



UNIVERSITÀ DI PISA

**“Lotto Nord Podere Torretta” - Proprietà costituita da fabbricati e resede di pertinenza esclusiva ubicato in Comune di Pisa, Frazione S. Piero a Grado, Via di Torretta n. 6, 8, 10 e 12.**

#### UBICAZIONE

Il Lotto Nord del Podere Torretta, proposto in vendita, fa parte del più ampio complesso immobiliare così denominato, costituito da una serie di fabbricati dislocati su tre aree separate tra loro dalla viabilità principale e secondaria; è ubicato a circa 9 Km a Sud della città di Pisa, all'interno del Parco Naturale Regionale di Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli, ed è raggiungibile percorrendo la via vecchia di Marina (detta anche Bigattiera) e la via di Torretta; il complesso dista circa 2 km, in linea d'aria, dal litorale e, in direzione opposta, dista circa 3 Km dalla frazione di San Piero a Grado. Proseguendo sulla via di Torretta e sulla via Bigattiera lato mare, sono presenti infrastrutture/attrezzature urbane quali il Comando militare dello Stato Maggiore della Difesa, il “Camping Village St. Michael”, negozi di alimentari, residence privati e il centro abitato della frazione di Tirrenia, zona Lido. Confina a Nord, Sud, Est, Ovest con beni e terreni di proprietà dell'Università di Pisa.

Per la sua collocazione, tra Pisa e il litorale di Marina di Pisa e Tirrenia, il lotto proposto risulta strategico per varie tipologie di utilizzo.

#### PROVENIENZA E UTILIZZO

Il lotto Nord in oggetto, costituito da fabbricati e resede di pertinenza esclusiva e più in generale tutto il complesso immobiliare denominato “Podere Torretta”, 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).

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 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.

Non risultando più strategici per le suddette finalità a partire dal 2015 i fabbricati del “Podere Torretta” nel suo insieme, così come quelle del “Lotto Nord”, risultano all'attualità liberi e disponibili, ma necessitano di interventi di ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria.

Erano utilizzati principalmente come locali uffici/laboratori inerenti alle ricerche in campo agrario, alloggi di servizio e magazzini per la conservazione di sementi e altri materiali agricoli.

#### DATI CATASTALI

Tutti i fabbricati del Podere Torretta, compresi quelli costituenti il Lotto Nord, sono stati accatastati al N.C.E.U. del Comune di Pisa, a cura dell'Università, per Costituzione in data 04/08/2006 - Pratica Protocollo n. PI0089142 in atti dal 04/08/2006 (n. 1536.1/2006).

Fino a quel momento tutti i fabbricati, di ex-tipologia rurale in zone agricole, erano privi di

rappresentazione planimetrica catastale.

Al fine di individuare i fabbricati costituenti il "Lotto Nord", già funzionalmente indipendenti dalle altre porzioni del complesso "Podere Torretta" in quanto separate dalla strada comunale di Torretta, è stata presentata variazione catastale per Divisione in data 19/09/2024 - Pratica Protocollo n. PI0066226 in atti dal 19/09/2024 (n. 66226.1/2024).

Conseguentemente le unità immobiliari che costituiscono il "Lotto Nord" sono rappresentate al catasto, all'attualità, come segue:

N.C.E.U.: F. 69 - P. 101:

- Sub. 1 - B.C.N.C. (area scoperta di pertinenza dei fabbricati) comune ai sub. 4, 5, 6, 7 e 8;
- Sub. 4 - Cat. F/2 (unità collabente) senza rendita;
- Sub. 5 - Cat. F/2 (unità collabente) senza rendita;
- Sub. 6 - Cat. F/2 (unità collabente) senza rendita;
- Sub. 7 - Cat. B/5 - Classe 2 - Consistenza 1239 mc. - Rendita: € 1.855,69;
- Sub. 8 - Cat. B/5 - Classe 2 - Consistenza 483 mc. - Rendita: € 723,40;

Al Catasto Terreni risulta che la particella Ente Urbano F. 69 - P. 101, unità immobiliare corrispondente al N.c.e.u. F. 69 - P. 101 - Sub. 1 - B.C.N.C., ha una superficie di 10.440,00 mq.

#### DESCRIZIONE FABBRICATI E AREA/TERRENO PERTINENZIALE

##### 1) Fabbricato retrostante strada Bigattiera (F. 69 - Particella 101 Sub. 4):

Edificio a pianta regolare a due piani f.t. (P.T/1) di vecchia costruzione in origine costituito e destinato a stalla bovini al piano terreno e al piano primo, con accesso da scala esterna, da sette vani per abitazione famiglia colonica. La struttura del fabbricato è in muratura, realizzato prevalentemente con strutture ad orditura lignea per solai e coperture, mezzane in laterizio per pavimenti, coppi ed embrici per le coperture, a falde inclinate con tipologia a capanna. Lo stato di conservazione generale del fabbricato risulta degradato.

La superficie lorda complessiva del fabbricato risulta di mq. 436,00 ca., così suddivisa:

- P.T. = mq. 222,80
- P.1 = mq. 213,20

##### 2) Fabbricato accessorio (Foglio 69 - Particella 101 - Sub. 6):

Annesso in origine destinato a ricovero animali (porcile e pollaio) con annessa concimaia scoperta in muratura di mq. 150,00 ca., di forma planimetrica rettangolare a due piani fuori terra; copertura originaria (oggi distrutta) a capanna in travicelli in legno e mezzane; manto in laterizio con tegole marsigliesi.

Lo stato di conservazione generale del fabbricato risulta in degrado avanzato.

La superficie lorda complessiva del fabbricato risulta di mq. 40,00 ca., così suddivisa:

- P.T. = mq. 30,00
- P.1 = mq. 10,00

##### 3) Fabbricato prospiciente sulla via di Torretta (Foglio 69 - Particella 101 - Sub. 7 e Sub. 8):

- Sub. 7: Fabbricato a due piani fuori terra a pianta regolare di presunta epoca ottocentesca sviluppatosi attorno ad una torre medievale (la cui struttura basamentale è inglobata nell'edificio) utilizzato, originariamente, ad uso colonico - familiare; il piano terreno come stalla per allevamento di bovini e trincia-foraggi, tinaio con quattro tini in muratura, magazzini; il piano primo, accessibile da scala esterna,

ad uso abitativo di vani 10,00.

La struttura del fabbricato è in pietra e muratura, realizzato prevalentemente con strutture ad orditura lignea per solai e coperture, mezzane in laterizio per pavimenti, coppi ed embrici per le coperture, a falde inclinate con tipologia a capanna. Alcune porzioni della copertura sono crollate. Lo stato di conservazione generale del fabbricato risulta degradato.

La superficie lorda complessiva del fabbricato risulta di mq. 384,00 ca., così suddivisa:

- P.T. = mq. 192,00
- P.1 = mq. 192,00

- Sub. 8: Fabbricato in muratura a solo P.T. utilizzato in passato come laboratorio a servizio di alcuni dipartimenti dell'Università di Pisa. Per questo motivo la struttura originaria della copertura a capanna, in travi e travicelli di legno, è stata sostituita da una struttura a capriate in metallo ed i muri perimetrali "rivestiti" da pareti in materiale plastico. Lo stato di conservazione generale del fabbricato risulta mediocre. La superficie lorda complessiva del fabbricato risulta di mq. 120,50 ca.

#### 4) Altro Fabbricato accessorio (Foglio 69 - Particella 101 - Sub. 5):

Annesso in origine destinato a ricovero di mezzi agricoli (carraia) di forma planimetrica rettangolare a solo piano terreno; copertura a capanna in capriate in legno e mezzane; manto in laterizio con tegole marsigliesi parzialmente crollata. Lo stato di conservazione generale dell'edificio risulta degradato. La superficie lorda complessiva risulta di mq. 62,37 ca.

#### 5) Area scoperta di pertinenza dei fabbricati (N.C.E.U. - Foglio 69 - Particella 101 - Sub. 1 - B.C.N.C.):

Sull'area insistono un pozzo con lavatoi in muratura. La superficie scoperta effettiva, di pertinenza dei fabbricati, risulta di mq. 9.813,00 ca.

#### RIEPILOGO CONSISTENZE FABBRICATI/AREA PERTINENZA:

- Superficie lorda fabbricati principali = mq. (436,00 + 384,00) = mq. 820,00 ca.;
- Superfici lorda fabbricati accessori = mq. (40,00 + 62,37) = mq. 102,37 ca.;
- Superficie Totale Lorda fabbricati = mq. 923,00 ca.
- Superficie Totale Coperta fabbricati = mq. (222,80 + 30,00 + 192,00 + 120,50 + 62,37) = mq. 628,00 ca.
- Superficie Totale Lorda ragguagliata fabbricati = mq. 564,62 ca.
- Superficie resede scoperto comune a tutti i fabbricati = mq. 9.813,00 ca.

#### CLASSIFICAZIONE URBANISTICA FABBRICATI

Il Podere Torretta nel suo complesso, inserito negli ambiti territoriali del Parco di Migliarino - S. Rossore - Massaciuccoli, è ricompreso nelle zone classificate come "Edifici esistenti ed aree di pertinenza".

È regolamentato dal Titolo V, Capitoli I e II del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano (rif.to allegato: Quadro d'insieme - Tav. 1/a del II Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano).

Nell'"Allegato G" del Piano di Gestione suddetto i fabbricati schedati del podere Torretta appartenenti al "Lotto Nord" corrispondono alle unità immobiliari attuali Subalterni 4, 7 e 8.

Le destinazioni e gli interventi edilizi ammessi su questi fabbricati sono riportati e specificati nelle Schede delle Unità Edilizie n° 57 e n. 58.

