

Allegato A



UNIVERSITÀ DI PISA

“Podere S. Antonio” - Complesso immobiliare costituito da fabbricati e terreni agrari ubicato in Comune di Pisa, loc.tà Tombolo - Via Aurelia Sud, 27.

UBICAZIONE

Il complesso immobiliare denominato “Podere S. Antonio”, distante 10 km. circa dal centro urbano di Pisa, è situato in località Tombolo - Coltano del Comune di Pisa, lungo il tratto iniziale della Strada Statale 1 “Aurelia Sud” direzione città di Livorno, in prossimità della ex- stazione ferroviaria di Tombolo, con accesso diretto dall’Aurelia Sud all’altezza del civico 27.

A circa due km, in direzione sud in località Stagno, si trova il casello autostradale di uscita dall’Autostrada A12 e lo svincolo/rotatoria per l’immissione sull’Aurelia Sud. Questa recente opera rende il complesso facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione e strategico per la sua collocazione baricentrica tra Pisa, Livorno e il litorale.

PROVENIENZA E DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare, così come gli altri beni immobili già facenti parte della Tenuta di Tombolo (fabbricati e terreni agrari), nel 1967 fu consegnato in uso gratuito e perpetuo dal Demanio dello Stato all’Università di Pisa (in attuazione della Legge n. 491 del 21/02/1963); successivamente tutti i beni della Tenuta passarono in proprietà dal Demanio dello Stato all’Ateneo Pisano in esecuzione dell’art. 2 della Legge n. 136 del 02/04/2001, con Verbale di trasferimento redatto in data 08/07/2004 - integrato in data 03/04/2006.

In epoca demaniale i fabbricati erano adibiti ad abitazioni dei mezzadri che vigilavano sui terreni, utilizzati prevalentemente per seminativi e pascolo, e sui boschi della tenuta di Tombolo.

L’Ateneo ha utilizzato il Podere Sant’Antonio, fino a qualche anno fa, per destinazioni funzionali alle attività universitarie, prevalentemente per laboratori dipartimentali, magazzini e abitazione di guardiania.

Il complesso immobiliare è costituito da fabbricati e area di pertinenza e da terreni agrari per circa 15,30 ettari.

1. **FABBRICATI:**

Gli edifici non hanno avuto trasformazioni rispetto alla conformazione originaria, eccetto alcuni adeguamenti igienico-sanitari e modesti interventi di manutenzione straordinaria.

Attualmente non sono in uso, risultano liberi e disponibili, ma necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e/o di parziale ristrutturazione:

- ⊖ EDIFICIO PRINCIPALE (ex-casa colonica): si presuppone realizzato a fine anni '50, in epoca demaniale. 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, 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 addossato un portico, con pilastri in muratura e copertura con manto di tegole marsigliesi. I locali del piano terreno, e parte di quelli del piano primo lato Nord sono stati adibiti a laboratori dipartimentali e magazzini; la restante porzione del piano primo lato Sud è rimasta ad uso abitativo per funzioni di guardiania. Sul fronte del prospetto principale è inserito un tabernacolo, contenente una statua raffigurante Sant'Antonio.
- ANNESSO (ex-locale forno e ricovero animali): edificato in epoca contemporanea all'edificio principale. L'edificio, di forma rettangolare è realizzato in muratura tradizionale con copertura a capanna e manto in tegole marsigliesi. E' stato utilizzato come locale magazzino per le attività dipartimentali.

Gli impianti fissi per le destinazioni presenti all'interno dell'edificio principale (idrico, elettrico, riscaldamento) sono da rivedere/sostituire per adeguarli alle normative attualmente vigenti in materia. Gli accessi ai fabbricati risultano, al momento, tamponati per motivi di salvaguardia di locali e strutture.

CONSISTENZE LORDE TOTALI DEI FABBRICATI E AREA DI PERTINENZA

- Sup. fabbr. principale = mq. 396,00 ca. + scale esterne/ballatoi: mq 22,50 + portico: mq 49,00;

- Sup. annesso = mq. 29,00 ca + portici mq 17,30;

- Sup. area scoperta di pertinenza fabbricati = mq. 3.812,00 ca.

DATI CATASTALI

I fabbricati sono censiti al N.C.E.U. del Comune di Pisa nel F. 108 con le seguenti unità immobiliari:

- P. 63 sub. 1, Cat. B/5 (scuole e lab. scientifici), P. T/1, Classe 2, Consistenza 1.108 mc.,
- Sup. catastale totale mq. 362,00, Rendita € 1.659,48;
- P. 63 sub. 2, Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), P. T/1, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. catastale totale mq. 89,00, Rendita € 406,19;
- P. 63 sub. 3 (area di pertinenza) - B.C.N.C., senza rendita catastale.

