

Allegato A**UNIVERSITÀ DI PISA**

“Podere Ragnaino” - Complesso immobiliare costituito da fabbricati, resede di pertinenza esclusiva e terreni agricoli annessi, ubicato nel Comune di Pisa, Frazione S. Piero a Grado, Via di Ragnaino 10.

UBICAZIONE

Il podere Ragnaino, denominato anche “Ragnaino Santoca”, facente parte della Tenuta di Tombolo, si trova in località San Piero a Grado del Comune di Pisa, in via del Ragnaino, strada vicinale che collega il Lungarno G. D’Annunzio con la via di Torretta; dista circa 10,0 km dal centro urbano di Pisa e circa 4,0 Km dal mare.

Pur inserito in contesto agricolo e silenzioso, risulta raggiungibile dalle principali vie di comunicazione (svincolo Superstrada FI-PI-LI, Lungarno Gabriele D’Annunzio, Via Livornese, Via vecchia di Marina).

Per la sua collocazione, baricentrica tra Pisa e il litorale di Marina di Pisa e Tirrenia, il Podere risulta strategico per alcune tipologie di utilizzo. Vi si accede dal civico 10 direttamente della via del Ragnaino.

PROVENIENZA E UTILIZZO

Il complesso immobiliare, così come altri beni già facenti parte della Tenuta di Tombolo (fabbricati e terreni agrari), fu consegnato in uso gratuito e perpetuo dal Demanio dello Stato all’Università di Pisa nel 1967 (in attuazione della Legge n. 491 del 21/02/1963).

Nella precedente epoca demaniale i fabbricati della tenuta erano adibiti prevalentemente ad abitazioni dei mezzadri che vigilavano sui terreni agricoli.

I suddetti beni, dal 1967, sono stati adibiti allo svolgimento dei fini Istituzionali dell’Università di Pisa.

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 e integrato in data 03/04/2006).

A partire dal 2023 il “Podere Ragnaino”, non risultando più in uso per tali finalità, risulta libero e disponibile.

Il complesso è costituito da un fabbricato principale di origine colonica a due piani fuori terra.

Al piano terreno vi sono locali accessori: magazzini/sgombero e al piano primo si trovano due unità immobiliari con accesso indipendente, una adibita a laboratorio e l’altra ad appartamento per civile abitazione. Completano il compendio altri tre annessi ex-rurali adibiti a magazzino/sgombero, ampio resede di pertinenza della superficie di mq. 4.729 e terreni agricoli limitrofi della superficie complessiva di mq. 7.953.

DATI CATASTALI

A seguito di accatastamento al N.C.E.U. del Comune di Pisa, da parte di Uni.Pi. (Costituzione del 4/08/2006 - Pratica Protocollo n. PI0089224 in atti dal 4/08/2006 - Costituzione n. 1539.1/2006) e successiva variazione del 3/04/2025 - Pratica Protocollo n. PI0044416 in atti dal 3/04/2025 per esatta rappresentazione grafica, il complesso risulta censito al C.F. e C.T. del Comune di Pisa come segue:

FABBRICATI:

C.F.: Foglio 69 - Particella 108 con i seguenti subalterni:

- Sub. 1: B.C.N.C. (area di pertinenza/resede comune a tutti i subalterni della part.108 e110).
- Sub. 2: Cat. B/5; P.T./1, Classe 2, Cons. 1.454,00 mc, Sup. 446,00 mq., Rendita € 2.177,70;
- Sub. 3: Cat. A/4; P.T./1, Classe 2, Cons. 7 vani, Sup. 180,00 mq., Rendita € 516,97;
- Sub. 4 graffata alla part. 110 sub. 2: Cat. B/5; P.T., Classe 2, Cons.982,00 mc, Sup. 269,00 mq, Rendita € 1.470,77.

C.F.: Foglio 69 - Particella 110 con i seguenti subalterni:

- Sub. 3: Cat. F/2, P.T.

