	13	VIGNETO	2	8.210
108	14	SEMINATIVO	5	7.370
108	15	SEMINATIVO	5	6.310
108	18	SEMINATIVO	3	85.320
108	32	SEMINATIVO	5	8.120
108	34	SEMINATIVO	3	67.340
108	41	FRUTTETO	U	18.000
108	42	SEMINATIVO	5	5.740
108	43	SEMINATIVO	5	2.200
108	44	SEMINATIVO	5	12.960
108	49	SEMINATIVO	5	31.080
108	60	FRUTTETO	U	21.600
108	64	SEMINATIVO	5	84.970
108	70	ENTE URBANO	-	13
108	71	ENTE URBANO	-	19
108	74	ENTE URBANO	-	201
108	11	SEMINATIVO	5	7460
108	17	SEMINATIVO	5	34.020
108	36AA	SEMINATIVO	5	27
108	36AB	FRUTTETO	U	30.973
108	61	SEMINATIVO	5	123.854
108	68AA	BOSCO ALTO	1	73.300
108	68AB	PASCOLO	2	50.208

116	5	SEMINATIVO	5	7.960
116	6	SEMINATIVO	5	8.380
116	12	SEMINATIVO	5	3.000
116	16	SEMINATIVO	5	12.500
116	29	SEMIN ARBOR	4	308
116	31	SEMINATIVO	5	131.460
116	35	SEMINATIVO	5	7.170
116	36	VIGNETO	2	4.790
116	39	SEMINATIVO ARBORATO	4	2.290
116	49	SEMINATIVO	5	5.168
116	51	SEMINATIVO	5	2.360
116	56	SEMINATIVO	5	11.380
116	82	ENTE URBANO	-	26
116	103	SEMINATIVO	3	339
116	104	SEMINATIVO	5	65.830
116	105	SEMINATIVO	5	83.201
116	11	SEMINATIVO	5	24.830
116	25	SEMINATIVO	5	192.233
116	7	SEMINATIVO	5	134.595
116	79	SEMINATIVO	5	88.940
117	45	SEMINATIVO	4	5.660
117	51	SEMINATIVO	4	8.025
117	187	SEMINATIVO	4	1.585
117	189	SEMINATIVO	4	5.730
117	193	SEMINATIVO	4	9.530
117	195	SEMINATIVO	4	61.764

**SUPERFICIE COMPLESSIVA DEI TERRENI = Mq. 2.004.421 = Ha 200,4421**

**FOTO DEI BACINI IDRICI**



Laghetto Casone



Lago degli Ontani



**IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI FABBRICATI**

Di seguito le tabelle con l'identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Pisa dei fabbricati e relative pertinenze costituenti i Poderi S. Antonio e Casone. In prossimità dei bacini idrici vi sono alcuni annessi a servizio degli stessi. Ai fini del conteggio delle superfici lorde effettive e ragguagliate si precisa che le superfici dei locali tecnici/magazzino annessi ai bacini idrici sono state accorpate alle consistenze del Podere Casone.

**PODERE S. ANTONIO**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (vani catastali/mq./mc.)
108	63	1	B/5	2	mc. 1.108
108	63	2	A/4	2	v.c. 5,5 – (sup. catastale mq. 89)
108	63	3	Bene Comune non Censibile	-	consistenza non riportata in visura - mq. 2.962 (superfici resedi rilevate)

**PODERE CASONE**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (vani catastali/mq./mc.)
108	66	1	C/3	2	mq. 136
108	66	3	A/4	2	v.c. 10 – (sup. catastale mq. 222)
108	66	4	C/2	2	mq. 196
108	66	5	C/2	2	mq. 63
108	66	6	C/2	2	mq. 41
108	66	7	F/2 - Unità collabente	-	consistenza non riportata in visura - mq. 54 (superficie rilevata)
108	66	8	F/2 - Unità collabente	-	consistenza non riportata in visura - mq. 177 (superficie rilevata)
108	66	12	Bene Comune non Censibile	-	consistenza non riportata in visura - mq. 14.245 (superfici resedi rilevate)
108	66	13	C/6	1	mq. 105

**ANNESI AI BACINI IDRICI**

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA (vani catastali/mq./mc.)
108	70	1	C/2	3	mq. 17 (ex-cabina elettrica - Casone)
108	71	-	C/2	1	mq. 22 (ex-locale pompe - Casone)
116	82	-	B/5	1	Mq. 26 (magazzino Lago Ontani)