Al N.C.T. la P. 63 risulta Ente Urbano con la Sup. complessiva di mq. 4.326,00.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, STATO LEGITTIMO, VINCOLI

La disciplina del 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 le successive modifiche delle norme di attuazione approvate con Delibera del Consiglio Direttivo n. 22 del 23/06/2014, classificano e prevedono per il Podere Sant'Antonio, con specifico riferimento:

a) allegato G delle Norme Tecniche di Attuazione:

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

b) 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;

I fabbricati del Podere S. Antonio, essendo ubicati in zone agricole, sono legittimi in quanto realizzati in epoche precedenti al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967) e quindi antecedenti, sia all'Istituzione del Parco Naturale San Rossore, Migliarino, Massaciuccoli del 1979, sia al vincolo Paesaggistico del 1985.

I fabbricati sono inoltre 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 del Podere Sant'Antonio attuali, presenti al N.C.E.U. del Comune di Pisa, rappresentano lo stato legittimo, conforme allo stato attuale degli immobili.

In merito agli aspetti di natura vincolistica il Podere è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42: in esito alle procedure suddette è stato notificato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, in data 01/09/2009, il provvedimento di esclusione dal vincolo del Podere, non presentando alcun interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e

non rientrando tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii..

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dall'attestato di prestazione energetica APE, trasmesso telematicamente in data 12/06/2023 alla Regione Toscana con protocollo identificativo n. 0000626041 (validità fino al 12/06/2033) risulta:

- P. 63 Sub. 1 (unità Cat. B/5): Classe di appartenenza "F";
- P. 63 Sub. 2 (unità Cat. A/4): Classe di appartenenza "G".

2. TERRENI

I terreni di natura agricola della consistenza di ha 15,30 ca., di forma regolare e giacitura pianeggiante con buona accessibilità, sono stati utilizzati prevalentemente per seminativi e pascolo.

Su porzioni dei suddetti terreni sono presenti aree boscate, classificate come "fustaie di pino domestico" individuate con la particella forestale n. 82 di superficie di circa ha 4,00 nella "Carta della vegetazione forestale della Tenuta di Tombolo del Parco". Le attività realizzabili nelle suddette pinete (piani di intervento riguardanti i tagli di rinnovazione delle piante, gli interventi colturali di conservazione etc.) sono regolamentate dal Piano di gestione dei boschi di durata decennale, recentemente approvato.

DATI CATASTALI

I terreni sono censiti al N.C.T. del Comune di Pisa come segue:

F. 107:

- P. 18: Seminativo, Classe 4, Sup. 10.630,00 mq., R.A.: € 16,47; R.D.: € 10,76;
- P. 19: Seminativo, Classe 5, Sup. 2.000,00 mq., R.A.: € 2,07; R.D.: € 1,52;
- P. 106: Seminativo, Classe 5, Sup. 680,00 mq., R.A.: € 0,70; R.D.: € 0,52;

F. 108:

- P. 11: Seminativo/bosco, Classe 5, Sup. 7.460,00 mq., R.A.: € 7,71; R.D.: € 5,66;
- P. 32: Seminativo, Classe 5, Sup. 8.120,00 mq., R.A.: € 8,39; R.D.: € 6,16;
- P. 61: Seminativo/bosco, Classe 5, Sup. 123.854,000 mq., R.A.: € 127,93; R.D.: € 94,03;

CONSISTENZA CATASTALE TOTALE TERRENI: Mq. 152.744,00 = Ha 15.27.44

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA, VINCOLI, SERVITU'

I terreni sono ricompresi all'interno del territorio di giurisdizione dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli in aree definite - così come risultante dal quadro di insieme

Tav.1b del Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano - “zone agricole di sviluppo” e in parte in “zone boscate”.

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.

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: l’esito è stato negativo; quindi, anche i terreni non risultano gravati da alcun vincolo diretto di interesse culturale.

Su porzioni di alcuni terreni sono presenti i seguenti servizi di interesse pubblico: linee aeree e interrato di Enel distribuzione SpA, cavidotti TIM SpA, servitù di acquedotto a favore di ASA servizi Ambientali S.p.A.

Le suddette servitù interessano fasce marginali sui confini laterali dei terreni, oltre ai collegamenti per i servizi necessari al fabbricato del Podere.