TERRENI:

C.T.: Foglio 69:

- Particella 108: Ente urbano – Sup. mq. 4.105,00
- Particella 110: Ente urbano – Sup. mq. 1.245,00
- Particella 11: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 2.980,00, R.D. = € 3,02; R.A. = € 4,62
- Particella 114: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 3.185,00, R.D. = € 3,22; R.A. = € 4,93
- Particella 107: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 1.720,00, R.D. = € 1,74; R.A. = € 2,66
- Particella 117: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 68,00, R.D. = € 0,07; R.A. = € 0,11

DESCRIZIONE FABBRICATI E AREA PERTINENZIALE

FABBRICATO PRINCIPALE (Particella 108 - Subb. 2/3):

Fabbricato di forma planimetrica rettangolare che si sviluppa in direzione est – ovest con due piani fuori terra. L'edificio è realizzato in muratura tradizionale con copertura a capanna e manto di tegole in cotto tipo marsigliesi. I solai del piano terra sono realizzati con travi in ferro e tavelloni in cotto, i pavimenti del piano terra sono in battuto di cemento e gli infissi in legno. Il solaio di copertura si ipotizza realizzato con struttura in legno e mezzane in cotto poiché al piano primo è presente una controsoffittatura in canniccato; i pavimenti del piano primo sono in piastrelle di graniglia dimensioni cm. 20x20, gli infissi in legno con vetri semplici e persiane alla toscana in parte in legno ed in parte alluminio, le pareti/tramezzi in muratura ordinaria, in parte tinteggiate a civile.

All'interno del piano terra sono presenti locali destinati ad archivio-magazzino; nei vani ubicati nella porzione est del fabbricato sono presenti due tini in muratura. L'accesso alle due unità immobiliari del piano primo avviene attraverso due scale in pietra esterne addossate rispettivamente ai lati nord e sud: l'unità che si sviluppa nella parte est è rimasta ad uso abitativo, mentre l'unità della parte ovest, pur utilizzata per laboratori del Dipartimento di Scienze della Terra, ha conservato le caratteristiche della civile abitazione.

Gli impianti fissi per destinazione ove presenti (elettrico, idrico, riscaldamento) sono da adeguare alle normative attualmente vigenti in materia. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

FABBRICATI ANNESSI:

N. 1 (Foglio 69, Part. 108, Sub. 4 graffato alla Part. 110, Sub.2)

N. 2 (Foglio 69, Part. 110, Sub.2 graffato alla Part.108, Sub.4)

Edifici ex-rurali (ex carraie) di forma pressoché quadrata ad un piano fuori terra. La struttura portante verticale è costituita da colonne in mattoni e tamponamenti in muratura, pavimentazione in battuto di terra. La copertura è del tipo a capanna con falde asimmetriche con struttura in capriate in legno con travi e travicelli e tavelle, manto di copertura in tegole marsigliesi; non sono presenti infissi. All'interno è presente una zona aperta in passato destinata a carraia ed una parte con altezza ridotta in cui si trovano dei locali magazzino e ripostiglio. Non risultano presenti impianti fissi per destinazione. I fabbricati necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

N. 3 (Foglio 69, Particella 110, Sub. 3):

Piccolo edificio ex rurale in muratura di forma pressoché rettangolare ad un piano fuori terra, in stato di degrado e privo della copertura; in passato era adibito a forno, porcile e pollaio.

AREA RESEDE DI PERTINENZA (C.F. Foglio 69, Particella 108, Sub. 1 - Particella 110, Sub. 1 – C.T. Foglio 69, Particella 108, Ente Urbano - Particella 110, Ente Urbano):

Terreno a verde che circonda i fabbricati predetti, della seguente consistenza:

- Sup. effettiva resede = Sup. P. 108 (Ente Urbano) – Sup. coperta fabbricati + Sup. P. 110 (Ente Urbano)
- Sup. coperta fabbricati;
- Sup. effettiva resede = mq. 4.105,00 - (316,00 + 128,00) + mq. 1.245,00 - (132,00 + 45,00) = mq. 3.661,00 + 1.068,00 = mq. 4.729,00.

TERRENI AGRICOLI C.T. Foglio 69:

Appezamenti di terreno agricoli di qualità seminativo, pianeggianti e di forma pressoché rettangolare, posti in parte a nord ed in parte a sud dei fabbricati del Podere Ragnaino Santoca, della seguente consistenza:

- Particella 11: Qualità seminativo di Classe 4; Sup. 2.980,00 mq. - R.D. = € 3,02; R.A. = € 4,62;
 - Particella 114: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 3.185,00, R.D. = € 3,22; R.A. = € 4,93
 - Particella 107: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 1.720,00 mq., R.D. = € 1,74; R.A. = € 2,66
 - Particella 117: Qualità seminativo, Classe 4, Sup. 68,00, R.D. = € 0,07; R.A. = € 0,11
- Totale consistenza catastale dei terreni agricoli = mq 7.953,00