Queste schede prevedono:

- Unità edilizia n° 57: (Fabbricato F. 69 - P. 101 - Sub. 4):

Sono ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo, di consolidamento, di ripristino, di rinnovo degli elementi costitutivi, inserimento di impianti ed elementi accessori compresi i servizi che

siano necessari per consentire destinazioni ammissibili.

Sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) destinazione residenziale;
- b) destinazioni funzionali per le attività agricole;
- c) destinazioni funzionali per le attività del Parco.

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

- Unità edilizia n° 58: (Fabbricato F. 69 - P. 101 - Subb. 7 e 8):

Sono ammessi interventi di restauro e di risanamento conservativo, di consolidamento, di ripristino, di rinnovo degli elementi costitutivi, inserimento di impianti ed elementi accessori compresi i servizi che siano necessari per consentire destinazioni ammissibili.

Sono ammissibili le seguenti destinazioni:

- a) destinazioni funzionali per le attività agricole;
- b) destinazioni funzionali per le attività del Parco e dell'Università.

### STATO LEGITTIMO

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 le destinazioni: i due edifici principali del lotto in oggetto erano destinati ciascuno ad una famiglia colonica, con vani ad uso abitativi ai primi piani e vani accessori al piano terra; sul lato nord del fabbricato più antico è descritto un vasto locale a tetto, per stalla bovini e trincia-foraggi, di "recente" costruzione.

Tale ampliamento sul lato nord (attuale sub. 8) del fabbricato più antico, è stato di fatto realizzato nel dopoguerra a cura della proprietà demaniale (da aereo foto IGM il volume risulta infatti presente nel volo datato 1954).

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 relative a lavori di trasformazione planivolumetrica né di altri interventi edilizi significativi sui fabbricati costituenti il Lotto Torretta (eccetto alcuni interventi di manutenzione ordinaria e/o adeguamenti funzionali interni), 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.

Al momento dell'accatastamento all'Urbano i Sub. 7 e Sub. 8 sono stati dichiarati con la categoria catastale B/5 - Scuole laboratori scientifici, mentre i Sub. 4, 5 e 6, già in disuso, sono stati dichiarati unità collabenti. Per quest'ultime unità occorre riferirsi alla destinazione d'uso precedente, ovvero residenziale (alloggio di servizio) per il Sub 4, ed annessi per le altre.

#### VINCOLI (VERIFICA DELL' INTERESSE CULTURALE DEL PODERE TORRETTA)

Il complesso immobiliare di Podere Torretta è stato sottoposto dall'Università di Pisa alla Verifica di interesse culturale. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana di Firenze, con Decreto N. 195/2009 del 24/04/2009 ha dichiarato l'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di alcuni fabbricati, tra i quali relativamente al lotto Nord, risulta **vincolato** solo l'edificio identificato e rappresentato all'attualità nel **F. 69 dalla Particella 101 Sub. 7 e Sub. 8.**

L'intera area costituente il "Lotto Nord" 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.

Il Ministero della Cultura – Segretariato regionale per la Toscana, con Decreto n. 64/2025, ha autorizzato l'alienazione del complesso immobiliare come sopra descritto.

#### APE

Le attestazioni di prestazioni energetiche relative al F. 69 dalla Particella 101 Sub. 7 e Sub. 8 sono in corso di redazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
"LOTTO NORD PODERE TORRETTA"

N=39100

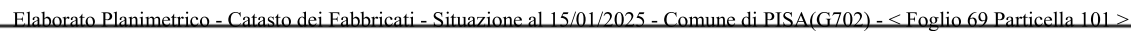
E=-82600

1. Paticella: 101

Scale originale: 1:2400  
Emersione attuale: 594 600 x 378 000 m  
Protezione: 15-Gen-2025 15:48:35  
Protezione: 15-Gen-2025 15:48:35

atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO TERRA

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0066226 del 19/09/2024

Comune di Pisa

Via Della Bigattiera Lato Monte

civ. 10

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 101

Subalterno: 7

Compilata da:

Wassilowski Andrea

Iscritta all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

M.

Planimetria

Scheda n. 1

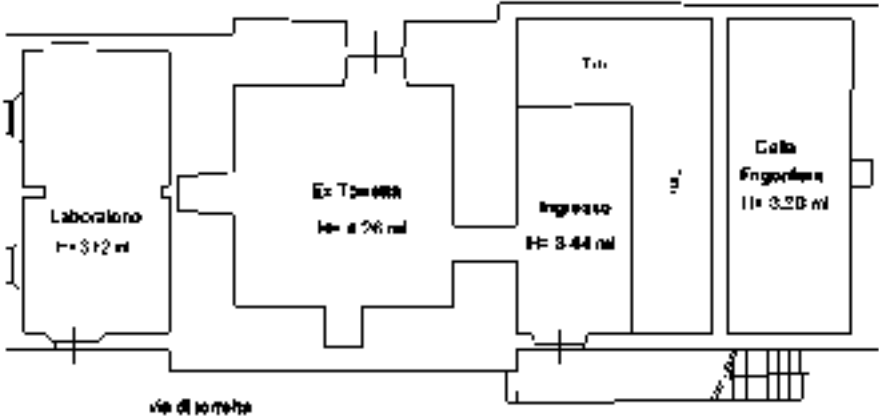
Scala 1:200

PIANO TERRA

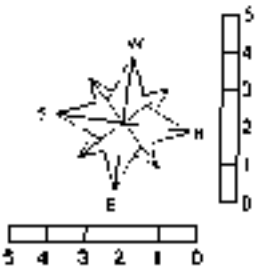
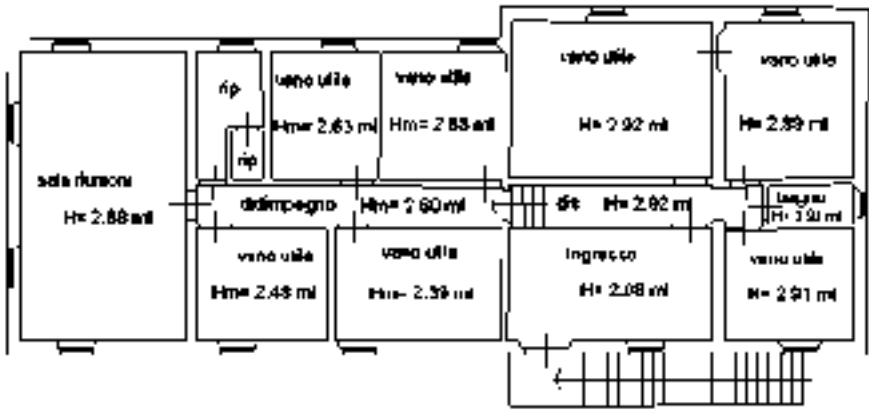
SUB 1

SUB 1

SUB 3



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0066238 del 19/09/2024

Comune di Pisa

Via Della Bigattiera Lato Monte

civ. 6

Identificativa Catastale:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 101

Subalterno: 8

Compilata da:

Wassilinski Andrea

Iscritta all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.:

PI.

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:100

**PIANO TERRA**

sub.1

sub. 7

magazzino

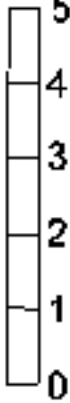
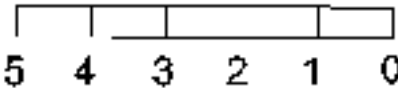
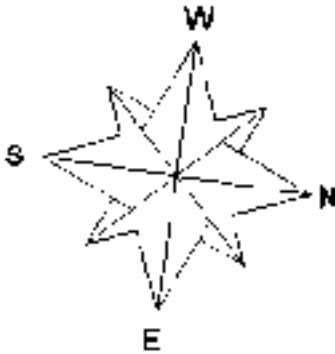
H=4.58 ml