POTENZIALI SVILUPPI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE “S. ANTONIO”

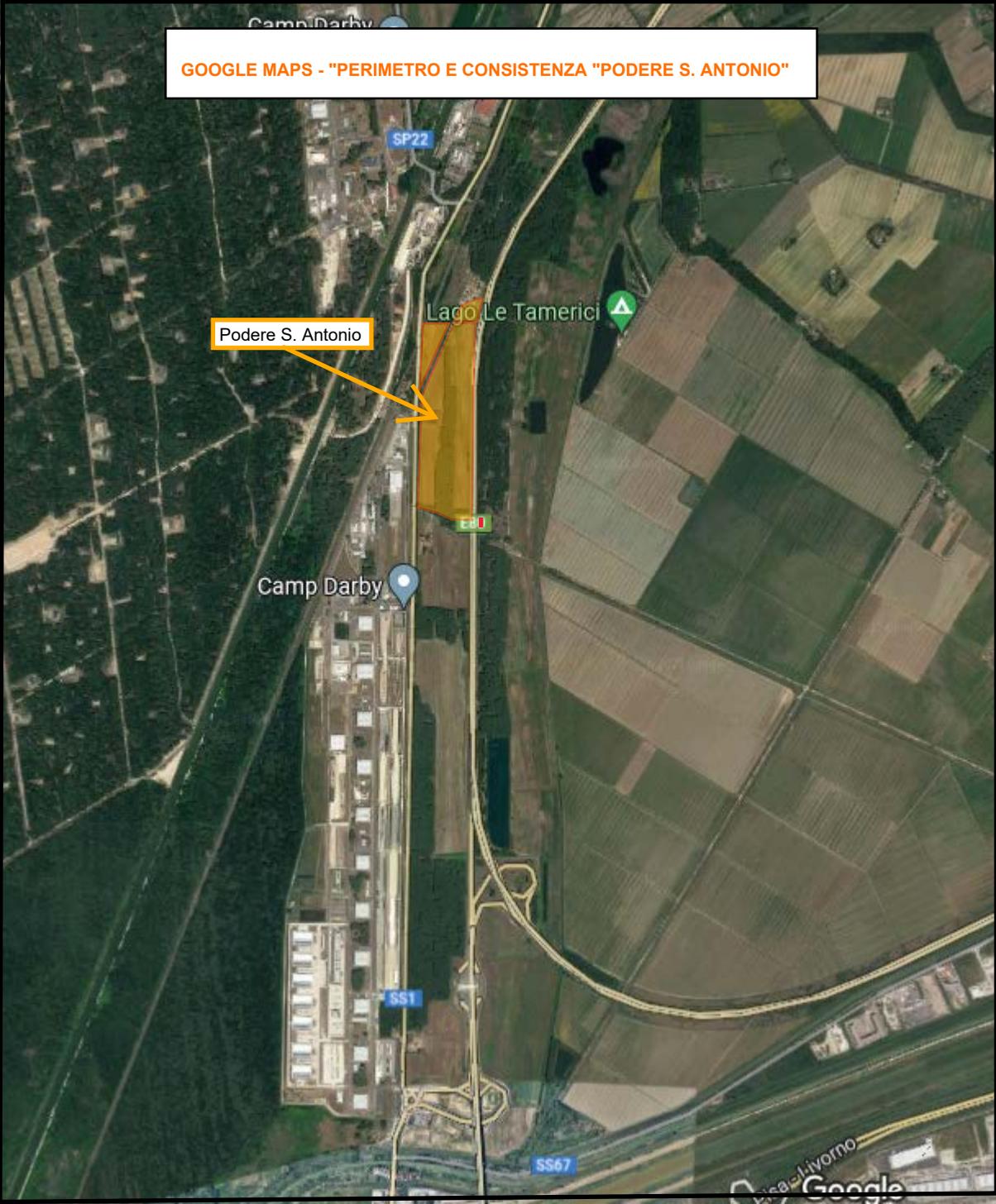
Oltre alle attività agricole o residenziali il complesso di che trattasi offre la possibilità di realizzare attività multifunzionali connesse con il Parco, ad esempio: attività di alloggio, ristorazione con prodotti del Parco, punto vendita per la sosta. La consistenza dei terreni agrari e l’ubicazione dei fabbricati potrebbe consentire altresì la realizzazione di attività di agriturismo.