## **SUPERFICI FABBRICATI E AREE DI PERTINENZA DEI PODERI**

### **PODERE S. ANTONIO:**

- Totale Superfici Lorde effettive (fabbricato principale e annessi) = mq. 487,00
- Totale Superfici Lorde ragguagliate (fabbricato principale e annessi) = mq. 305,80
- Totale Superfici resedi effettive = mq. 2.962,00
- Totale Superfici resedi ragguagliate = mq. 2.002,82

### **PODERE CASONE:**

- Totale Superfici Lorde effettive (fabbricato principale e annessi) = mq. 1.215,00
- Totale Superfici Lorde ragguagliate (fabbricato principale e annessi) = mq. 602,30
- Totale Superfici resedi effettive = mq. 14.245,00
- Totale Superfici resedi ragguagliate = mq. 12.321,82

### **TOTALI SUPERFICI PODERI:**

- **SUP. LORDA TOTALE FABBRICATI E ANNESSI PODERI: Mq. 1.700,00 ca.**
- **SUP. TOTALE RESEDI : Mq. 17.200,00 ca.**
- **SUP. LORDA TOTALE RAGGUAGLIATA FABBRICATI E ANNESSI PODERI: Mq. 900,00 ca.**
- **SUP. TOTALE RAGGUAGLIATA RESEDI: Mq. 14.320,00 ca.**

## **DESTINAZIONI URBANISTICHE, STATO LEGITTIMO E VINCOLI**

I Poderi Sant'Antonio e Casone sono disciplinati dal 2° Piano di Gestione delle tenute di Tombolo e Coltano, approvato con delibera n. 18 del 10/05/2002 del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli e successive modifiche delle norme di attuazione approvate con Delibera del Consiglio Direttivo n. 22 del 23/06/2014, che prevedono, con specifico riferimento:

a) per gli "Edifici esistenti ed aree di pertinenza" di cui al Tit. V, cap. I - Norme Generali- art. 52, delle Norme Tecniche di Attuazione, le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale e quelle proprie degli atti di legittimazione degli immobili;

b) allegato G delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Unità edilizia n. 25 – Podere Sant'Antonio casa colonica - (F. 108 - P. 63 sub. 1, 2): le destinazioni e gli interventi ammessi sono riportati nella scheda n°. 25 e risultano rispettivamente: ristrutturazione interna; destinazioni funzionali per le attività del Parco e dell'Università;

- Unità edilizia n. 28 - (Casone - casa colonica) - (F. 108 - P. 66 subalterni 3; 4; 5; 8): le destinazioni e gli interventi ammessi sono riportati nella scheda n°. 28 e risultano rispettivamente: restauro e risanamento conservativo; destinazioni funzionali per le attività agricole, e/o funzionali per le attività del Parco e dell'Università;

- Unità edilizia n. 29 - (Casone - annesso rimessa) - (F. 108 - P. 66 subalterno 11 porzione (ex 7- a): le destinazioni e gli interventi ammessi sono riportati nella scheda n°. 29 e risultano rispettivamente: restauro e risanamento conservativo; destinazioni funzionali per le attività agricole, e/o funzionali per le attività del Parco e dell'Università; è prescritta la demolizione delle superfetazioni estranee<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Interventi di demolizione delle superfetazioni sono state già effettuate dall'Università di Pisa.

- Unità edilizia n. 30 - (Casone - annesso porcilaia) - (F. 108 - P. 66 subalterno 11 porzione (ex 7-b): le destinazioni e gli interventi ammessi sono riportati nella scheda n°. 30 e risultano rispettivamente: ristrutturazione interna; destinazioni funzionali per le attività agricole, e/o funzionali per le attività del Parco e dell'Università; è prescritta la demolizione delle superfetazioni estranee<sup>1</sup>.

I fabbricati dei Poderi, ubicati in zone agricole, sono da ritenersi legittimi in quanto sono stati tutti realizzati in epoche precedenti al 1 settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967) e in epoche antecedenti, sia all'Istituzione del Parco Naturale San Rossore, Migliarino, Massaciuccoli del 1979, sia al vincolo Paesaggistico del 1985.

