

## Allegato A 1



# UNIVERSITÀ DI PISA

**LOTTO 1: “Podere Casone e Terreni” - Complesso immobiliare costituito da fabbricati, loro area di pertinenza e terreni agrari ubicato in Comune di Pisa, località Tombolo - Via dei Falaschi n. 1, Via Aurelia Sud.**

### UBICAZIONE

Il complesso immobiliare denominato “Podere Casone” dista 11 km. circa dal centro urbano di Pisa ed è situato in località Tombolo del Comune di Pisa. Il Podere è prospiciente la Strada Statale 1 “Aurelia Sud” e si trova a circa 500 ml (in direzione sud verso Livorno) dalla ex-stazione ferroviaria di Tombolo.

Si accede al Podere all’inizio della strada comunale Dei Falaschi, vicinale di collegamento tra la Strada Statale Aurelia Sud e la Strada dell'Arnaccio in loc. Coltano, con sovrappasso sull'autostrada A12.

A circa 1,5 km, sempre 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. Questo collegamento 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 UTILIZZO

Il complesso immobiliare del Casone, così come altri beni immobili 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). 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.

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. I suddetti beni, dal 1967, sono stati adibiti allo svolgimento dei fini Istituzionali dell’Università prevalentemente nei settori delle Scienze Agrarie e Veterinarie.

Il Podere Casone in tempi più recenti e fino a qualche anno fa è stato concesso con contratto di affitto agrario, oltre a vari terreni limitrofi, per lo svolgimento di attività di pastorizia e caseificio in convenzione con L’Università di Pisa. In particolare, i fabbricati annessi individuati con i subalterni 1 (locale mungitura) e sub. 13 (stalla ovini) e terreni limitrofi, sono stati utilizzati per attività di allevamento ovini e produzione latte, con finalità didattiche e di ricerca.

Il complesso immobiliare Casone è costituito da fabbricati e loro aree di pertinenza (ha 1,49 circa), oltre a terreni agrari annessi (ha 12,71 circa), per una estensione complessiva di **14,20 ettari** circa.

## DATI CATASTALI

### FABBRICATI:

I fabbricati ex demaniali sono stati accampionati al N.C.E.U. del Comune di Pisa in data 29/06/2006 con prot. n. PI0075849, a cura dell'Università di Pisa divenuta proprietaria.

Sono rappresentati al N.C.E.U. del Comune di Pisa nel **Foglio 108 dalla Particella 66** con i seguenti subalterni:

- Sub. 1: Via Dei Falaschi, 1: Categoria C/3 (P. T.); Classe 2; Consistenza mq. 136,00; Superficie catastale mq. 161,00; Rendita: € 491,67;
- Sub. 3: Via Dei Falaschi, 1: Cat. A/4 (P.T./1); Classe 2; Consistenza 10 vani; Superficie catastale mq. 222,00 (ragguagliata con locali accessori al PT); Rendita: € 738,53;
- Sub. 4: Via Dei Falaschi, 1: Cat. C/2 (P. T.); Classe 2; Consistenza mq. 196,00; Superficie catastale mq. 213,00; Rendita: € 627,60;
- Sub. 5: Via Dei Falaschi, 1: Cat. C/2 (P. T.); Classe 2; Consistenza mq. 63,00; Superficie catastale mq. 75,00; Rendita: € 201,73;
- Sub. 6: Via Dei Falaschi, 1: Cat. C/2 (P. T.); Classe 2; Consistenza mq. 41,00; Superficie catastale mq. 52,00; Rendita: € 131,28;
- Sub. 7: Via Dei Falaschi, 1 (P.T.): Cat. F/2 (unità immobiliare collabente, senza rendita catastale);
- Sub. 8: Via Dei Falaschi, 1 (P.T/1): Cat. F/2 (unità immobiliare collabente, senza rendita catastale);
- Sub. 12: Via Dei Falaschi, 1 (P.T.): Bene comune non censibile (resede comune ai fabbricati);
- Sub. 13: Via Dei Falaschi, 1: Cat. C/6 (P. T.); Classe 1; Consistenza mq. 105,00; Superficie catastale mq. 122,00 (comprensivo di ragguaglio resede); Rendita: € 271,14.