Ingresso

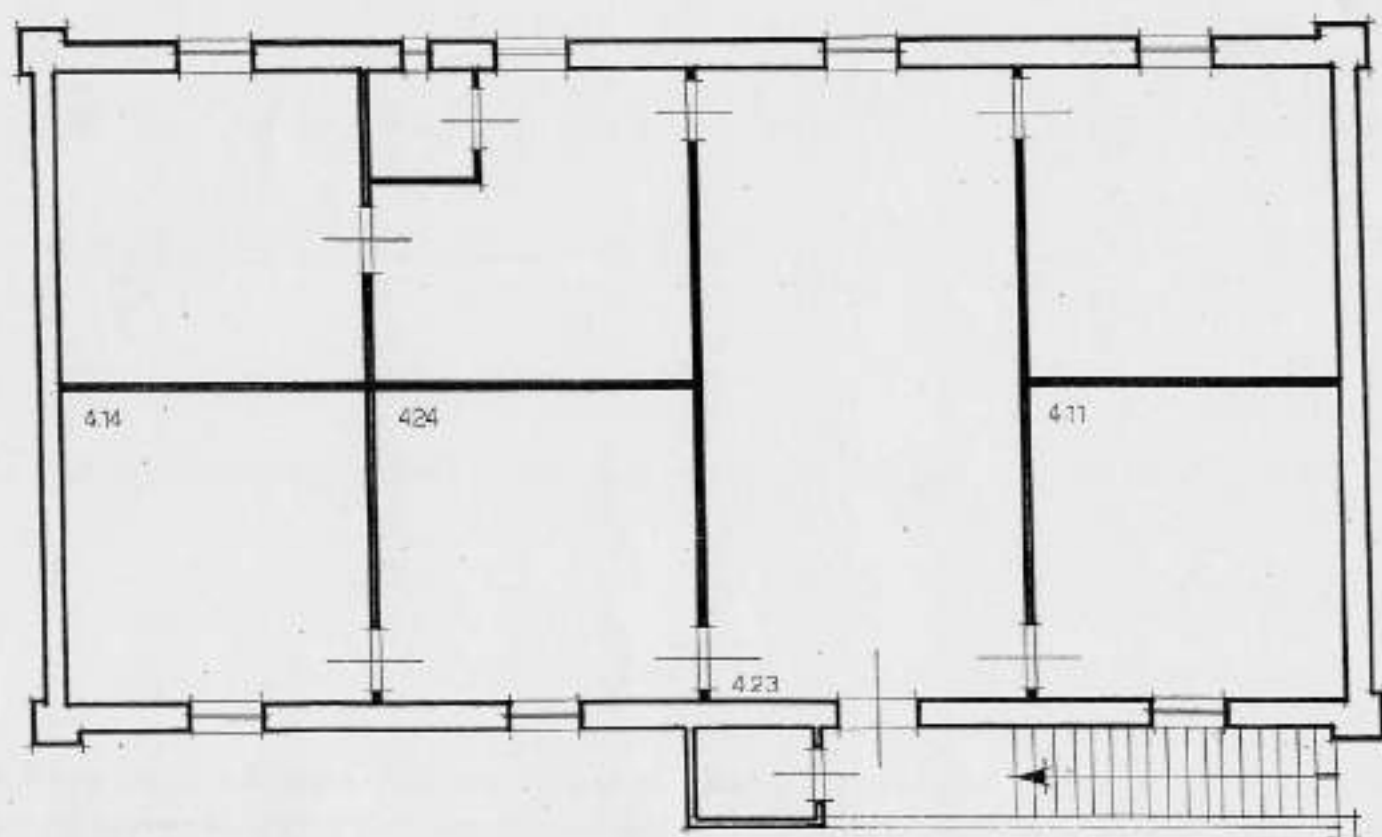
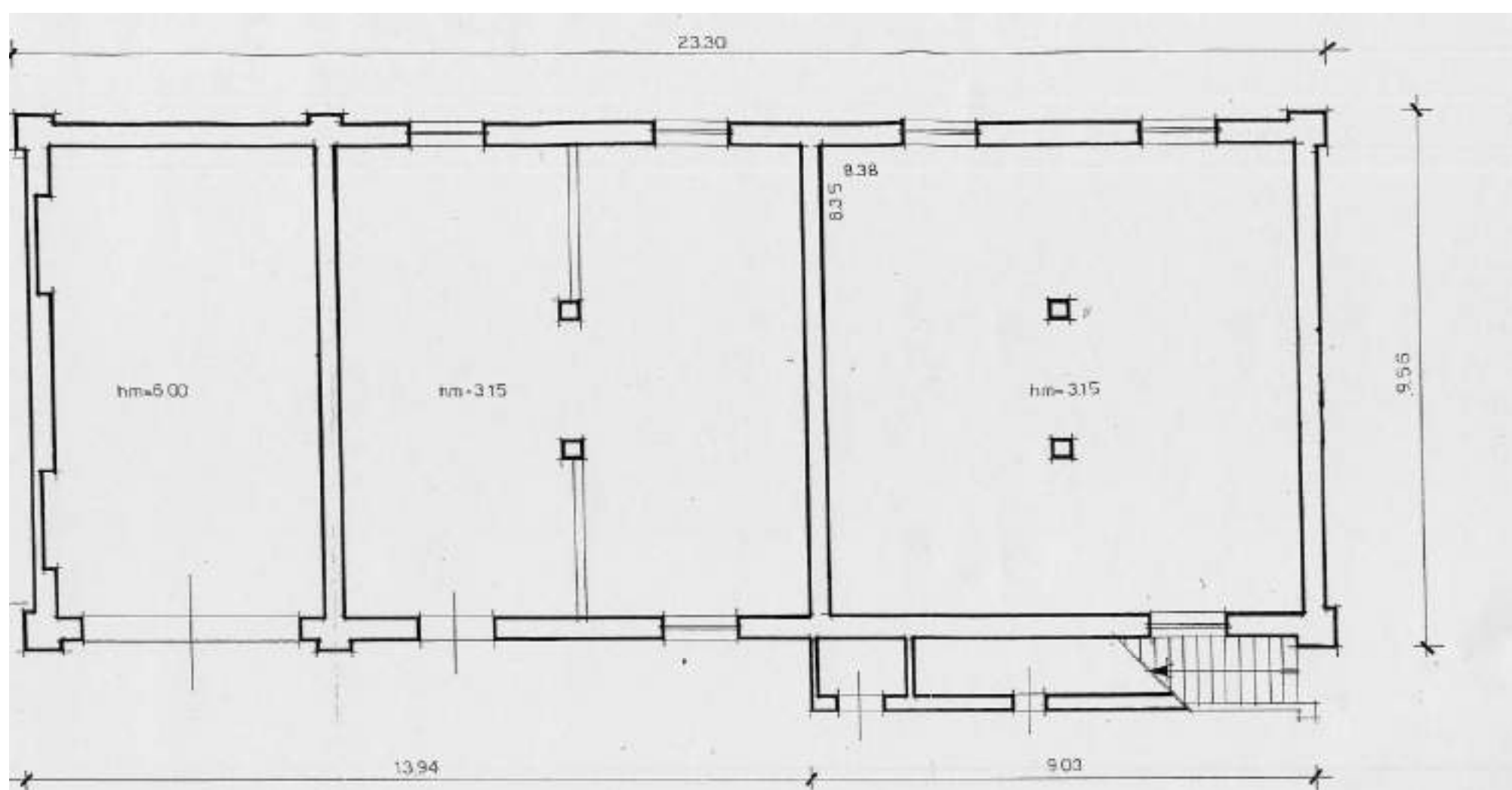
H= 2.64 ml

sub.1

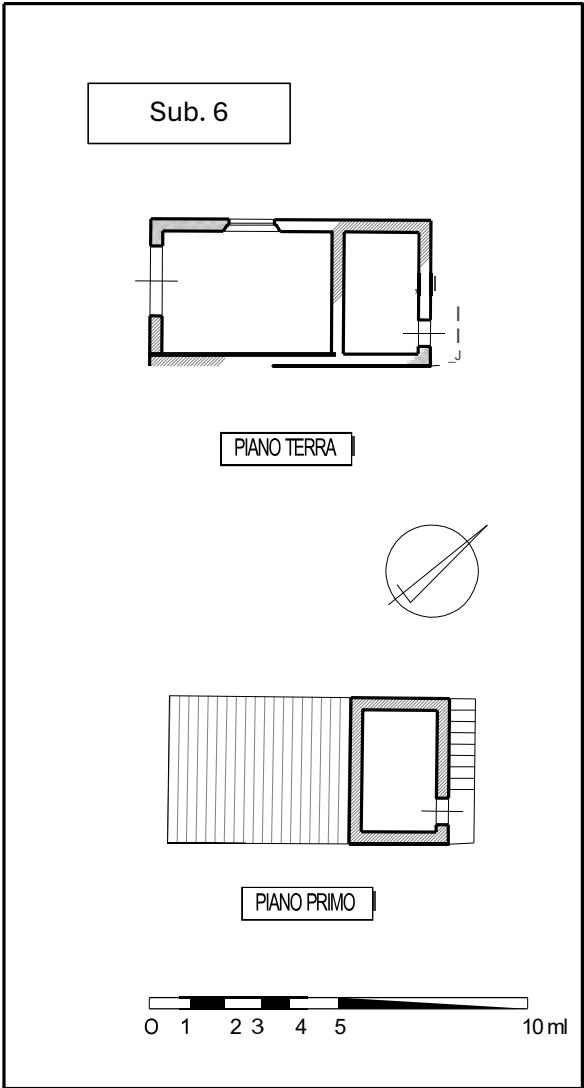
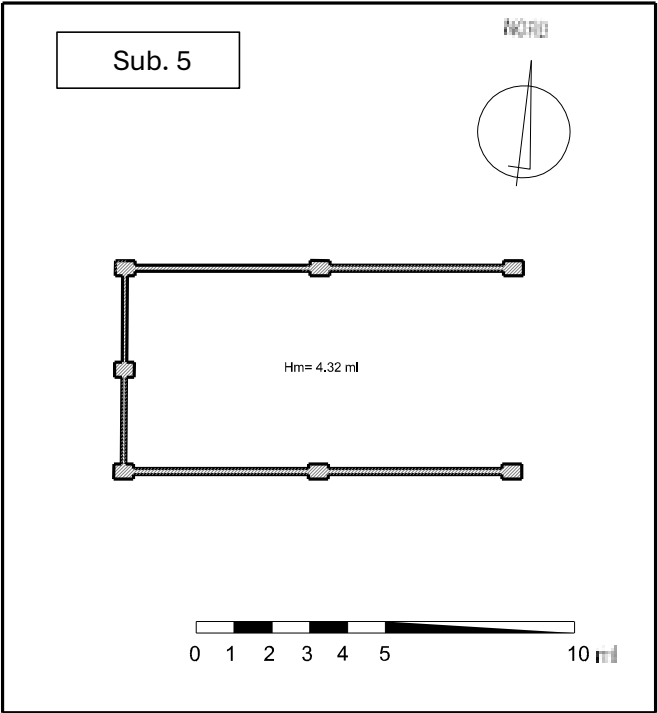
sub.1



Ultima planimetria in atti



PIANTA PIANO PRIMO



“LOTTO NORD PODERE TORRETTA” - FOTO



Google Maps - Fabbricati ricompresi nel “Lotto Nord Podere Torretta”