I fabbricati sono sommariamente descritti, per destinazioni e consistenze, nella relazione tecnica allegata al verbale di consegna del 23/11/1967 dei beni demaniali in uso perpetuo all'Università di Pisa. Le planimetrie catastali dei Poderi Sant'Antonio e Casone attuali presenti al N.C.E.U. rappresentano lo stato legittimo conforme allo stato attuale degli immobili.

In merito agli aspetti di natura vincolistica i Poderi Casone e Sant'Antonio sono stati sottoposti a verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 ed in esito alle procedure suddette, sono stati rispettivamente notificati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Direzione Regionale le per i Beni Culturali e Paesaggistici i provvedimenti di esclusione dal vincolo: in data 09/04/2009 e in data 01/09/2009 secondo il quali i poderi Sant'Antonio e Casone non presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e non rientrano tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii..

## **DESCRIZIONE, ELABORATI PLANIMETRICI E FOTO DEI PODERI**

### **PODERE S. ANTONIO**

Il compendio denominato Sant'Antonio, facente parte della Tenuta di Tombolo-San Piero, è costituito da un fabbricato principale di tipo colonico e da un annesso ex-rurale, oltre alla relativa area di pertinenza. Il Podere è ubicato lungo la strada Statale Aurelia, al numero civico 26, in prossimità della ex-Stazione Ferroviaria di Tombolo.

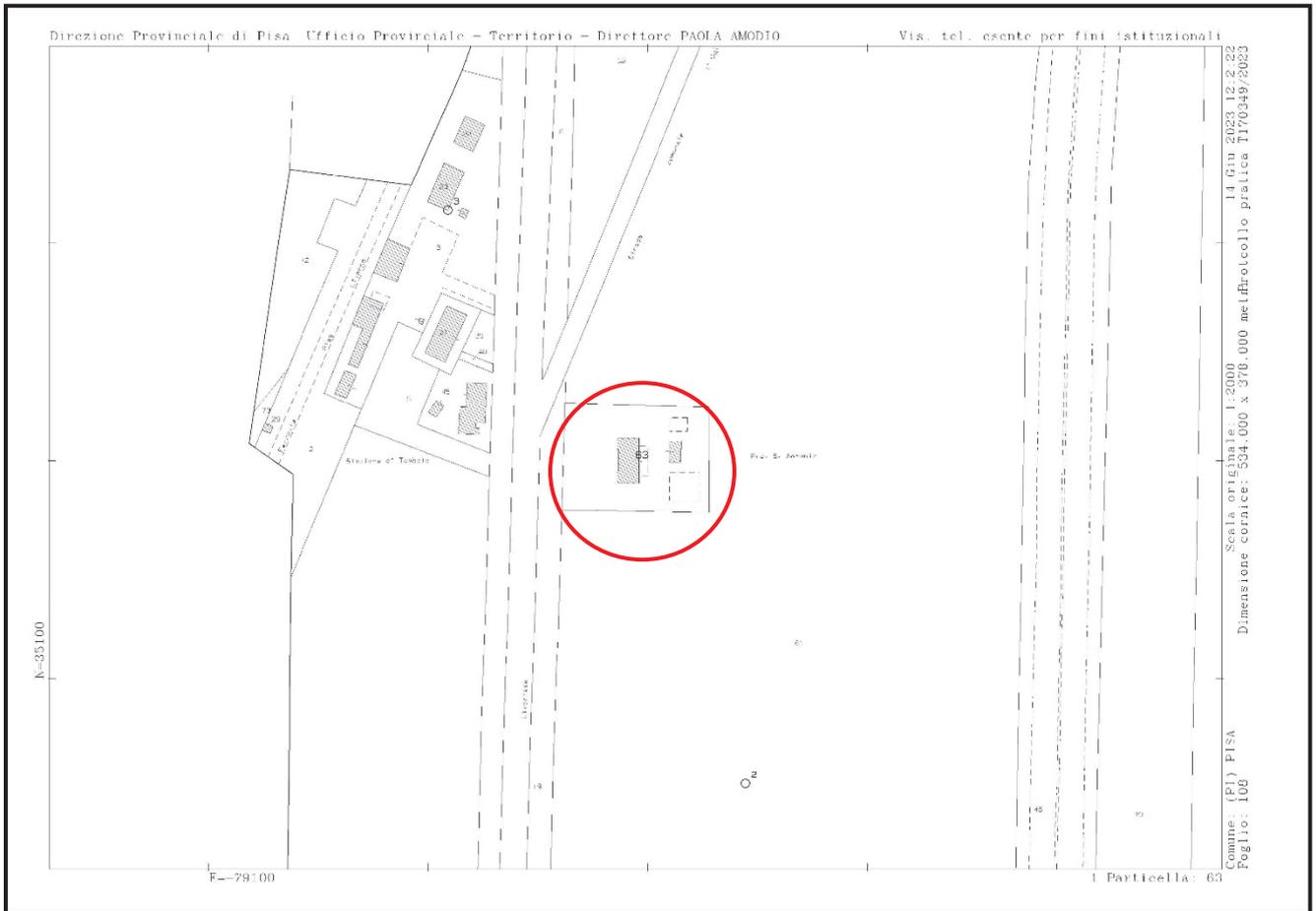
FABBRICATO n. 1: (CASA COLONICA), l'edificio si presuppone realizzato a fine anni '50, in epoca demaniale, per adibirlo ad abitazione dei mezzadri che vigilavano sui terreni e sui boschi della tenuta. Il fabbricato a pianta di forma rettangolare e simmetrica si sviluppa a due piani fuori terra ed è realizzato in muratura tradizionale con copertura a capanna e manto in tegole marsigliesi. Sul fronte principale, posizionato sul lato ovest, ai due estremi (nord e sud) si trovano le due scale esterne di accesso al piano primo, che rendono indipendenti le due unità immobiliari presenti. Sul lato est, posteriore, è addossata una tettoia, con pilastri in muratura e copertura con manto di tegole marsigliesi. L'edificio, utilizzato per laboratori dipartimentali, magazzini, e abitazione, fino ad alcuni anni fa, non ha avuto trasformazioni dalla conformazione originaria, eccetto alcuni adeguamenti igienico-sanitari ed altri interventi di manutenzione straordinaria. Sul prospetto principale è inserito un tabernacolo, contenente una statua raffigurante Sant'Antonio. Si presume che tale apparato scultoreo sia stato recuperato da una preesistente struttura dedicata al santo nella zona del podere.