### TABELLA RIEPILOGATIVA

FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	SUPERFICIE LORDA RILEVATA (mq)
108	66	1	C/3	2	161,00	161,00
108	66	3	A/4	2	222,00	295,00
108	66	4	C/2	2	213,00	213,00
108	66	5	C/2	2	75,00	75,00
108	66	6	C/2	2	52,00	52,00
108	66	7	F/2	-	-	54,00
108	66	8	F/2	-	-	208,00
108	66	12	B.C.N.C.	-	-	13.664,00
108	66	13	C/6	1	105,00	105,00
			resede		502,00	502,00

TOTALE SUPERFICI CATASTALI FABBRICATI (escluso unità collabenti) = mq. 828,00

TOTALE SUPERFICI LORDE FABBRICATI = mq. 1.163,00

Aree di pertinenza di (mq 13.664,00 + 502,00) = ha 1.41.66

## TERRENI AGRARI:

I terreni, all'attualità, sono rappresentati al N.C.T. del Comune di Pisa nel F. 108 come segue:

- P. 13: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 8.210,00; R.D.: € 6,23; R.A.: € 8,48;
- P. 14: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 7.370,00; R.D.: € 5,60; R.A.: € 7,61;
- P. 15: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 6.310,00; R.D.: € 4,79; R.A.: € 6,52;
- P. 41: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 18.000,00; R.D.: € 13,67; R.A.: € 18,59;
- P. 43: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 2.200,00; R.D.: € 1,67; R.A.: € 2,27;
- P. 64: Qualità: Seminativo; Classe 5; Sup. mq. 84.970,00; R.D.: € 64,51; R.A.: € 87,77;

### TABELLA RIEPILOGATIVA

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA' CATASTALE	CLASSE	SUPERFICIE (mq.)
108	13	SEMINATIVO	5	8.210,00
108	14	SEMINATIVO	5	7.370,00
108	15	SEMINATIVO	5	6.310
108	41	SEMINATIVO	5	18.000,00
108	43	SEMINATIVO	5	2.200,00
108	64	SEMINATIVO	5	84.970,00

TOTALE SUPERFICIE TERRENI = mq. 127.060 = ha 12.70.60

## DESCRIZIONI

### **1. FABBRICATI E AREE PERTINENZIALI:**

Gli edifici costituenti il podere "Casone" (fabbricato principale e fabbricati accessori) hanno origini risalenti all'epoca Ottocentesca e non hanno avuto trasformazioni significative rispetto alla loro conformazione originaria. Gli interventi edilizi, compiuti nel tempo, hanno riguardato prevalentemente ricostruzioni da danni di guerra, adeguamenti funzionali e igienico-sanitari. Attualmente non sono in uso, risultano liberi e disponibili, ma necessitano di interventi di manutenzione straordinaria e/o di ristrutturazione:

#### **a) EDIFICIO PRINCIPALE - ex-casa colonica (P. 66 - Subb. 3; 4; 5; 8):**

La costruzione originaria risulta rappresentata nella mappa del Catasto Leopoldino all'impianto (1830), si presuppone quindi realizzato nei primi decenni dell'Ottocento. Il fabbricato, a pianta di forma rettangolare, si sviluppa a due piani fuori terra ed è realizzato in muratura, misto pietra, con copertura a capanna e manto in tegole marsigliesi. Sul fronte principale, lato Est, ai due estremi (nord e sud) si trovano le due scale esterne di accesso al piano primo, ove erano ubicate due unità abitative indipendenti. L'appartamento lato Nord è stato utilizzato fino ad alcuni anni fa, per funzioni di guardiania alle attività in convenzione.