Sub. 1- vista interna resede annesso ai fabbricati del “Lotto Nord Podere Torretta”





Sub. 1 - altra vista interna resede fabbricati “Lotto Nord Podere Torretta”



Vista dall'interno resede dei fabbricati Sub. 4 (sx) - Sub. 6 (dx)



Vista dall'interno resede dei fabbricati  
Sub. 5 (sx) - Sub. 8 (sfondo sx) - Sub. 7 (sfondo dx)



Sub. 4 - Vista Prospetti Sud - Est (prospicienti la Via Bigattiera)



Sub. 4 (Sx) - Sub. 7 (Dx) - Vista dalla Via della Bigattiera Prospetti Sud



Sub. 4 - Vista dalla Via della Bigattiera Prospetti Sud - Est





Sub. 4 - Vista Prospetti Ovest - Sud



Sub. 4 - Vista Prospetto Ovest



Sub. 4 - altra Vista Prospetto Ovest



Sub. 4 - Vista Prospetti Nord - Est



Sub. 8 sx - Prospetti Nord - Ovest - Sub. 4 dx - Prospetti Nord - Est



Sub. 5 - Ex carraia - Prospetti Est - Nord





Sub. 5 - Ex carraia Prospetti Sud - Ovest



Sub. 6 - Prospetto Est



Vista dalla Via della Bigattiera dei Prospetti Nord - Est del Sub 8 (primo piano) e Sub. 7



Sub. 7 - Prospetto Ovest



Sub. 7 (in primo piano) - Sub. 8 (sullo sfondo) - Prospetti Ovest



Sub 8 - Vista prospetto Nord



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

## IL DIRETTORE REGIONALE

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**Visto** il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

**Visto** il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali";

**Visto** il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, così come modificato dal Decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005;

**Visto** il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296;

**Visto** il D.P.C.M. del 23 gennaio 2008 con il quale è stato attribuito all'arch. Mario Augusto Lolli Ghetti l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

**Vista** la nota n. 11826 del 04/09/2008 con la quale l'Ente Università di Pisa ha trasmesso un elenco di beni da sottoporre a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tra cui l'immobile appresso descritto (avvio di procedimento in data 05.09.2008);

**Visto** il parere della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana espresso con nota n. 3558 del 27.02.2009, pervenuta in data 03.03.2009;

**Visto** il parere della Soprintendenza per i beni architettonici, paesaggistici, storici, artistici ed etnoantropologici per le province di Pisa e Livorno espresso con nota prot. n. 2746 del 29.10.2008, pervenuta in data 29.10.2008;

### Ritenuto che l'immobile

- Denominato	Podere Torretta
- provincia di	Pisa
- comune di	Pisa
- sito in	Via di Torretta
- numero civico	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7





# *Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 69 part. 101 subb. 2 e 3, part. n. 102 sub. 2, e al Foglio n. 70 part. 95 sub. 2

confinante con Foglio n. 69 partt. 102 restanti subb. e 101 restanti subb. e Foglio n. 70 part. 95 restanti subb. e con Via di Torretta, come dalle allegate planimetrie catastale presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico artistico per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

## **DECRETA**

il bene denominato "Podere Torretta", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse storico artistico e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Le planimetrie catastali e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso la competente Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.



**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Mario Lelli Ghetti**

**Firenze,**

**24 APR 2009**



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Relazione Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Podere Torretta
Regione	Toscana
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via di Torretta
Numero civico	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

## Relazione Storico-Artistica

### *Descrizione morfologica*

L'insieme di edifici rurali denominato Podere Torretta, parte del complesso immobiliare della Tenuta di Tombolo e San Piero a Grado, è costituito da tre fabbricati principali di tipo colonico e da numerosi annessi rurali, alcuni di interessante struttura architettonica risultato di trasformazioni successive, oltre a relative aree di pertinenza.

Il Podere è ubicato in comune di Pisa a circa dodici chilometri a Sud della città, e si raggiunge percorrendo la via Vecchia di Marina, fino alla via di Torretta, detta anche Bigattiera, dalla quale si accede a tutti i fabbricati.

L'edificio catastalmente individuato con la Particella 102, Sub. 2 del Foglio 69 è il più ampio del complesso; è costituito da un corpo di fabbrica a due piani con pianta a forma di C e copertura a capanna e da un corpo di fabbrica a un solo livello fuori terra addossato nella parte interna della C con copertura a falda. E' un tipico edificio colonico, con il piano terreno originariamente adibito a stalla per l'allevamento di bovini; tinaia; magazzini per i foraggi e mezzi agricoli, e il primo piano, con accesso da una scala interna e una esterna, adibito a uso abitativo plurifamiliare. La struttura del fabbricato è in muratura, con solai e coperture con orditura lignea portante, pavimenti in mezzane in laterizio e copertura a capanna con manto in coppi e embrici. I prospetti dell'edificio presentano aperture semplici e funzionali. Gli interni al piano terra, una volta adibiti a stalle, presentano strutture ad archi in muratura. Sull'area di pertinenza del fabbricato sono presenti vari annessi tra cui un pozzo con lavatoio coperto a capanna e un'aia circolare in mattoni.

Con la Particella 101, sub 2 del Foglio 69 è individuato un interessante edificio a pianta rettangolare che ingloba la struttura di una torre di antica costruzione. L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica a due piani fuori terra (sub.2) e da un corpo aggiunto sul lato Nord a un solo livello (sub.3). Il piano terreno, adibito originariamente a stalla per allevamento di bovini e trinciaforaggi, presenta una tinaia con quattro tini in muratura, e magazzini; il primo piano, con accesso dalla scala esterna, è adibito ad abitazione plurifamiliare. Allo stato attuale risulta utilizzato da alcuni Dipartimenti dell'Università di Pisa per archivio, magazzini, deposito di materiali, ricovero macchinari e cella frigorifera.

La struttura del fabbricato è in muratura con pavimenti in mezzane di laterizio; ha solai e coperture in orditura lignea portante con falde a capanna e manto in coppi e embrici.

I prospetti presentano aperture semplici e funzionali. Lungo i prospetti Est e Sud-Est sono presenti, archetti in mattoncini a faccia vista al di sopra delle finestre.

La struttura della torretta, evidente anche all'esterno lungo i prospetti Est e Ovest, è ancora conservata fino all'altezza di circa quattro metri e mezzo; ha pianta quadrata di circa nove metri per lato e muri perimetrali esterni a scarpa in mattoni, di ottanta centimetri di spessore. Sui fianchi



# *Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

esterni a Nord e a Sud sono ancorate le strutture orizzontali e le coperture dei corpi edilizi addossati in epoca successiva.

I due edifici risultano circondati da annessi di diverse dimensioni, epoche e funzioni; tra essi è rilevabile il forno per la panificazione individuato con la particella 95, sub 2 del Foglio 70. Questo piccolo edificio a un solo piano, successivamente ampliato con cucina e servizi, ha copertura a capanna con orditura lignea portante in travi e travicelli, scempiato in mezzane e manto in tegole marsigliesi.

## *Descrizione storica*

Il territorio della Tenuta di Tombolo-San Piero a Grado è appartenuto nei secoli dal Medioevo all'Età Moderna alla Mensa Arcivescovile Pisana, la quale gestiva questi terreni, sia dei pascoli che dei coltivi e fattorie, attraverso concessioni a medio o lungo termine. Nel Catasto Leopoldino afferente al 1830, gran parte dei terreni di Tombolo e di San Piero a Grado, risultano infatti ancora proprietà della Mensa Arcivescovile Pisana. Dopo l'Unità d'Italia, con l'annessione del Granducato di Toscana e la soppressione delle corporazioni religiose e dell'asse ecclesiastico stabilita con Regio Decreto n. 3036 del 7 luglio 1866, tali possedimenti, così come quelli granducali confinanti, vengono trasferiti al Demanio quali "Beni della Corona". Nel 1946 avviene il passaggio tra la Casa Reale e il Demanio dello Stato. In attuazione della Legge n. 491 del 21 febbraio 1963, il territorio demaniale e i poderi di Tombolo, compreso il complesso denominato Podere Torretta, sono stati ceduti in uso gratuito e perpetuo all'Università di Pisa, la quale ha, da tale data, utilizzato il cospicuo patrimonio immobiliare per le attività didattiche e di ricerca sperimentale a indirizzo agrario, zootecnico, medico-veterinario e biologico. Recentemente, in attuazione dell'art. 2 della Legge n. 136 del 2 aprile 2001, la proprietà del patrimonio immobiliare è stata definitivamente trasferita dal Demanio all'Università di Pisa con verbale dell'8 luglio 2004, integrato il 3 Aprile 2006.

Il complesso rurale di Torretta si è sviluppato molto probabilmente nell'Ottocento, intorno ai fabbricati più antichi, già rappresentati nella Tavola del 1825 che descrive le proprietà della Mensa Arcivescovile Pisana in San Piero a Grado. Il fabbricato che ingloba la torretta è descritto "a uso di casa", mentre il secondo è ad uso di "stalloni"; gli edifici sono già dotati, nelle rispettive adiacenze, di orto, aia e pozzo.

Tuttavia la località Torretta e l'omonima strada hanno origini medioevali. E' documentata nel 1165 l'esistenza in tale località di una chiesa, Santa Croce a Foce d'Arno, e di un convento di monache con un piccolo ospedale per i pellegrini e i viandanti che provenivano dal mare. Si presume che questi edifici sorgessero in prossimità di una torre di guardia per il controllo delle imbarcazioni che entravano e uscivano dal fiume. Questa torre è stata rappresentata nel 1503 da Leonardo da Vinci, con la denominazione "Torre di Foce", sulla carta della Corografia del Valdarno da Pontedera al mare.