FABBRICATO n. 2: (EX-FORNO) edificio di tipologia ex-rurale destinato a forno ed in parte a ricovero animali è stato realizzato in contemporanea con l'edificio principale.

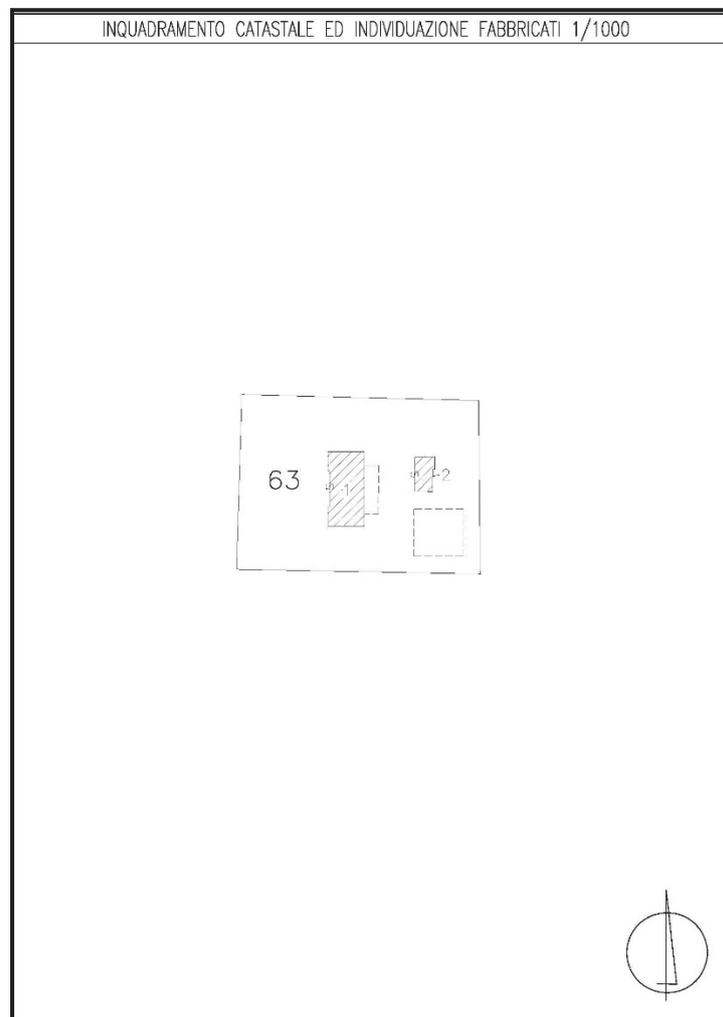
- Attestato di prestazione energetica APE trasmessa telematicamente in data 12/06/2023 con id: 0000626041, valida fino al 12/06/2033: - F. 108 P. 63 Sub. 1 (unità Cat. B/5): Classe di appartenenza "F"; F. 108 P. 63 Sub. 2 (unità Cat. A/4): Classe di appartenenza "G".