In base all'Attestato di Prestazione Energetica APE, valido fino al 09/01/2025, la classe di appartenenza dell'unità abitativa lato Nord (Sub. 3) è la "G".

Attualmente l'unità abitativa lato Sud, non avendo requisiti di abitabilità, è censita come unità collabente (cat. F2).

Al piano terra si trovano locali accessori ad uso magazzini (ex-stalle) ove sono conservate

strutture portanti ad arco, mentre i solai sono realizzati con travi in ferro e tavelloni in laterizio. Il fabbricato ha subito infatti danni di guerra ed è stato ristrutturato nei primi anni '60 con rifacimento parziale dei solai e con la sostituzione di parte delle strutture di copertura. I pavimenti dei locali del piano terreno sono in battuto di cemento.

La Superficie coperta è di mq. 405,00.

La Superficie lorda complessiva (P.T/1) è di mq. 791,00.

b) EDIFICIO ex - locale mungitura ovini (P. 66 - Sub. 1):

Di forma planimetrica rettangolare si sviluppa parallelamente alla via Aurelia Sud.

Destinato, nel periodo di locazione del complesso immobiliare, ad uso di allevamento ovini, mungitura e 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, risalga ai primi/metà anni '50 del Novecento.

La Superficie lorda è di mq. 161,00.

c) EDIFICIO ex carraia con tino e cantina con ANNESSO ex pollaio-porcile e resede comune (P. 66 - Sub. 13):

Con questo subalterno si individua un ampio resede scoperto recintato, graffato a due fabbricati:

- ex carraia con tino e cantina: fabbricato a un piano fuori terra di forma rettangolare già utilizzato come stalla, nel periodo di locazione del complesso immobiliare ad uso allevamento ovini. 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. La struttura portante è in muratura mista ed il pavimento in battuto di cemento. La Superficie lorda è di mq. 97,00;

- ex pollaio-porcile: piccolo fabbricato a un piano fuori terra di forma rettangolare con struttura in muratura mista e pavimento in battuto di cemento, attualmente privo di copertura. La Superficie lorda è di mq. 15,00;

La Superficie lorda complessiva dei due fabbricati risulta pertanto di mq. 112,00;

La Superficie scoperta recintata e a comune dei due fabbricati risulta di mq. 502,00.

d) ANNESSO ex casetta del pastore (P.66 - Sub. 6):

Di forma rettangolare a un piano fuori terra, si sviluppa in direzione nord-sud. La copertura è a capanna con struttura lignea e mezzane in cotto mentre il manto è in tegole marsigliesi.

La Superficie lorda di questo fabbricato è di mq. 52,00.

e) ANNESSI ex stalletta-castro-pollaio ed ex forno (P.66 - Sub. 7):

Trattasi di due piccoli fabbricati:

- il primo già adibito a stalletta - castro e pollaio presenta pavimentazione in battuto di cemento e copertura a capanna, costituita da una struttura lignea con manto in coppi ed embrici.

La Superficie lorda è di mq. 36,00;

- il secondo adibito a forno per la panificazione con la copertura andata distrutta e la struttura del forno ancora in parte esistente. L'annesso destinato a ricovero animali è stato ampliato successivamente al 1939, prolungando una falda di copertura.

La Superficie lorda è di mq. 18,00;

La Superficie lorda complessiva di questi due fabbricati risulta di mq. 54,00.

f) AREA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI (P.66 Sub. 12)

Al N.C.T. del Comune di Pisa la Particella 66 risulta "Ente Urbano", con la superficie catastale complessiva di **mq. 14.950,00**. Dalle misurazioni eseguite attraverso i rilievi ed elaborati in DWG, detratta la superficie coperta dei fabbricati e l'area scoperta del Sub. 13, l'area scoperta residua del Sub. 12 risulta di mq. 13.664,00.