In prossimità della foce dell'Arno sorgeva un'altra torre di guardia; entrambe sono citate negli Statuti Pisani, che ne testimoniano l'esistenza nel 1287 ("Breve Pisani Communis", Ghignoli Ed. 1998, pp. 125-126, 422) e in quello del Popolo (pp. 553).

L'antica via di Torretta, con percorso in parte corrispondente all'attuale, collegava la Torre di Foce alla Basilica di San Piero a Grado.

La conformazione a due piani del corpo di fabbrica principale era già come l'attuale nella prima metà dell'Ottocento, mentre la torre ha origini molto più antiche. La porzione a un solo livello sul lato Nord è stata aggiunta probabilmente in epoca demaniale. L'edificio non ha avuto altre trasformazioni volumetriche rilevanti. Il primo piano dell'edificio ha subito interventi da parte dell'università, presumibilmente negli anni '60-'70.



# *Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Un altro corpo di fabbrica a pianta rettangolare regolare era già esistente nella prima metà dell'Ottocento per uso degli stalloni, con antistante pozzo. Nel corso del secolo ha avuto successive aggiunte volumetriche sul lato Ovest e probabilmente la sopraelevazione di un piano per uso abitativo. La mappa del Catasto Leopoldino aggiornata al 1876, rappresenta infatti un corpo di fabbrica più articolato sul lato Ovest e con scala esterna sul lato Est.

All'impianto del nuovo catasto terreni, tra il 1937 e il 1939, la consistenza del fabbricato è simile all'attuale con eccezione di due scale esterne sul lato Est. Con successivi interventi è stata probabilmente demolita la scala esterna originaria e completato l'ampliamento sul lato Ovest.

Il forno per la panificazione, realizzato presumibilmente tra il 1876 e il 1937, successivamente ampliato sui lati Nord e Ovest, rimase inglobato nel nuovo fabbricato e fu destinato a punto di ristoro per gli operai agricoli.

(Notizie bibliografiche tratte da: A. A. V. V. "Tombolo. Territorio della Basilica di San Piero a Grado" Felici Editore, Pisa, 2001; Uffici e Archivio generale dell'Università di Pisa; Archivio Arcivescovile di Pisa, Fondo della Mensa Arcivescovile Pisana, Archivio di Stato di Pisa.)

## *Motivazione*

Gli immobili descritti rivestono interesse storico architettonico in quanto significativa testimonianza del processo di appoderamento della campagna pisana e di riuso e trasformazione di strutture medievali difensive e di avvistamento costiero.

Il funzionario di zona f.to Arch. Marta Ciafaloni, il Soprintendente f.to Arch. Guglielmo Maria Malchiodi



**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Mario Lolli Ghetti**

Firenze,

24 APR 2009



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

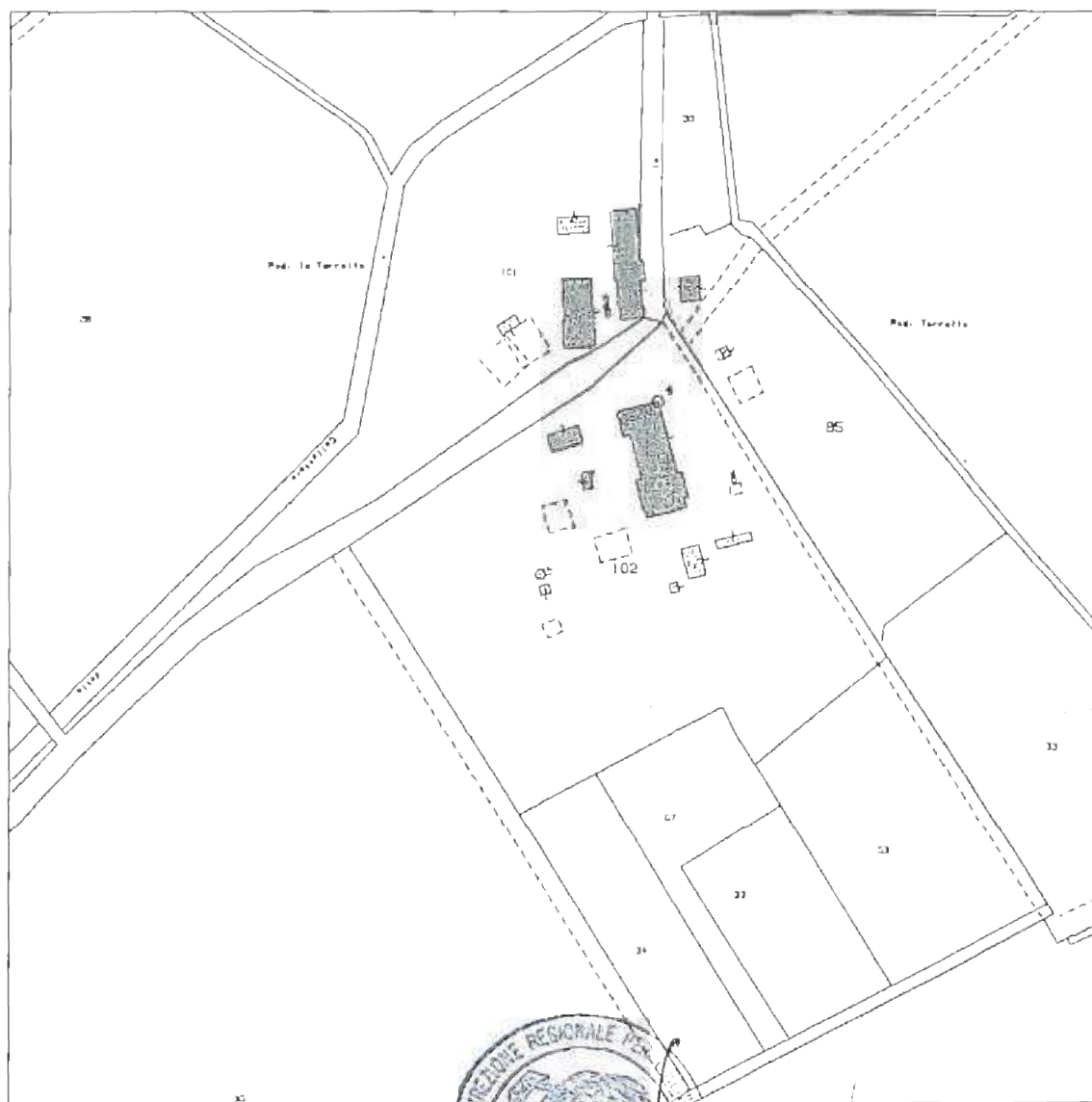
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Podere Torretta
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via di Torretta
Numero civico	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Planimetria catastale Foglio n. 69 part. 101 subb. 2 e 3, part. n. 102 sub. 2, c al Foglio n. 70 part. 95 sub. 2



IL DIRETTORE REGIONALE

Marlo Lolli Ghetti

Firenze,

24 APR 2009





# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

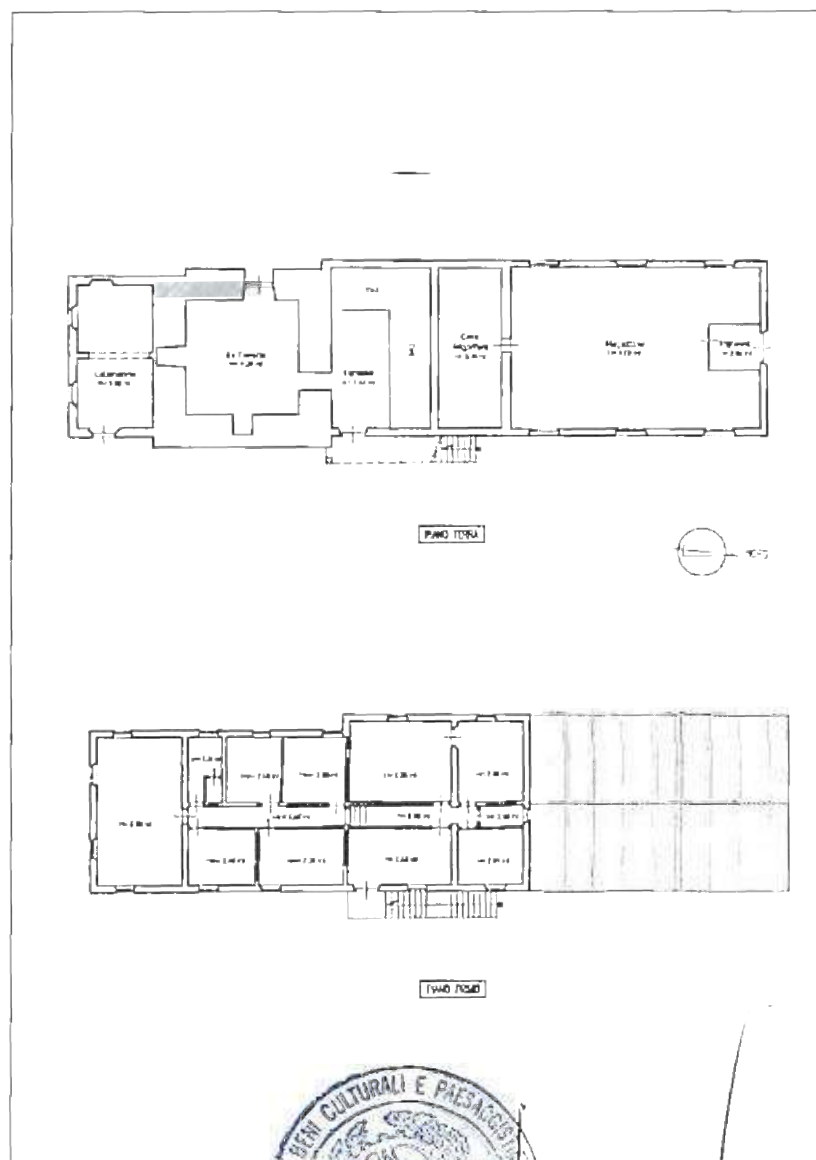
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Podere Torretta
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via di Torretta
Numero civico	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