RIEPILOGO CONSISTENZE FABBRICATI:

- Superficie lorda rilevata fabbricato principale = mq. 626,47;
- Superfici lorda rilevata fabbricati annessi = mq. 305,00;
- Superficie Totale Lorda fabbricati = **mq. 931,47**

RIEPILOGO CONSISTENZE PERTINENZE: RESEDE SCOPERTO – TERRENO:

- Superficie resede = mq. 4.729,00
- Superficie terreno agrario = mq. 7.953,00
- Superficie Totale terreni = **mq. 12.682,00**

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA FABBRICATI, STATO LEGITTIMO, VINCOLI, SERVITU'

I fabbricati del Podere, essendo ubicati in zone agricole, sono da ritenersi legittimi in quanto realizzati in epoche precedenti al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967); risultano inoltre antecedenti, sia all'Istituzione del Parco Naturale San Rossore, Migliarino, Massaciuccoli del 1979, sia ai vincoli Paesaggistici (art. 136 del Codice dei Beni Culturali) esistenti nella zona, istituiti con D.M. 10-04-1952 e D.M. 17-07-1985.

Nel 1967, al momento dell'Assegnazione in Uso Gratuito e Perpetuo dei Terreni e Fabbricati appartenenti alla Tenuta di Tombolo all'Università di Pisa da parte del Demanio dello Stato, il complesso aveva già le medesime conformazioni e consistenze attuali: nella relazione tecnica "Allegato B" del Verbale, in data 23/11/1967, sono infatti descritti con dettaglio tutti i fabbricati e destinazioni; l'edificio principale veniva descritto quale fabbricato di vecchia costruzione per due famiglie coloniche. Con l'assegnazione all'Università di Pisa per le proprie finalità istituzionali gli immobili hanno perduto le caratteristiche di fabbricati rurali, acquisendo legittimamente le destinazioni didattiche/direzionali o residenziali per servizi di custodia.

A seguito delle ricerche eseguite negli archivi degli atti d'ufficio dell'Ateneo e, tramite accesso agli atti, nell'archivio del Comune di Pisa (per documentazione tecnico-amministrativa relativa a interventi, oltre a quelli di manutenzione o adeguamenti funzionali interni, eseguiti dal 1967 ad oggi) non sono state reperite pratiche edilizie per lavori di trasformazione planivolumetrica confermando, come visibile, che gli immobili non hanno avuto modifiche significative post 01/09/1967 e post accatastamento del 4/08/2006.

Le planimetrie catastali dei fabbricati di primo impianto, presentate in data 4/08/2006, rappresentano quindi lo stato legittimo dei fabbricati stessi, conforme allo stato attuale degli immobili.

Il complesso immobiliare in oggetto è compreso all'interno del territorio di giurisdizione dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

È attualmente disciplinato dal II° 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.

Gli interventi ammessi sui fabbricati del complesso Ragnaino Santoca sono riportati nelle Schede N. 59 e N. 60 di cui all'Allegato "G" al Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano e prevedono in sintesi:

- Scheda N. 59: Denominazione "Casa Santochi" - Fabbricato principale (ex-casa colonica - ora part. 108, subb. 2 e 3):

- Interventi ammissibili:

Sono ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo.

- Destinazioni ammissibili:

Sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) destinazione residenziale;
- b) destinazioni funzionali per le attività del Parco;
- c) destinazione per le finalità dell'Università di Pisa.

Nel caso di destinazione residenziale, non è ammessa la modificazione del numero delle unità abitative.

- Scheda N. 60: Denominazione "Casa Santochi" - Fabbricati accessori (ex-carraia e magazzino ora part. 108 sub. 4 e part.110 sub.2):

- Interventi ammissibili:

Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna.

- Destinazioni ammissibili:

Sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) destinazioni funzionali per le attività del Parco;
- b) destinazione per le finalità dell'Università di Pisa.

Per quanto riguarda l'altro annesso ex-rurale legittimo, ora rudere (Cat. F/2) non schedato (part. 110 sub.3 ex pollaio, forno e porcile), valgono le prescrizioni di cui al "punto 3." dell'Art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione del II° Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano - Capitolo II - Edifici rurali - Cambio di destinazione d'uso, ovvero:

"I rustici minori (capanne, pollai, porcili, forni etc.) di impianto storico o legittimi dovranno essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie e non possono essere utilizzati a fini abitativi, se non come locali accessori di servizio, o di integrazione dell'abitazione".