RIEPILOGO CONSISTENZE DEI FABBRICATI E AREE DI PERTINENZA

Fabbricati:

- Superficie lorda fabbricato principale a) = mq. 791,00;

- Superfici lorda fabbricati b), c), d), e) = mq. 379,00;

Superficie Totale Lorda fabbricati = mq. 1.163,00 circa;

SUPERFICIE COPERTA complessiva fabbricati = mq (405,00 + 379,00) = mq 784,00;

Aree di pertinenza scoperte:

- Superficie area scoperta fabbricati c) = mq. 502,00;

- Superficie area scoperta resede comune (Sub 12) = mq. 13.664,00;

Superficie Totale aree pertinenziali = mq. 14.166,00.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA FABBRICATI, STATO LEGITTIMO, VINCOLI

Il complesso 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 confine tra le aree interne al Parco (lato ovest) e le aree contigue allo stesso (lato Est).

E' attualmente disciplinato 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:

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. 28 (Casone - casa colonica: F. 108 - P. 66 subalterni 3; 4; 5; 8):

le destinazioni e gli interventi ammessi risultano: 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 13/p.):

le destinazioni e gli interventi ammessi risultano: restauro e risanamento conservativo; destinazioni

funzionali per le attività agricole, e/o funzionali per le attività del Parco e dell'Università;

Unità edilizia n. 30 (Casone - annesso porcilaia: F. 108 - P. 66 subalterno 13/p.):

le destinazioni e gli interventi ammessi risultano: ristrutturazione interna; destinazioni funzionali per le attività agricole, e/o funzionali per le attività del Parco e dell'Università.

A seguito della comunicazione di avvio, con nota prot. 4392 del 18/01/2021, ai sensi del Protocollo d'intesa per la semplificazione delle procedure concernenti la realizzazione di opere pubbliche (di cui all'art.81 del DPR 616/1977 tra Regione Toscana e Provv.to OO.PP. per la Toscana del 13/06/1997) e dell'Autorizzazione Paesaggistica n. 116 del 29/10/2020 rilasciata ai sensi dell'art.152 della LRT n. 65 del 10-11-2014, l'Università di Pisa ha provveduto alla demolizione di manufatti e superfetazioni di carattere precario presso i Poderi Sant'Antonio e Casone a San Piero a Grado, Pisa.

Le planimetrie catastali del Podere Casone attuali, presenti al N.C.E.U. del Comune di Pisa, rappresentano quindi lo stato legittimo, conforme allo stato attuale degli immobili.

In merito agli aspetti di natura vincolistica il Podere Casone è stato sottoposto 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-Dir.ne Reg.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 i quali il podere Casone non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e non rientra tra i beni di cui all'articolo 10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'intero complesso immobiliare è sottoposto a vincolo paesaggistico indiretto ai sensi della L. n. 497/'39 e L. n. 431/'85.

## **2. TERRENI AGRARI ANNESSI AL COMPLESSO IMMOBILIARE CASONE:**

Trattasi di terreni di natura agricola della consistenza catastale complessiva di ha 12.70.60.

Presentano conformazione regolare e giacitura pianeggiante, con buona accessibilità.

In recente passato i suddetti terreni sono stati utilizzati prevalentemente per pascolo e seminativi.

Su porzioni di terreni censiti catastalmente come seminativi sono presenti aree boscate.

I terreni interessati dalla presenza di aree boscate sono rappresentati nel F. 108 da porzioni delle Particelle 14; 41; 64. Le suddette porzioni di particelle catastali sono individuate con le Particelle Forestali 85 e 106 di superficie complessiva di mq. 40.299,00 (ha 04.02.99) e classificate come "fustaie di pino domestico", secondo i riferimenti riportati nella "Carta della vegetazione forestale della Tenuta di Tombolo del Parco" e nel "Piano di Gestione Forestale dei boschi della Tenuta di Tombolo in gestione al C.i.R.R.A. (Unipi) 2021-2030".

Le attività realizzabili nelle suddette aree/pinete (piani di intervento riguardanti i tagli di diradamento, etc.) sono regolamentate dal suddetto Piano di Gestione.