**Dimostrazione grafica dei subalterni Foglio n. 69 part. 101 subb. 2 e 3**



IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lotti Ghetti

Firenze,

24 APR 2009



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

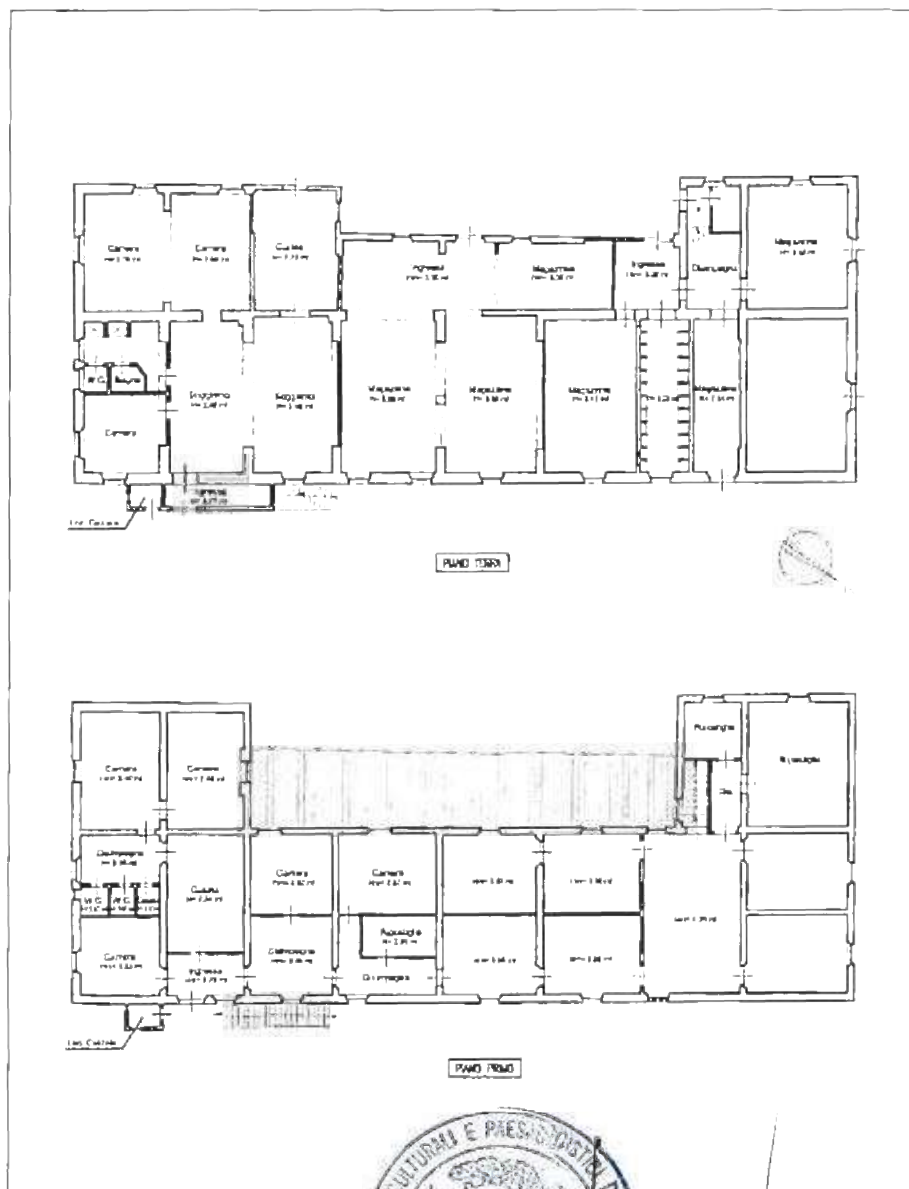
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione Podere Torretta  
Provincia Pisa  
Comune Pisa  
Nome strada Via di Torretta  
Numero civico 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

Dimostrazione grafica dei subalterni Foglio n. 69 part. n. 102 sub. 2



IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lelli Ghetti

Firenze,

24 APR 2009

Lungarno A. M. Lusa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE  
Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700 - e-mail: dr-tos@beniculturali.it



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

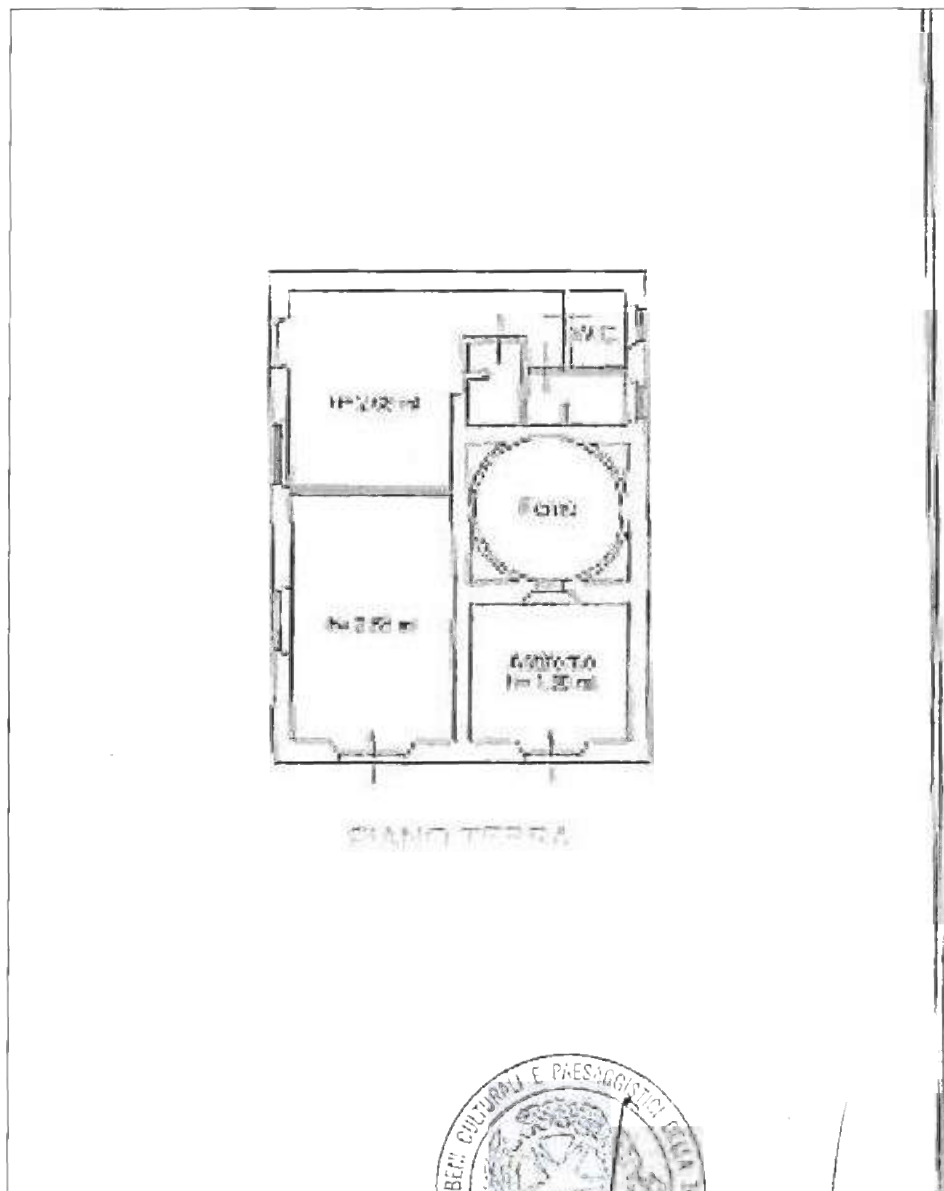
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Podere Torretta
Provincia	Pisa
Comune	Pisa
Nome strada	Via di Torretta
Numero civico	1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7

**Dimostrazione grafica dei subalterni Foglio n. 70 part. n. 95 sub. 2**



IL DIRETTORE REGIONALE

Mario Lolli Ghetti

Firenze,

24 APR 2009



# *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

## **IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE IL SEGRETARIO REGIONALE**

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e s.m.i.;

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni”*;

**Visto** il Decreto Legge 1 Marzo 2021 n. 22 convertito, con modificazioni, dalla *Legge 22 aprile 2021, n. 55 - “Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri”*.

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 marzo 2024 n. 57 *“Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”*

**Visto** l'art. 41, del citato D.P.C.M. n. 57/2024, comma 1 paragrafo 2, per il quale *“Fino all'adozione dei corrispondenti decreti di cui all'art. 40, comma 2, continuano ad applicarsi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 44 e 45 del D.P.C.M. n. 169 del 2019”* e comma 3: *“Fino all'adozione dei corrispondenti decreti di cui all'articolo 40, comma 2, e alla definizione delle procedure di conferimento degli incarichi dirigenziali di seconda fascia relativi alla nuova organizzazione del Ministero, continuano ad operare i preesistenti uffici di livello dirigenziale non generale e ciascun nuovo ufficio di livello dirigenziale generale si avvale dei preesistenti uffici”*.