---

<sup>1</sup> Interventi di demolizione delle superfetazioni sono state già effettuate dall'Università di Pisa.



## INQUADRAMENTO CATASTALE



**ELABORATO PLANIMETRICO**

Compilato da:  
Pelosini Simone  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Pisa N. 1016

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pisa**

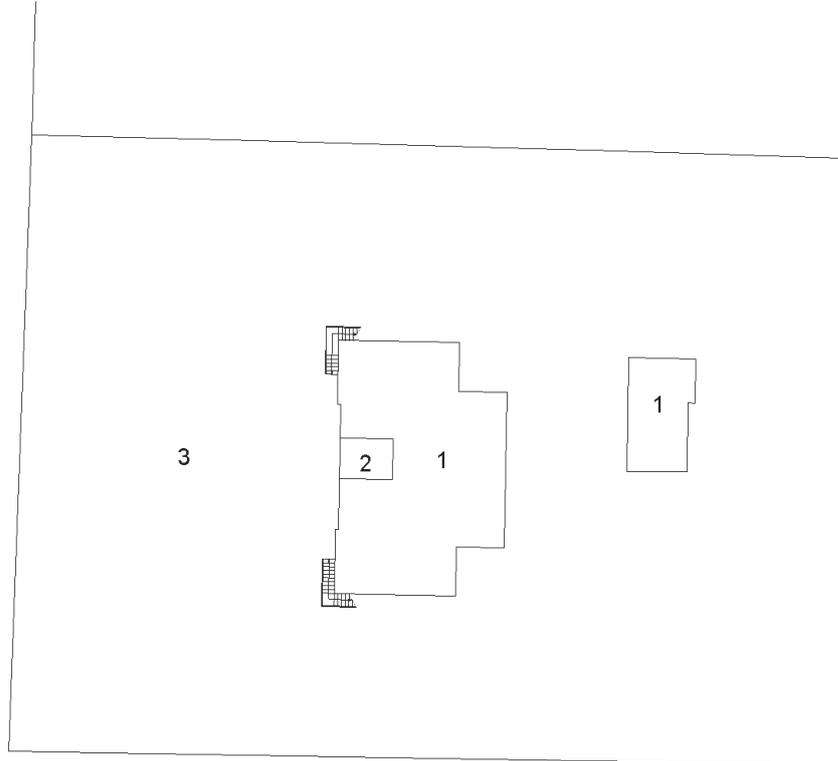
Comune di Pisa  
Sezione: Foglio: 108 Particella: 63

Protocollo n. del  
Tipo Mappale n. 55494 del 11/05/2006

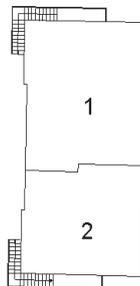
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano Terra



Piano Primo



Nord





Prospetto Ovest fabbricato principale prospiciente la Via Aurelia Sud



Scala accesso Unità immobiliare lato Nord fabbricato



Particolare Tettoia lungo il Prospetto Est fabbricato principale



Veduta unità immobiliare lato Sud fabbricato



Annesso a servizio del fabbricato principale

## PODERE CASONE

Il complesso di tipologia rurale, è ubicato a circa 13 Km a Sud della città di Pisa; è prospiciente sulla via Aurelia Sud nel tratto Tombolo-Stagno ed ha accesso dalla via dei Falaschi al n. c. 1.

Il Podere è costituito da un fabbricato principale e da vari fabbricati accessori, oltre ad area pertinenziale.