Riepilogando, le qualità colturali effettive dei terreni annessi a Casone, con le relative consistenze, risultano le seguenti:

- Seminativi = mq. 86.761,00 (ha 08.67.61) ca.;
  - Boschi di Pino = mq. (5.114,00 + 4.996,00 + 17.675,00 + 12.514,00) = mq 40.299,00 (ha 04.02.99) ca.;
- (Totale Superficie mq. 127.060,00 = ha. 12.70.60)

## CLASSIFICAZIONE URBANISTICA TERRENI, 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 boscate" e "zone di rimboschimento"; per quest'ultime, in assenza di rimboschimento, la normativa di riferimento è quella per le aree agricole: Capitolo IV delle Norme di Attuazione.

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" – (C.i.R.A.A.A.) dell'Università di Pisa.

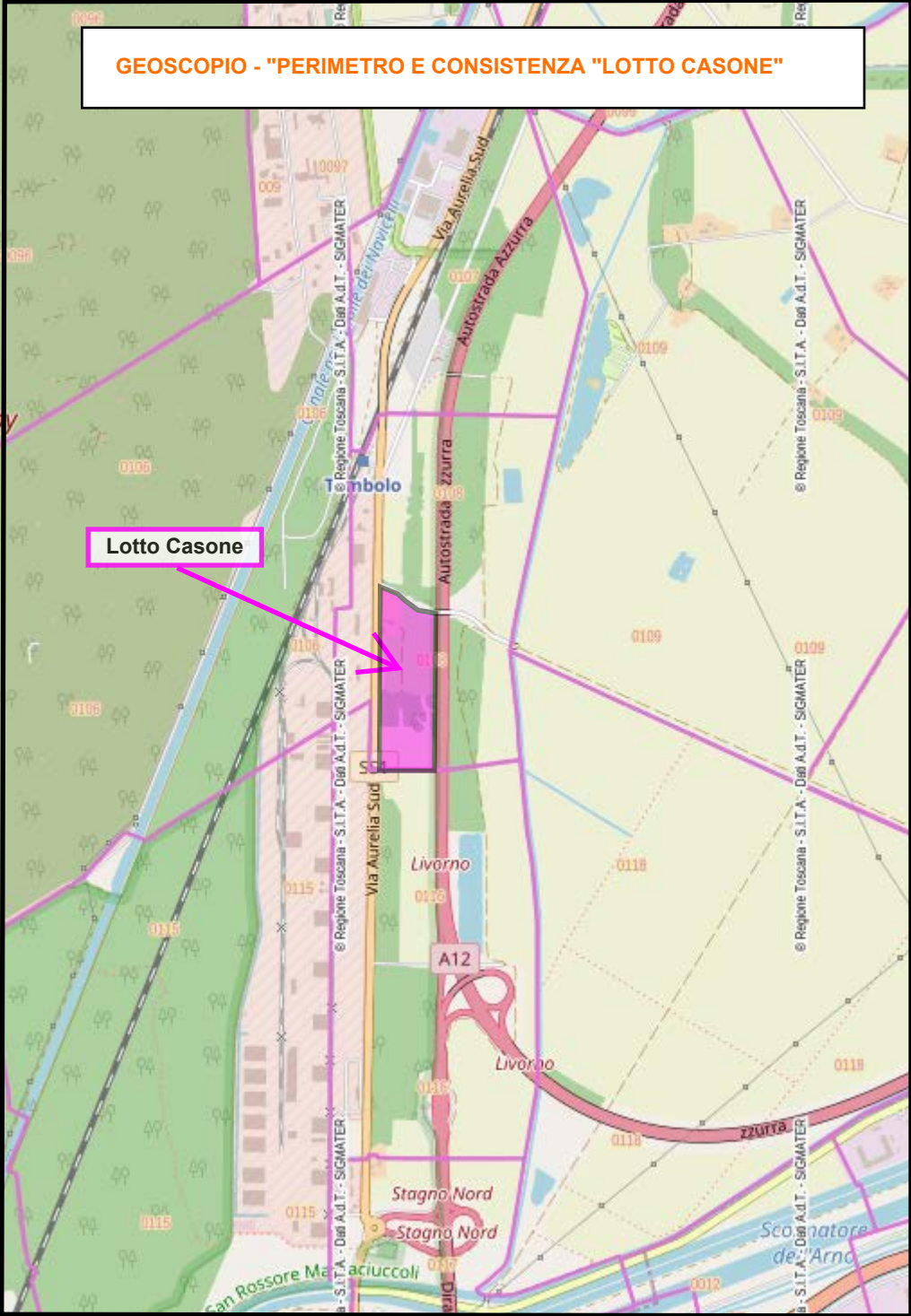
Il compendio dei terreni agricoli è stato sottoposto ad accertamento preliminare per l'eventuale attivazione della procedura di verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, riportando esito negativo, quindi anche i terreni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