**Visto** l'art. 41, del citato D.P.C.M. n. 57/2024, comma 7 per il quale *“Fino all'adozione dei corrispondenti decreti di cui all'articolo 40, comma 2, continuano ad operare le Commissioni regionali per il patrimonio culturale di cui all'articolo 47 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 2 dicembre 2019, n. 169”*.

**Visto** il contratto n. 151 del Segretariato Generale del 30/05/2023 con il quale è stato assegnato l'incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2023;

**Vista** la richiesta di autorizzazione all'alienazione presentata dall'Ente “Università di Pisa”, proprietario dell'immobile denominato “Podere Torretta”, sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via di Torretta, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 - distinto in Catasto al N.C.E.U. al Foglio n. 69 part. 101 subb. 7 e 8 (ex sub. 2 e ex sub. 3), part. 102 sub. 9 (ex sub. 2) e al Foglio n. 70 part. 95 sub. 4 (ex sub. 2),



## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

### *Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

richiesta pervenuta alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno in data 02.04.2025 e assunta in protocollo in data 02.04.2025 al n. 5884;

**Visto** il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno trasmesso con nota prot. n. 6252 del 08.04.2025, con indicate prescrizioni e condizioni;

**Considerato** che l'immobile suddetto è stato sottoposto alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Accertato** che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.. per effetto del provvedimento n. 195/2009 emesso in data 24.04.2009, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del citato Decreto Legislativo;

**Visto** che il suddetto provvedimento n. 195/2009 è stato trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 20.05.2009, Reg. gen. 9752, Reg. part. 5808, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

**Vista** la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Visto** l'art. 56, comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Considerato** che dall'alienazione dell'immobile, secondo le condizioni e le modalità contenute nella richiesta presentata, non deriva danno alla conservazione e alla pubblica fruizione del bene;

**Visto** che la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ha espresso parere favorevole all'alienazione di "Podere Torretta" come da verbale del 28.04.2025 agli atti d'ufficio;

### **DELIBERA**

ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile denominato "**Podere Torretta**", sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via di Torretta, 3, 5, 6, 7, 8 e 10 - distinto in Catasto al N.C.E.U. al Foglio n. 69 part. 101 subb. 7 e 8 (ex sub. 2 e ex sub. 3), part. 102 sub. 9 (ex sub. 2) e al Foglio n. 70 part. 95 sub. 4 (ex sub. 2), con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 56 comma 4-ter del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

1. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo;



## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

### *Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

2. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
3. Ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi art.21, comma 4 del D.Lgs. 42/04 s.m.i..

Le planimetrie catastali fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento, saranno trascritte nei registri immobiliari presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.



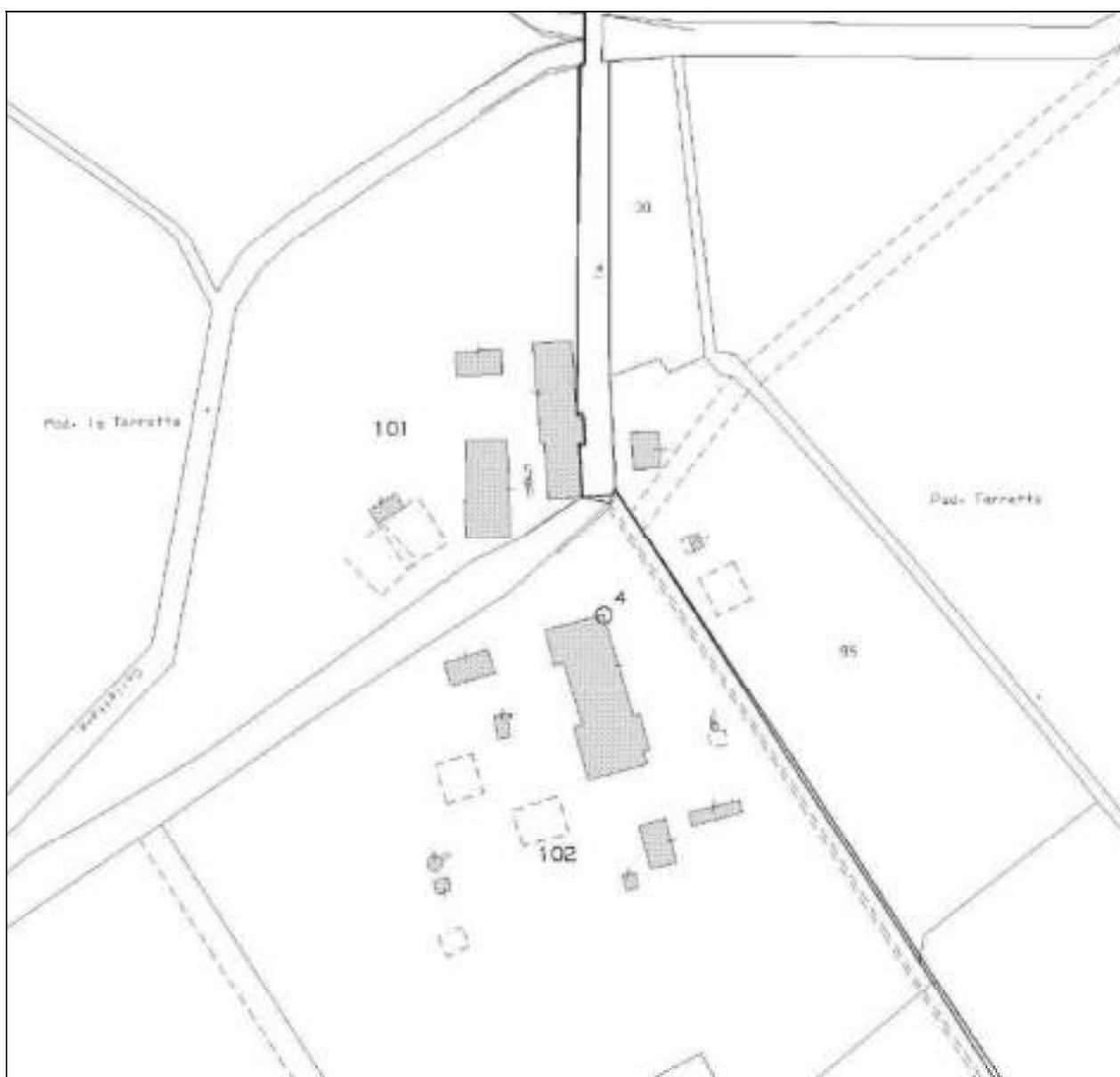
*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Planimetrie allegate**

**Planimetria catastale Foglio n. 69 partt. 101, 102 e al Foglio n. 70 part. 95**





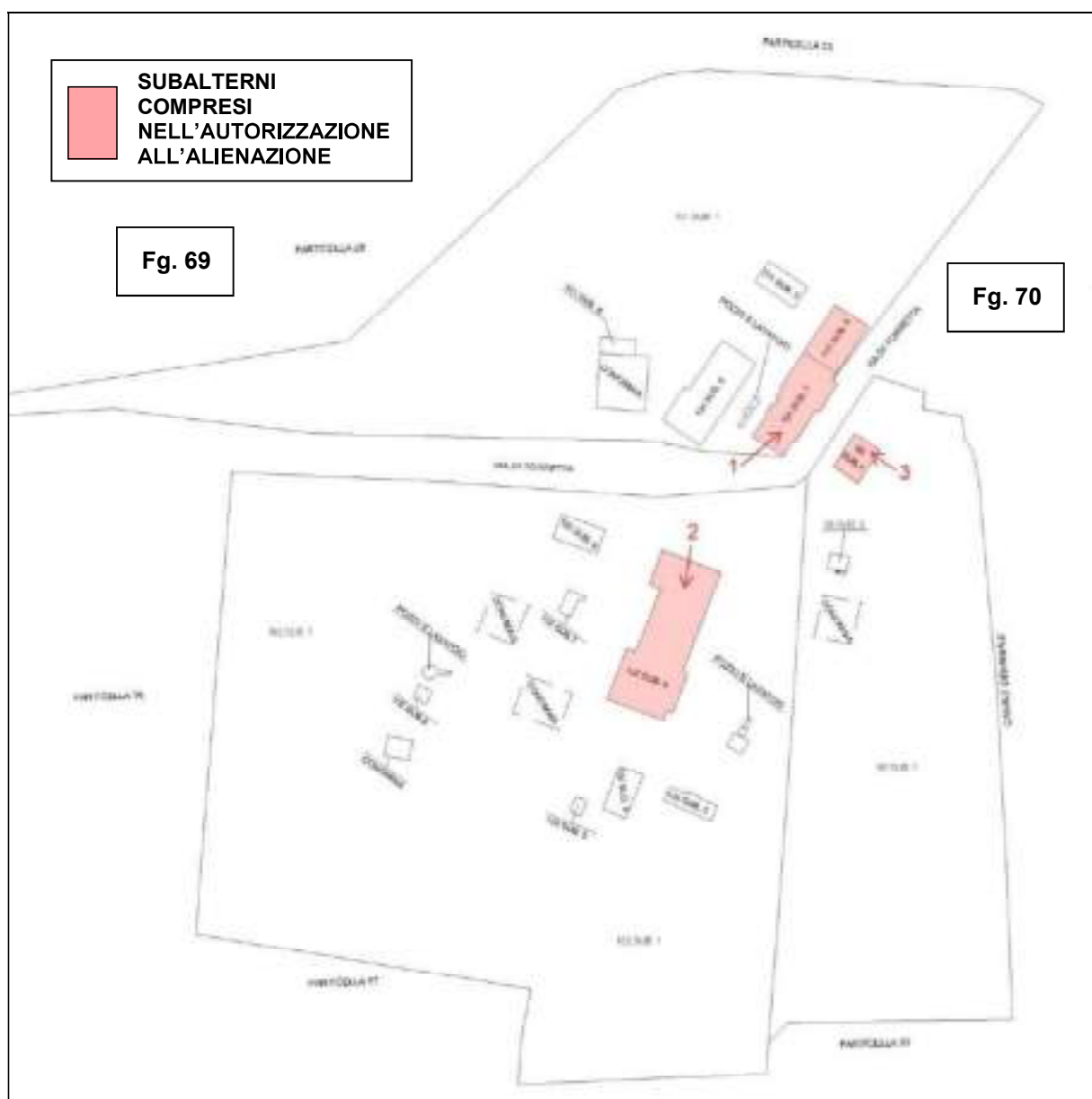


## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Dimostrazione grafica dei subalterni Foglio n. 69 partt. 101 subb. 7, 8, part. 102 sub. 9 e al  
Foglio n. 70 part. 95 sub. 4**