FABBRICATO n. 1 (CASA COLONICA - Foglio 108 Particella 66, Sub. 3,4,5,8): è il fabbricato principale del complesso, si sviluppa per due piani fuori terra ed è stato realizzato presumibilmente nei primi decenni dell'Ottocento. La pianta, di forma originale rettangolare individua locali accessori rurali al piano terra, mentre al piano primo vi sono locali abitativi per due nuclei familiari; le due unità abitative hanno accesso attraverso due scale in pietra esterne addossate rispettivamente ai lati nord e sud che conducono direttamente all'interno dei locali. La copertura ha struttura in legno e manto in cotto con tegole marsigliesi. Al piano terra, adibito a stalla, sono conservati gli archi in muratura, mentre i solai sono realizzati con travi in ferro e tavelloni in muratura. Il fabbricato ha subito infatti danni di guerra ed è stato ristrutturato nei primi anni '60 con sostituzione di parte delle strutture di copertura e con il rifacimento parziale dei solai.

FABBRICATO n. 2 (EX TRINCIA- locale mungitura ovini- Foglio 108, Particella 66, Sub.1): l'edificio, di forma planimetrica rettangolare si sviluppa parallelamente alla via Aurelia Sud, destinato alla mungitura ed al deposito dei mangimi, si sviluppa su di un piano fuori terra con struttura in muratura mista, la copertura è di tipo a capanna con solaio costituito da una struttura lignea e tavelloni in cotto mentre il manto è in tegole marsigliesi. Da quanto appurato e dai materiali impiegati si presume che la sua edificazione o ristrutturazione, risalgia ai primi-metà anni '50.

FABBRICATO n. 3 (EX- CARRAIA - Foglio 108, Particella 66, Sub.13 parte): ex-carraia con tino e cantina, poi utilizzato come stalla per ovini ed inglobato in un resede esclusivo comprensivo del fabbr. 6 e corrispondente al recinto degli ovini. Di forma rettangolare simmetrica ad un piano fuori terra si sviluppa in direzione est-ovest con tre campate modulari scandite da archi in muratura: la struttura principale è in muratura mista, il tetto a capanna con struttura lignea e mezzane in cotto mentre il manto è in tegole marsigliesi. L'edificio si presume realizzato tra fine Ottocento e inizi Novecento.

FABBRICATO n. 4 (EX-CASETTA DEL PASTORE - Foglio 108, Particella 66, Sub. 6): ex casetta del pastore poi adibita a pollaio. Trattasi di un edificio di forma rettangolare che si sviluppa in direzione nord-sud costituito da un piano fuori terra con copertura a capanna con struttura lignea e mezzane in cotto mentre il manto è in tegole marsigliesi. La tipologia e i materiali impiegati fanno ipotizzare la costruzione risalente al periodo di fine Ottocento.