Il complesso immobiliare nell'anno 2009 è stato sottoposto a "verifica di interesse storico artistico" (art. 12 D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni) del Codice dei Beni Culturali, e la procedura si è conclusa con esito negativo: è stata infatti comunicata dal MiBaC - Prot.Ilo 1332 in data 28 Gennaio 2010 l'esclusione dall'interesse culturale sia dei fabbricati (N.C.E.U. F.69 P. 108 Subb. da 1 a 4 e P. 110 Subb. da 1 a 3) che del resede (N.C.T. F.69 P.108 e 110).

I terreni agricoli annessi al lotto principale rappresentati al N.C.T. del Comune di Pisa nel F. 69 dalle part.111, 114 (ex part.106), 107 e 117 (ex part.109) sono stati altresì recentemente sottoposti ad accertamento preliminare per l'eventuale attivazione della procedura di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico: l'esito è stato negativo; quindi, anche questi terreni non risultano gravati da alcun vincolo diretto di interesse culturale.

L'intera area è comunque interessata dal vincolo paesaggistico indiretto (ex- L. n. 1497/39, ora art. 136 del Codice dei Beni Culturali) istituito nella zona con Decreto Ministeriale del 10-04-1952 e con Decreto Ministeriale del 17-07-1985.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Sono presenti due attestati di prestazione energetica.

Il primo, riguardante l'unità immobiliare posta al piano terra e primo censita al C.F. foglio 69 part.108 sub. 3, redatto in data 23/05/2017 e trasmesso in data 24/05/2017 alla Regione Toscana con protocollo identificativo n. 0268556, dal quale risulta che l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica "G", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP gl,nren 369,80 kWh/m² anno.

Il secondo, riguardante l'unità immobiliare posta al piano terra e primo censita al C.F. foglio 69 part.108 sub.2, redatto in data 22/04/2025 e trasmesso in pari data alla Regione Toscana con protocollo identificativo n. 0000883711, dal quale risulta che l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica "F", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP gl,nren 461,96 kWh/m² anno.



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T214176/2025

Comune: (PI) PISA
Foglio: 69

1 Particella: 116

Data: 23/04/2025 - n. T185240 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bettarini Alessandro	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Pisa	N. 870
Comune di Pisa	Sezione:	Foglio: 69	Particella: 108	Protocollo n. PI0089224 del 04/08/2006
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 63264 del 18/07/2006 Scala 1 : 500	

ELABORATO PLANIMETRICO FG. 69 P.LLA 108 E 110

 Porzioni di fabbricato di interesse storico ed artistico

Il sub. 4 è graffato alla p.la 108 è graffato al sub. 2 della p.la 110



5 ml

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PISA		69	108	63264	18/07/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DEL RAGNAINO	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, RESEDE COMUNE A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 108 E DELLA P.LLA 110.
2	VIA DEL RAGNAINO	10	T-1			LABORATORIO SCIENTIFICO.
3	VIA DEL RAGNAINO	10	T-1			ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE.
4	VIA DEL RAGNAINO	10	T			LABORATORIO SCIENTIFICO.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PISA		69	110	63264	18/07/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA DEL RAGNAINO	SNC	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, RESEDE E LAVATOI COMUNI A TUTTI I SUB. DELLA P.LLA 108 E DELLA P.LLA 110.
3	VIA DEL RAGNAINO	10	T			UNITA' COLLABENTI.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. PI0044416 del 03/04/2025

Comune di Pisa

Via Ragnaino

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 108

Subalterno: 2

Compilata da:

