AOO "CLE" - Prot.: 0050630/2025 del 14/04/2025 - Disp. Direttore Generale - 271/2025

Allegato A

UNIVERSITÀ DI PISA

"Casa Colonica Colignola" – complesso immobiliare ubicato a San Giuliano Terme, frazione di Colignola.

UBICAZIONE

Il complesso in oggetto è situato nel centro della frazione di Colignola del Comune di San Giuliano Terme (PI), con accesso sulla via Provinciale Calcesana dal n. civico 299, strada principale che collega Calci a Pisa e sulla quale si è progressivamente sviluppato l'agglomerato urbano della già menzionata frazione in continuità con quella di Mezzana. La zona, ben servita dai mezzi di trasporto pubblici, è caratterizzata da bassa densità abitativa, con fabbricati per la maggior parte su due livelli fuori terra e in buono stato di manutenzione a destinazione prevalentemente residenziale.

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare è costituito da un edificio principale di tipologia edilizia a schiera, da un annesso di tipologia ex-rurale e da un'area di pertinenza comune ai due fabbricati.

L'edificio principale ha pianta a forma rettangolare che si sviluppa in direzione Est - Ovest su due livelli fuori terra con copertura a capanna. Sul lato Est il fabbricato confina ed è contiguo ad altro edificio di medesima tipologia di proprietà di terzi. Sul lato Nord vi è un volume addossato, ad un solo livello fuori terra, con copertura a falda inclinata. L'accesso al complesso avviene dal cancello carrabile del civ. 299 della via Provinciale Calcesana, mediante ampio resede pertinenziale e area verde.

La costruzione dell'edificato a schiera si presuppone risalga alla fine Ottocento-inizio Novecento, quale corpo aggiunto in adiacenza e a servizio alla preesistente villa, ubicata in angolo con via G. Verdi la cui realizzazione è datata al 1825. Il fabbricato era infatti originariamente adibito ad abitazione colonica per due nuclei familiari al piano primo con locali accessori per magazzini e stalle al piano terra.

Nel 1963 l'Università ha acquistato il complesso poderale congiuntamente ad appezzamenti agricoli e da tale data il fabbricato è stato utilizzato a supporto delle attività didattiche e sperimentali agrarie mantenendo la destinazione di magazzini al piano terra e, per lungo tempo, l'uso di abitazioni per dipendenti al piano primo, locali poi utilizzati per studi e uffici dipartimentali.

Da alcuni anni il complesso non è più in uso per scopi istituzionali ma le caratteristiche originarie sono state conservate: al piano terra sono tutt'ora presenti locali destinati a magazzini, ex-ricoveri mezzi ed attrezzi agricoli accessibili attraverso ingressi autonomi posti sui due lati Nord e Sud, mentre al piano superiore è stata mantenuta l'indipendenza e la distribuzione interna dei locali delle due ex-unità abitative. Tali locali sono raggiungibili mediante due scale: una interna e l'altra esterna posta sul lato Ovest.

L'edificio è realizzato in muratura tradizionale con copertura a capanna. Il fronte principale, posizionato sul lato Sud, attestante sulla via Calcesana, presenta una composizione delle aperture semplice e funzionale. I solai del piano terra e della copertura sono in parte in legno ed in parte in laterizio di tipologia mista e copertura con manto di varie tipologie (tegole marsigliesi e coppi-embrici); all'interno i locali del piano primo presentano una controsoffittatura con solaio in laterizio, i pavimenti sono in piastrelle di graniglia, gli infissi in legno con vetri semplici; non sono presenti particolari architettonici e decorativi.

Gli impianti presenti, idrico ed elettrico sono da sostituire per adeguarli alle normative attualmente vigenti in materia; non è funzionante l'impianto di riscaldamento (elementi preesistenti solo al piano primo).

La Superficie lorda complessiva del fabbricato (piano terra e piano primo) è di circa mq. 446,00.

Il secondo fabbricato, l'annesso ex-rurale, è destinato a ricovero attrezzi e fienile; presenta una forma planimetrica rettangolare e copertura a capanna con manto in laterizio tipo marsigliesi.

La Superficie lorda attuale dell'annesso (solo piano terra) è di circa mq. 70,60.

Completa la proprietà un'ampia area pertinenziale, comune ai due fabbricati, della superficie complessiva di circa mq. 1.734, adibita in parte a resede/spazi di manovra, ex-aia ed in parte ad area a verde.

Il complesso necessita di interventi di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione funzionale completa.

Valutate le caratteristiche e le potenzialità dell'immobile si ipotizza che il miglior riuso apprezzabile dal mercato locale, sia il ripristino di due unità abitative di tipologia terra-tetto, che potrebbero essere dotate entrambe di resedi e giardini esclusivi e locali accessori indipendenti mediante l'apertura di un altro accesso carrabile all'area.