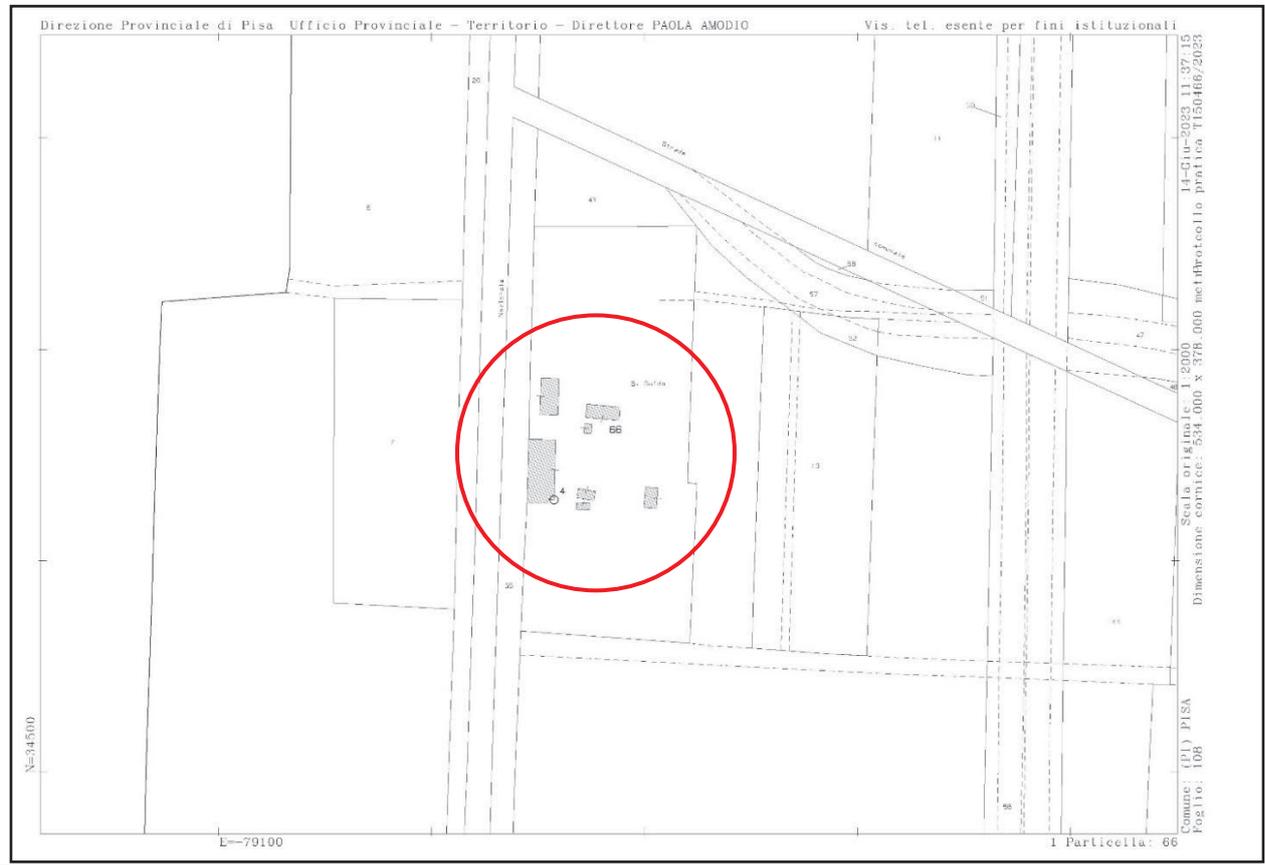
FABBRICATI n. 5 (EX- CASTRO e FORNO - Foglio 108, Particella 66, Sub. 7): trattasi di due piccoli fabbricati, il primo adibito a stalletta-castro e pollaio con pavimento in battuto di cemento e copertura a capanna costituita da una struttura lignea con manto in coppi ed embrici; il secondo adibito a forno per la panificazione con la copertura andata distrutta e la struttura del forno ancora in parte esistente. La tipologia e i materiali impiegati fanno ipotizzare la costruzione risalente al periodo fine Ottocento; l'annesso destinato a ricovero animali è stato ampliato successivamente al 1939, prolungando una falda di copertura.

FABBRICATO n. 6 (Foglio 108, Particella 66, Sub. 13 parte): piccolo fabbricato in origine destinato a pollaio-porcile, ubicato vicino al fabbricato 3 inglobato nel recinto già utilizzato per il ricovero degli ovini, con la copertura originale ormai distrutta. La struttura portante è in muratura mista ed il pavimento in battuto di cemento.