Basilischi Andrea

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

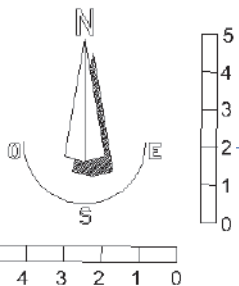
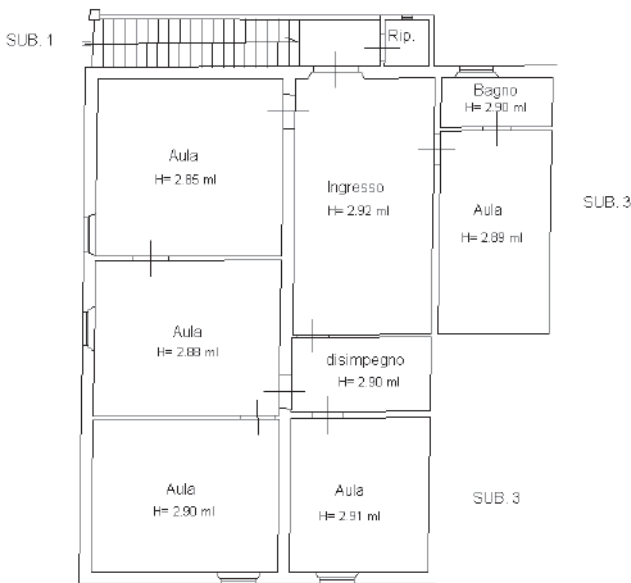
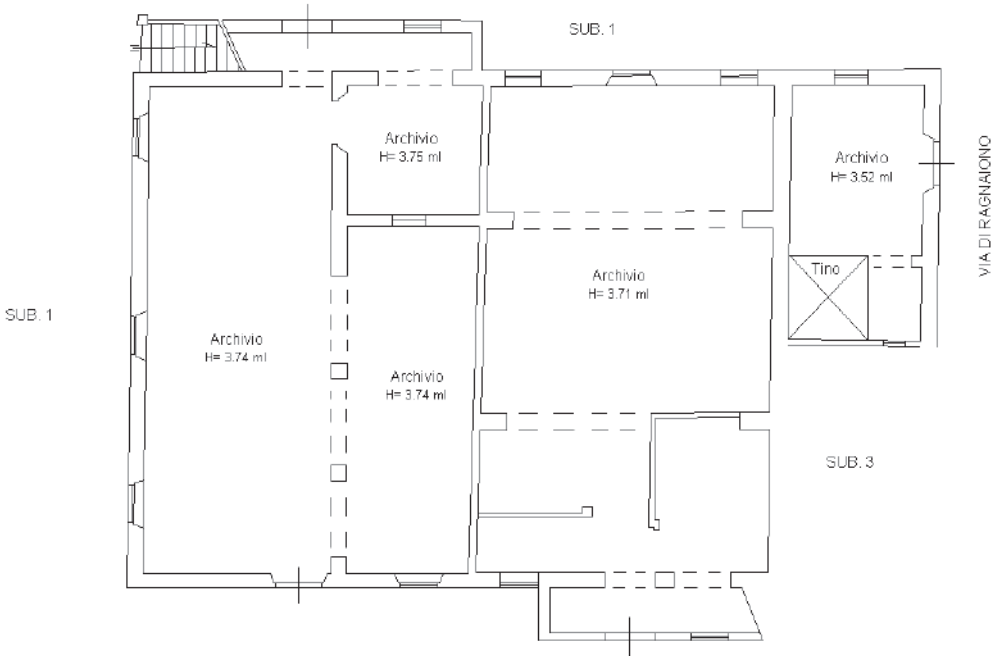
Prov.

N.

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. PI0044422 del 03/04/2025

Comune di Pisa

Via Ragnaino

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 108

Subalterno: 3

Compilata da:

Basilischi Andrea

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

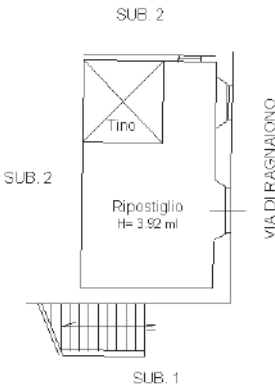
Prov.

N.