Su porzioni di alcuni terreni sono presenti i seguenti servizi di interesse pubblico: linee aeree e interrate 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.

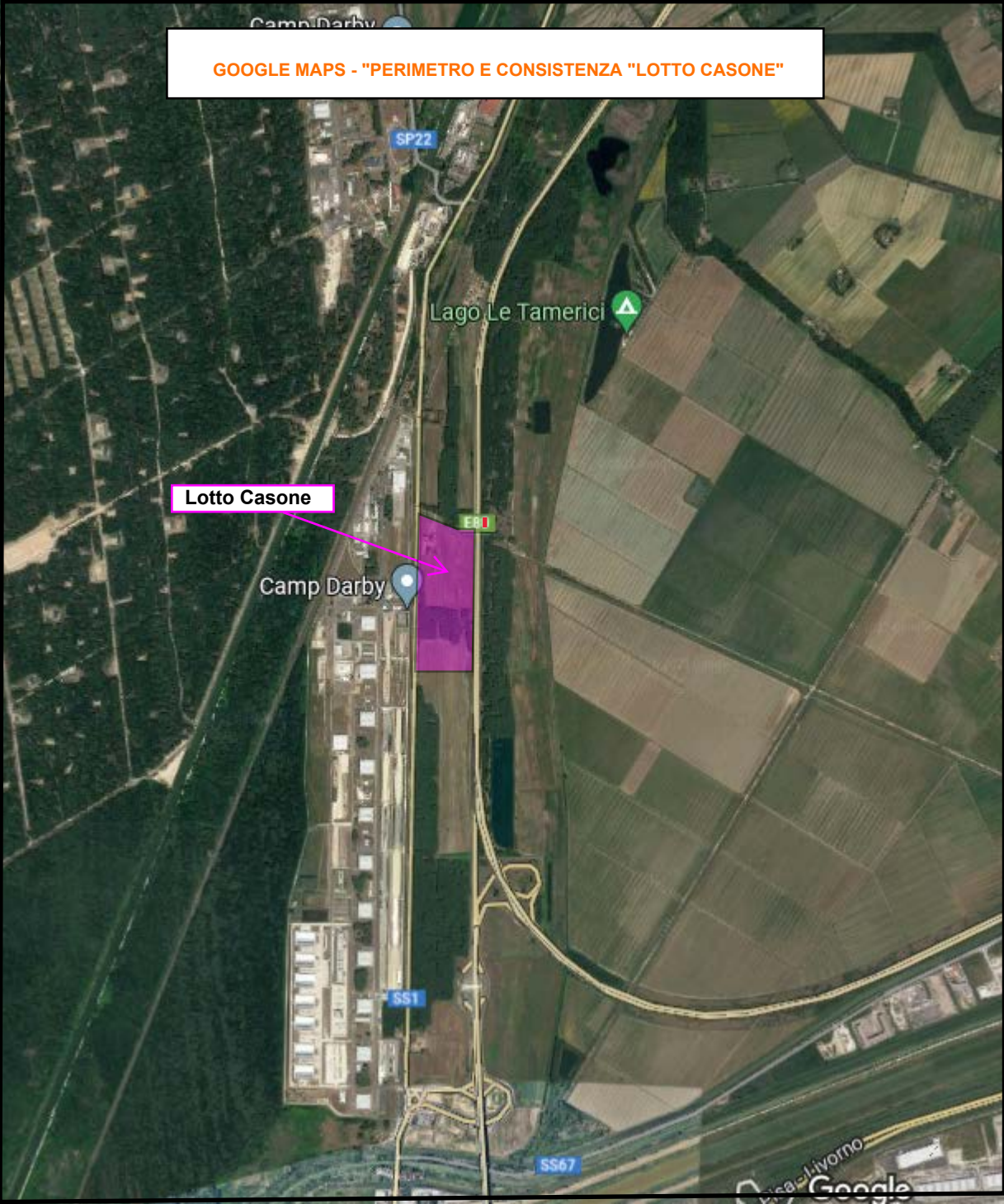
## POTENZIALI SVILUPPI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CASONE