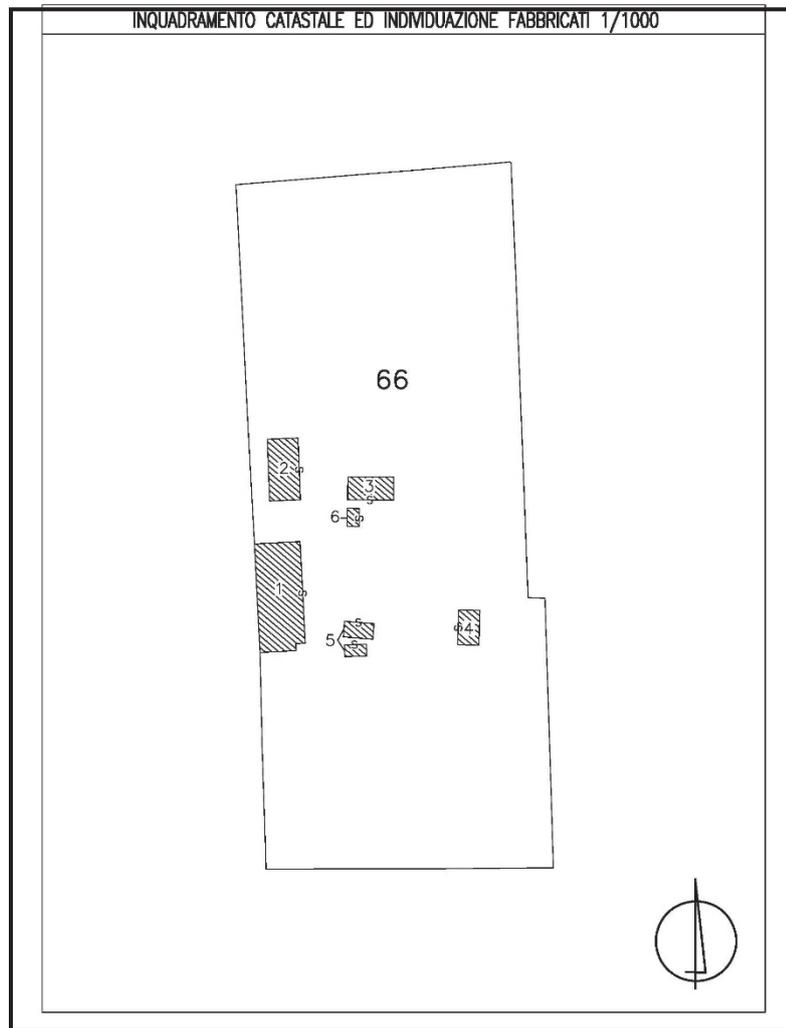
La mappa del Catasto Leopoldino all'impianto, nel 1830, è l'unico documento reperito che attesta la presenza del fabbricato principale del Podere Casone; presenza invariata per conformazione dello stesso anche nell'aggiornamento della Mappa al 1876, mentre nella mappa d'impianto del nuovo catasto terreni (1939) sono rappresentati tutti gli altri annessi ad esclusione di quello adibito a mungitura, che risulta invece presente nei successivi aggiornamenti della mappa in sostituzione di quella del vecchio catasto terreni (1956).

- Attestato di prestazione energetica APE trasmessa telematicamente in data 09/01/2015 a: [certificazione-energetica@regione.toscana.it](mailto:certificazione-energetica@regione.toscana.it) e al Comune di Pisa (prot. 1397), valida fino al 09/01/2025.

- F. 108 P. 66 Sub. 3 (unità Cat. A/4): Classe di appartenenza "G".

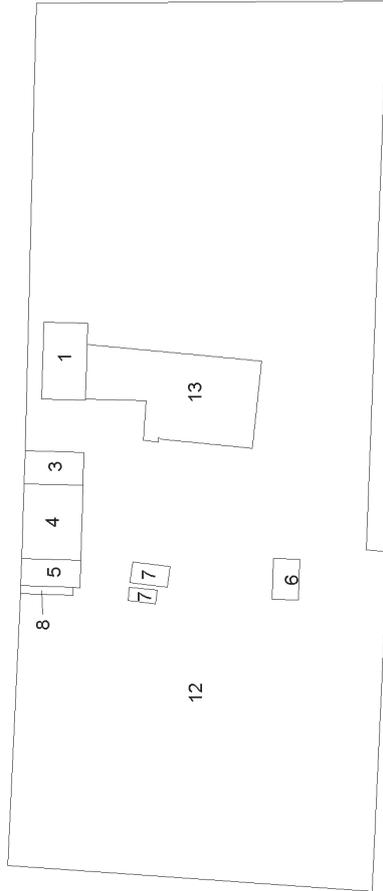


### INQUADRAMENTO CATASTALE



**PIANO TERRA**

mapp. 35

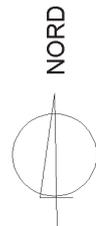
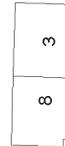


mapp. 64

mapp. 43

mapp. 64

**PIANO PRIMO**





Vista dei fabbricati prospicienti la Via Aurelia Sud



Ingresso Ex-Casa custode



Ingresso altra unità immobiliare



Annessi





Ex - Sala Mungitura Prospetto Nord Ovest



Vista Nord Est Ex-Pollaio/Porcile e Ex Carraia

**FOTO ANNESSI EX-CABINA ELETTRICA - EX-LOCALE POMPE (CASONE) - MAGAZZINO (ONTANI)**