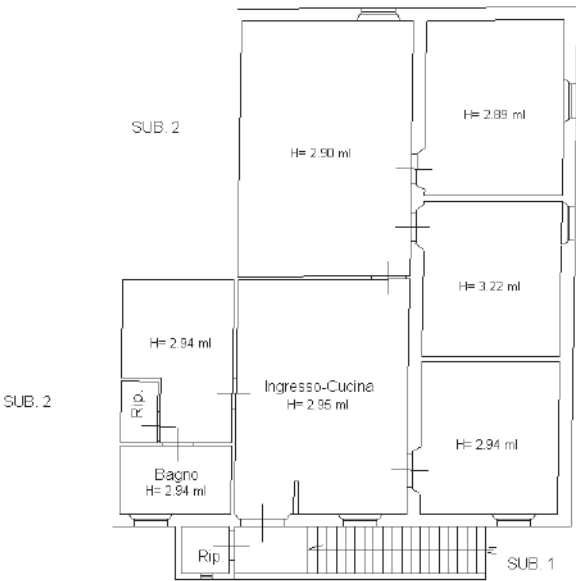
Planimetria

Scheda n. 1

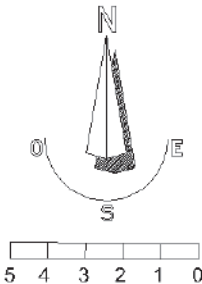
Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa

Via Del Ragnaino

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 108

Subalterno: 4

Compilata da:
Bettarini Alessandro

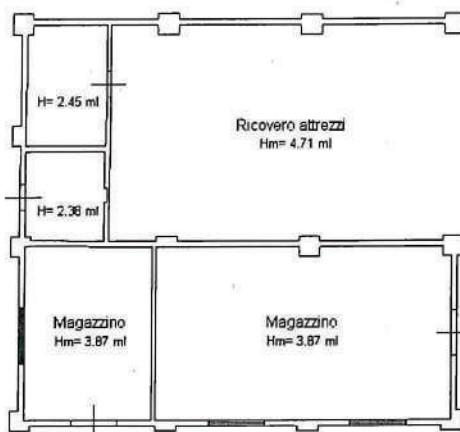
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

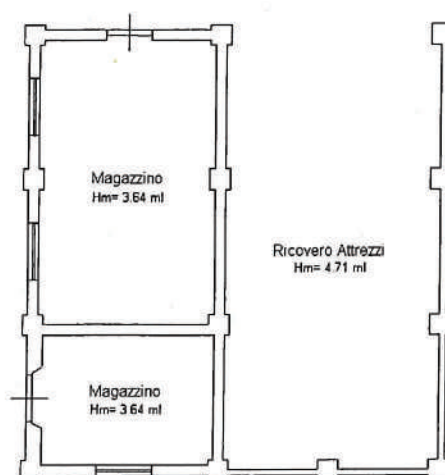
N. 870

Scheda n. 1

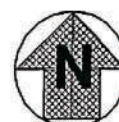
Scala 1:200



PIANO TERRA
(Fabbr. sub. 4 p.la 108)



PIANO TERRA
(Fabbr. sub. 2 p.la 110)



2 ml

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine aerea da google earth



Immagine street view da google earth



fabbricato principale - prospetto nord



fabbricato principale – prospetto sud



fabbricato principale – prospetto ovest



scala accesso appartamento part.108 sub.3



ingresso appartamento p.p. e ripostiglio esterno



ingresso – cucina



ingresso – cucina



ingresso – cucina



camera 1



locale lavanderia



bagno



bagno



soggiorno



soggiorno



camera 2



camera 3



ripostiglio esterno – caldaia



particolare infisso e persiana in legno



scala accesso laboratori part.108 sub.2



ingresso laboratori P.P.



magazzino p.t. (p.108 sub.3)



magazzino p.t. (p.108 sub.3)



magazzino, ex- stalla p.t. (p.108 sub.2) - interno



fabbricato annesso n.1 (p.108 sub.4) – prospetto est



fabbricato annesso n.1 - prospetto nord/est



fabbricato annesso n.1 – prospetto ovest



fabbricato annesso n.2 – prospetto sud



fabbricato annesso n.2 – prospetto nord/ovest



fabbricato annesso n. 3 – ex ricovero animali



Immagine street view da google earth



terreno part.114

DATI GENERALI

Destinazione D'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non Residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:
E7 attività scolastiche

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari
Numero di unità immobiliari di cui composto l'edificio: 2

- ☐ Nuova costruzione
☒ Passaggio di proprietà
☐ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:

Dati identificativi



Comune: Pisa
Regione: TOSCANA
Indirizzo: VIA DEL RAGNAINO 10
Piano: 1
Interno:
Coordinate GIS: 43.7 N; 10.4 E

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1940
Superficie utile riscaldata (m²): 130
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 434.48
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Pisa (G702)	Sezione	0	Foglio	69	Particella	108
Subalterni	da 2 a 2	da a	da a	da a	da a	a	