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.

## GEOSCOPIO - "PERIMETRO E CONSISTENZA "LOTTO CASONE"



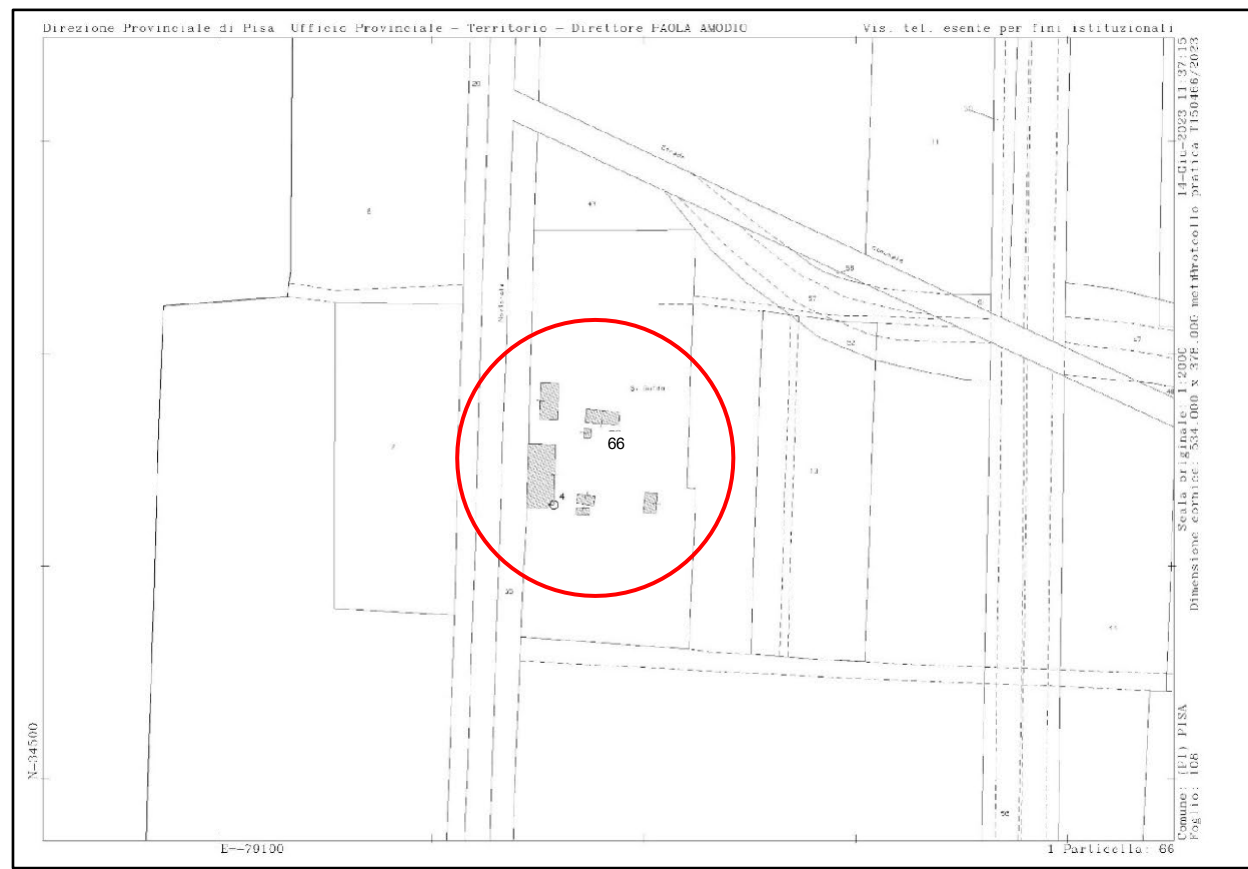
GOOGLE MAPS - "PERIMETRO E CONSISTENZA "LOTTO CASONE"