GESCOPIO - "PERIMETRO E CONSISTENZA "PODERE S. ANTONIO"

Podere S. Antonio



GOOGLE MAPS - "PERIMETRO E CONSISTENZA "PODERE S. ANTONIO"



Podere S. Antonio

Lago Le Tamerici

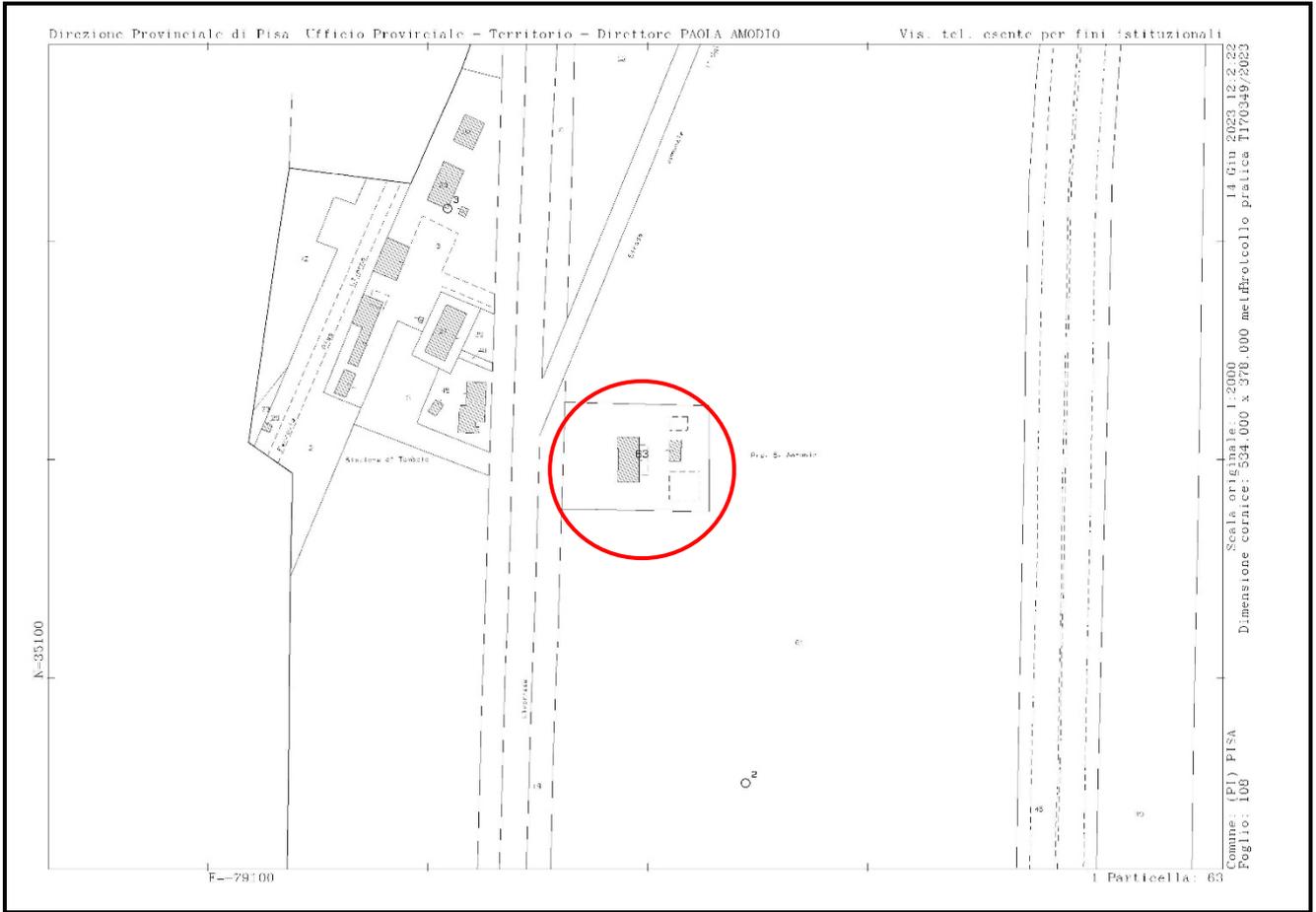
Camp Darby

SP22

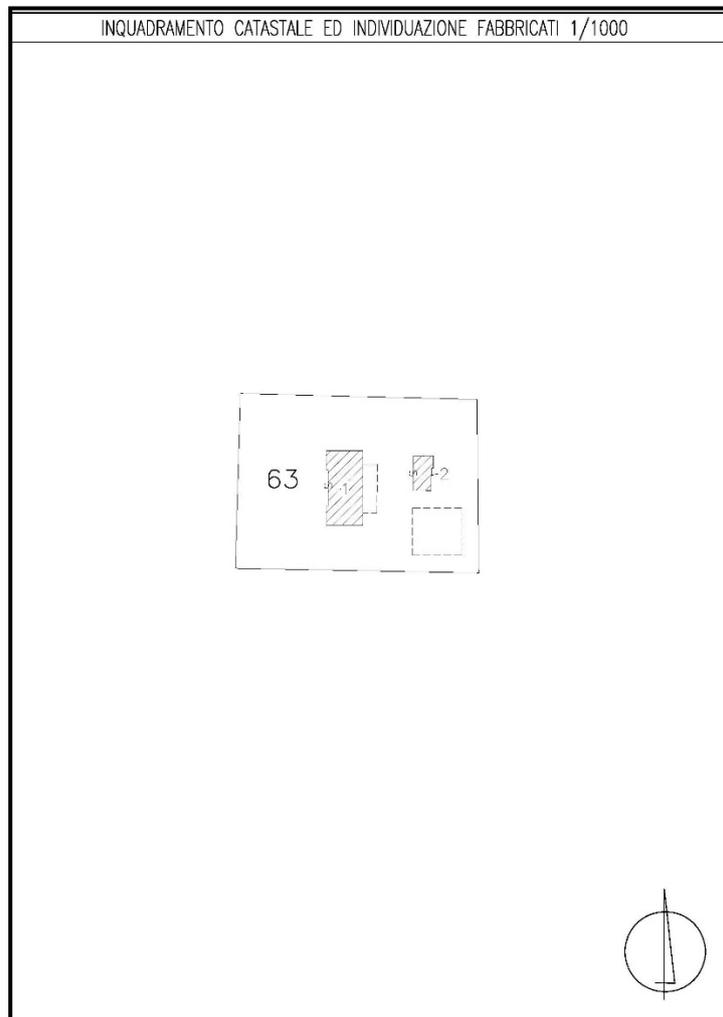
SS1

SS67





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**

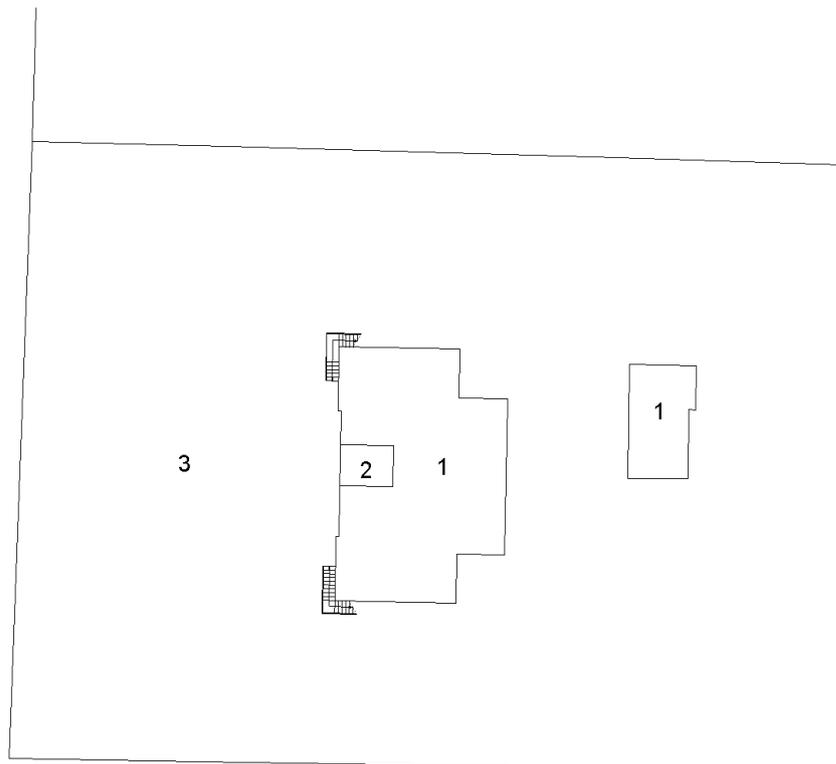
Comune di Pisa
Sezione: Foglio: 108 Particella: 63

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

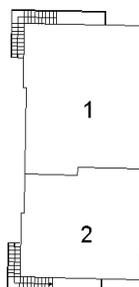
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

Piano Terra



Piano Primo



Nord





Fabbricato Principale - Prospetto Ovest fronte Via Aurelia Sud, 27





Fabbricato Principale - Prospetto laterale Nord - Scala accesso locali Piano Primo



Fabbricato Principale - Prospetto laterale Sud - Accesso appartamento Piano Primo



Fabbricato Principale - Prospetto Est - particolare portico



Fabbricato annesso





Prospettiva Terreni agrari/pineta annessi al Podere S. Antonio (sullo sfondo) dalla Via dei Falaschi



Prospettiva Terreni agrari/pineta annessi al Podere S. Antonio dall' Autostrada A-12