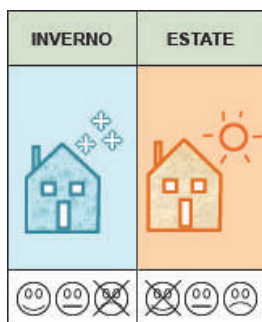
Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

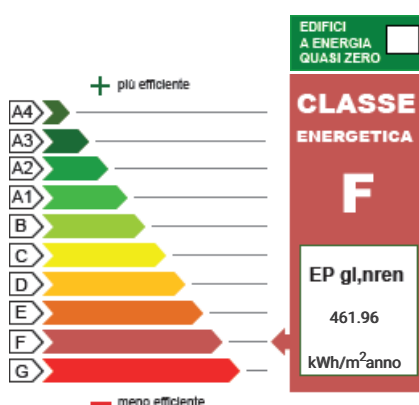
PRESTAZIONE ENERGETICA E GLOBALE DEL FABBRICATO.

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A1(173.94)

Se esistenti:

0

PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒ Energia elettrica da rete	104 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 461.96 kWh/m ² anno
☒ Gas naturale	6032 Sm ³	
☐ GPL		
☐ Carbone		
☐ Gasolio		
☐ Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.38 kWh/m ² anno
☐ Biomasse solide		
☐ Biomasse liquide		
☐ Biomasse gassose		
☐ Solare fotovoltaico		
☐ Solare termico		Emissioni di CO ₂ 92.45 kg/m ² anno
☐ Eolico		
☐ Teleriscaldamento		
☐ Teleraffrescamento		
☐ Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento strutture opache verticali verso l'esterno	NO	11	E (399.59 kWh/m ² anno)	B 177.1 kWh/m ² anno
REN2	Sostituzione componenti finestrati	NO	13	E (445.54 kWh/m ² anno)	
REN1	Isolamento strutture opache orizzontali verso zone non riscaldate	NO	8	D (261.27 kWh/m ² anno)	
REN5	Sostituzione generatore combinato	NO	11	E (412.41 kWh/m ² anno)	



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000883711

VALIDO FINO: 22/04/2035



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0 kWh/anno	Vettore energetico: Energia elettrica
-------------------	------------	---------------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	434.48	m ³
S - Superficie disperdente	363.56	m ²
Rapporto S/V	0.8368	
EP _{H,nd}	337.41	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.03	-
Y _{IE}	0.14	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0.73 η_h	0	460.4
Climatizzazione estiva								
Prod. acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1990		Energia elettrica	1.2	0.25 η_w	0.38	1.56
Impianti combinati								
Produzione da fonti rinnovabili								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto di persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 0000883711

VALIDO FINO: 22/04/2035



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Si tratta di edificio chiuso e non occupato da anni. Non è presente impianto di riscaldamento: Presente boiler elettrico per produzione acs non funzionante. L'unica utenza (contatore elettrico) risulta disattivata.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico	☒ Tecnico abilitato	☐ Organismo/Società
Nome e Cognome / Denominazione	MIRKO GIUNTINI	
Indirizzo	Pisa LARGO NICOLA CIARDELLI C/O CENTRO I GIARDINI SNC	
E-mail	giuntini@gmail.com	
Telefono	3383638925	
Titolo	Ingegneria Civile	
Ordine/iscrizione	Ingegneri; Sezione B- Ingegnere Junior Civile e Ambientale; Pisa; 2736;	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore MIRKOGIUNTINI, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale, DICHIARA di aver svolto con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore del sistema edificio impianto oggetto del presente attestato e l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75.	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO
Il presente attestato reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 cos come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.	

Data di emissione 22/04/2025

Firma e timbro del tecnico o firma digitale

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

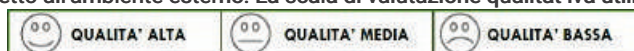
Il presente documento attesta la prestazione e la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali riportate la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ci non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del comfort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIVALUTAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2017-05-23-GNTMRK71M22G702N-006

VALIDO FINO AL 23-05-2027



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
☐ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
☒ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro: _____

Dati identificativi

Regione: Toscana

Comune: Pisa

Indirizzo: via del ragnaino 10

Piano: 1

Interno: _____

Coordinate GIS: Lat. _____ Long. _____

Zona climatica: D

Anno di costruzione: n.d.