DATI CATASTALI

Il complesso è censito al N.C.E.U. del Comune di San Giuliano Terme con le seguenti unità immobiliari:

- F. 83 P.lla 61 sub. 22, categoria B/5, classe 1, consistenza 1.690 mc., superficie catastale 434,00 mq., rendita € 1.571,06, piano T-1;
- F. 83 P.lla 61 sub. 10, categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq., superficie catastale 142 mq., rendita € 287,46, piano T-1;
- F. 83 P.lla 61 sub. 23, bene comune non censibile, resede comune ai subalterni 10 e 22.

Le planimetrie catastali in atti, aggiornate in data 20/02/2024, rappresentano lo stato corrispondente allo stato attuale.

PROVENIENZA

Il complesso immobiliare è pervenuto in proprietà all'Università di Pisa per atto di compravendita unitamente a maggiore fondo rustico (terreni e fabbricato) ai rogiti del Direttore Amministrativo Dr. Carlo Alberto Petraglia del 23 marzo 1963, repertorio n.400, registrato a Pisa il 23 marzo 1963 n.232 vol.233, trascritto a Pisa il 1° aprile 1963 al n. 1829 particolare.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, VINCOLI

Secondo il Piano Operativo del Comune di San Giuliano Terme, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.54 del 30 ottobre 2019 ed aggiornato ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. alla data del 30/11/2021, l'immobile in oggetto è inserito nell'UTOE 35 Colignola-Mezzana in zona "A" - nuclei storici consolidati. In riferimento all'allegato 2A Tav. 17/17 (*numerazione dei fabbricati individuati dai regesti degli edifici interni alle UTOE*) il fabbricato principale è stato schedato con il n. 46 per il quale sono previste categorie di intervento fino alla D3 (ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma preesistente), mentre per l'annesso, in assenza di specifica scheda di dettaglio, sono consentiti interventi fino alla D2 (ristrutturazione edilizia senza incrementi in altezza e profondità). Le norme specifiche di dettaglio sono contenute nell'art. 18 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente.

L'immobile nel suo complesso è stato sottoposto a verifica di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 42/2004 - Codice dei Beni Culturali, nell'anno 2009 e la verifica ha avuto esito negativo: è stata infatti comunicata dal Ministero della Cultura (MiBAC - in data 1° settembre 2009) l'esclusione dall'interesse culturale sia del fabbricato che dell'annesso; quindi, il complesso immobiliare non è vincolato.

LEGITTIMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Il fabbricato principale, di remota costruzione in area agricola, può essere ritenuto legittimo in quanto trattasi di immobile preesistente al 01-09-1967.

Dall'esame dell'ortofoto della Regione Toscana il corpo planivolumetrico del fabbricato principale risulta, già nel 1965, corrispondente alla sagoma attuale.

La planimetria catastale del 22.11.2007 pratica n. PI0211502 in atti all'Ufficio del Territorio dell'Ag. delle Entrate dal 22/11/2007 (n. 2546.1/2007), viene utilizzata come unica fonte di legittimità per lo stato preesistente del fabbricato principale (non sono stati reperiti titoli abilitativi nè rinvenute planimetrie per eventuali trasformazioni ante 1-9-1967, presso gli archivi del Comune di San Giuliano Terme a seguito di accesso agli atti), così da essere comparata allo stato attuale per verificarne la conformità edilizia-urbanistica.

L'annesso agricolo è stato costruito negli anni 1960-'61, con intervento di demolizione e ricostruzione (di un precedente annesso in diversa collocazione) autorizzato dal Comune di San Giuliano Terme con Nulla-Osta n. 335 del 21-10-1960 per "*costruzione di carraia per ricovero attrezzi agricoli*". Si segnala che, rispetto al titolo abilitativo, l'annesso è stato realizzato in modo difforme: minore superficie coperta e maggiore altezza in gronda con aumento di cubatura per realizzazione di un solaio ad uso di fienile (piano primo non raggiungibile da alcuna scala).

Si precisa inoltre che nel resede sul retro del fabbricato, addossato alla parete lato ovest della ex-stalla, vi era un piccolo ripostiglio ex- latrina, che è stato demolito nel 2011, con pratica edilizia DIA n. 730 del 23/08/2011 (prot. 32107) in occasione di lavori di realizzazione di allaccio degli scarichi alla fognatura comunale.

Si evidenzia che la vendita del complesso immobiliare avverrà nelle condizioni attuali trasferendo e delegando il ripristino dello stato di piena conformità edilizia-urbanistica a cura e spese dei soggetti acquirenti: all'interno di un complessivo progetto di recupero dell'immobile, potrà essere valutata dall'acquirente la migliore soluzione, in termini di costi-benefici e tempistiche, per addivenire contestualmente alla regolarizzazione dello stato di conformità edilizio-urbanistica.

La valutazione economica del complesso ha tenuto conto di questo aspetto, considerando una riduzione sul valore di mercato stimato.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica è stato redatto in data 15/04/2024 e trasmesso in data 03/05/2024 alla Regione Toscana con protocollo identificativo n.0000748668, dal quale risulta che l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica "G", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP gl,nren 367.67 kWh/m² anno.