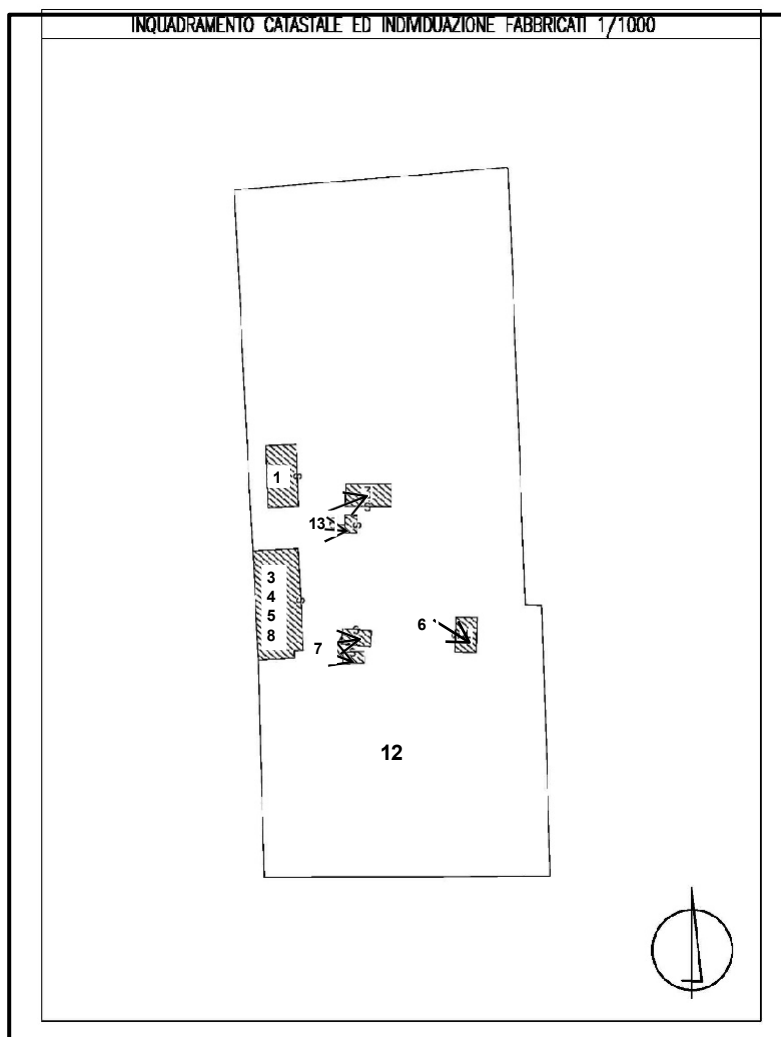
Lotto Podere Casone

Podere Casone





## INQUADRAMENTO CATASTALE



## FOTO COMPLESSO CASONE



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



Prospettiva Terreni agrari/pineta annessi al Podere Casone dall' Autostrada A-12



Prospettiva Terreni agrari/pineta annessi al Podere Casone dall' Autostrada A-12