Superficie utile riscaldata (m²): 111Superficie utile raffrescata (m²): 0Volume lordo riscaldato (m³): 453Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Pisa				Sezione	Foglio 69				Particella	108			
Subalterni	da	3	a	3	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a
Altri subalterni														

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Ventilazione meccanica
☐ Illuminazione
☐ Climatizzazione estiva
☒ Prod. Acqua calda sanitaria
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

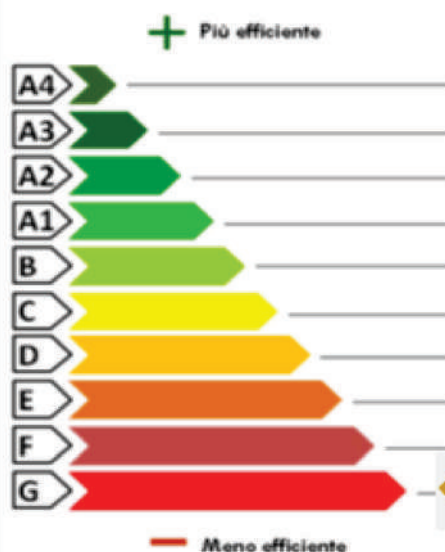
INVERNO



ESTATE



Prestazione energetica globale

EDIFICIO
A ENERGIA
QUASI ZERO**CLASSE
ENERGETICA
G****369,8**kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili
avrebbero in media
la seguente
classificazione:

Se nuovi:

B
112,9

Se esistenti:

G
369,8



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2017-05-23-GNTMRK71M22G702N-006

VALIDO FINO AL 23-05-2027



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un suo standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (u.m.)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	765 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 369,8
☐	Gas naturale	Sm ³	
☒	GPL	1305 Sm ³	
☐	Carbone	kg	
☐	Gasolio e Olio combustibile	kg	
☐	Biomasse solide	kg	Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 3,2
☐	Biomasse liquide	kg	
☐	Biomasse gassose	kg	
☐	Solare fotovoltaico	kWh	
☐	Solare termico	kWh	
☐	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 78,6
☐	Teleriscaldamento	kWh	
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro (specificare)		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
R _{EN1}		Si / No			F 316,4 kWh/m ² anno
R _{EN2}	sostituzione infissi	Si / No	22,5	G - EP _{gl,nren} = 361,3	
R _{EN3}	installazione impianto riscaldamento con caldaia a condensazione	Si / No	6,5	F - EP _{gl,nren} = 323,7	
R _{EN4}					
R _{EN5}					
R _{EN6}					



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2017-05-23-GNTMRK71M22G702N-006

VALIDO FINO AL 23-05-2027



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,0	kWh/anno	Vettore energetico:	Radiazione solare
-------------------	-----	----------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	453	m ³
S - Superficie disperdente	389	m ²
Rapporto S/V	0,86	
EP _{H,nd}	216,7	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,013	-
Y _{IE}	0,47	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale		EP _{ren}	EP _{nren}
Climatizzazione invernale		2010		GPL	26	0,65	η_H	1,1	334,5
	-	-	-	-	-				
Climatizzazione estiva						0,00	η_C		
	-	-	-	-	-				
Prod. Acqua calda sanitaria		2010		GPL	26	0,40	η_W	2,2	35,3
Impianti combinati							η_{HW}		
Produzione da fonti rinnovabili	Fotovoltaico			Rad. Solare	5	0,10	η_{FV}	0,0	0,0
	Solare termico			Rad. Solare	4	0,50	η_{ST}	0,0	0,0
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasporto di persone o cose	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

2017-05-23-GNT MRK71M22G702N-006

VALIDO FINO AL: 23-05-2027



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico

☒ Tecnico abilitato

☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Mirko Giuntini
Indirizzo	via Piastroni, 43 - 56023 Cascina - Pisa
E-mail	giuntini@gmail.com
Telefono	
Titolo	ing.
Ordine/iscrizione	Pisa n. 2736
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n.75, al fine di poter svolgere con indipendenza e imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere nè coniuge, nè parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n.75.
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?

☒ Si

☐ No

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?

☒ Si

☐ No

Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?

☒ Si

☐ No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data emissione 23/05/2017

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione **"raccomandazioni"** (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato : indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
--	----------------------	--	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero : edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti : raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati : la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.