# *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

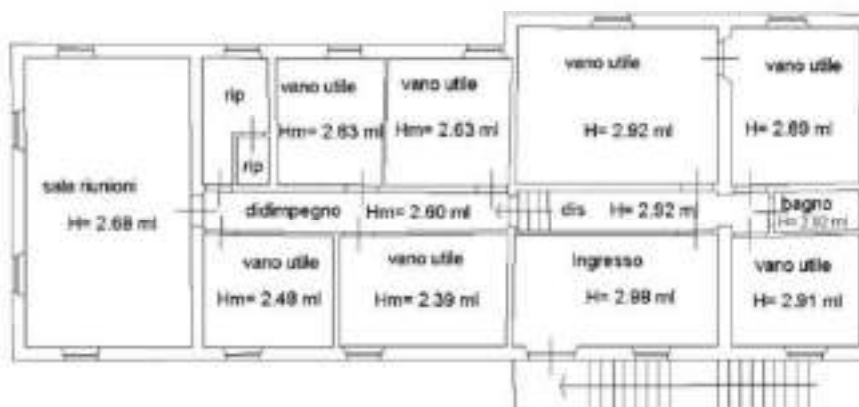
*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

## **Planimetria catastale Foglio n. 69 part. 101 sub. 7**

### **PIANO TERRA**



### **PIANO PRIMO**



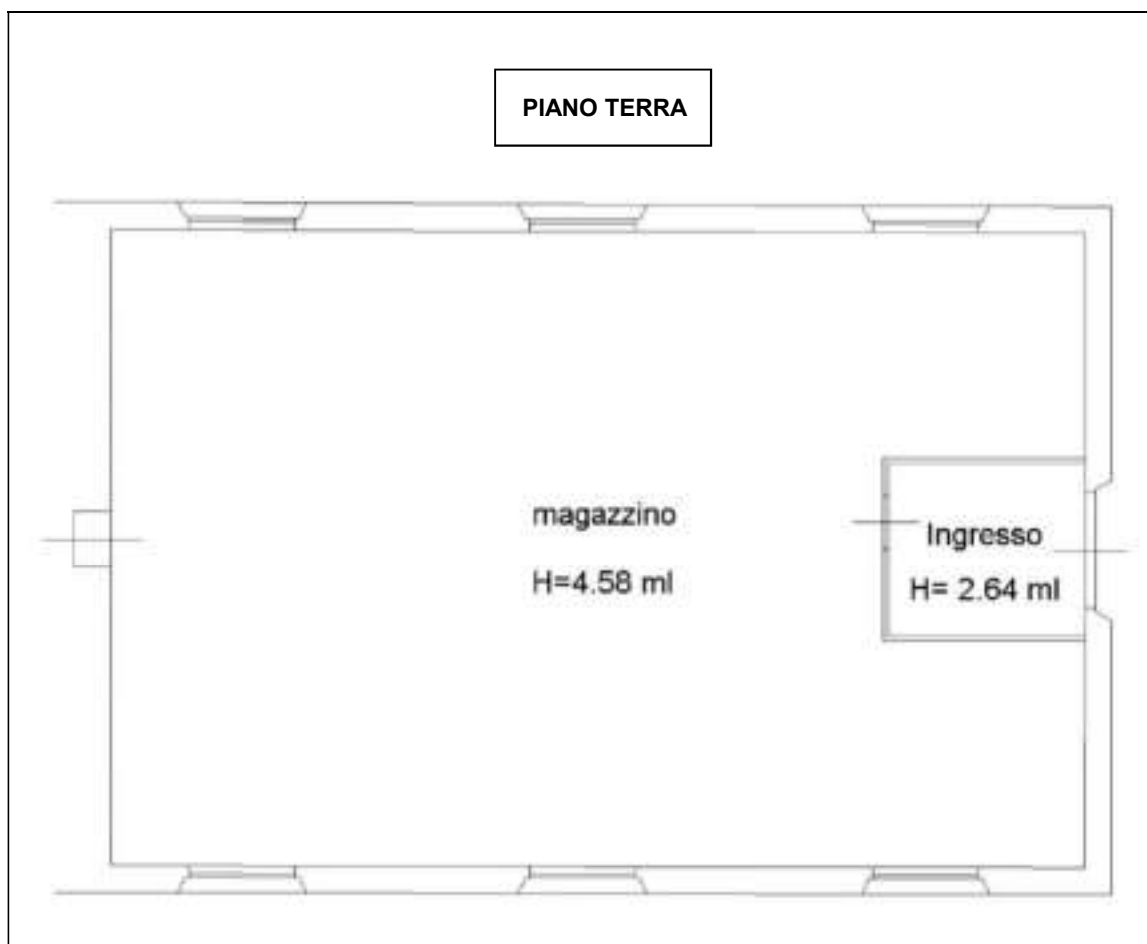


*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Planimetria catastale Foglio n. 69 part. 101 sub. 8**





*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Planimetria catastale Foglio n. 69 part. 102 sub. 9**



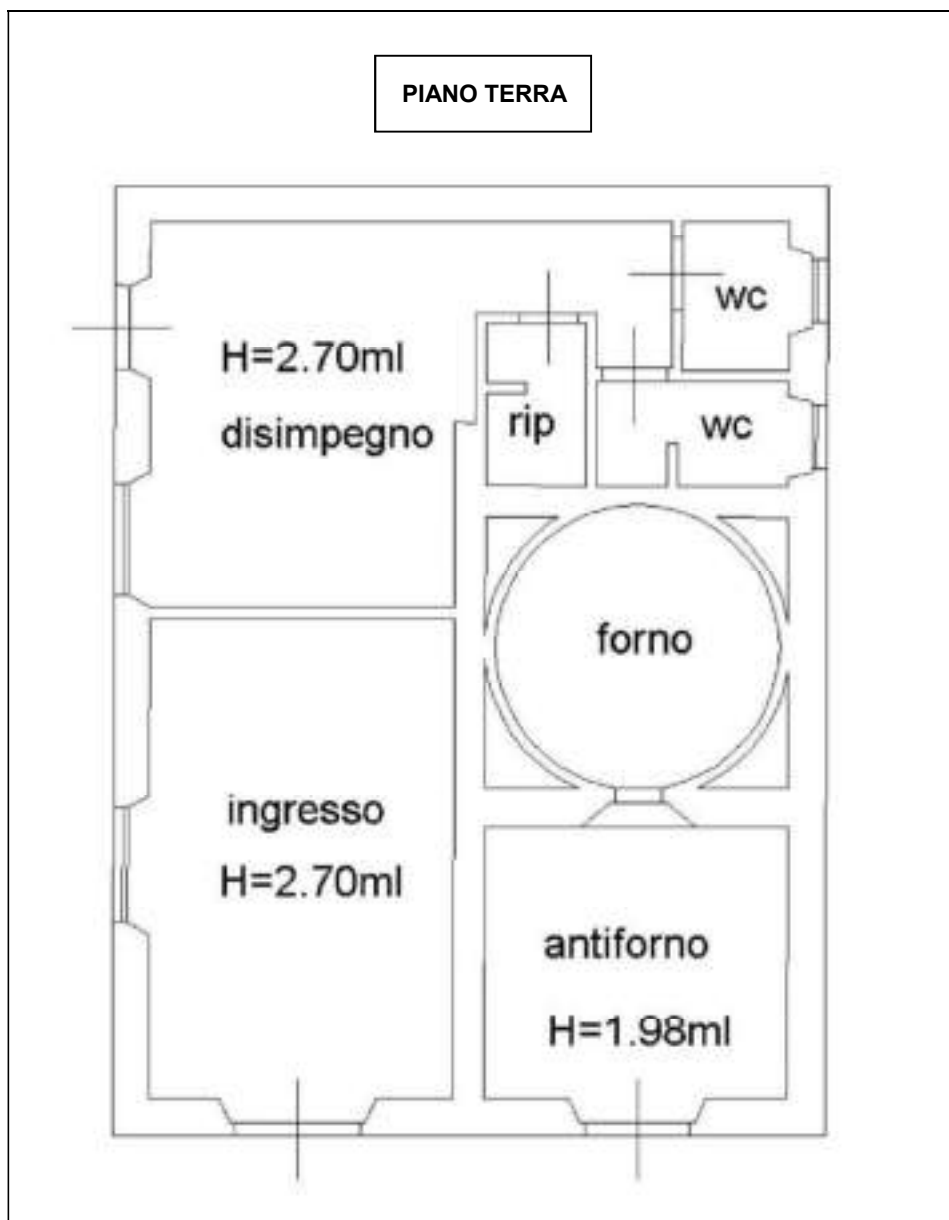


*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Planimetria catastale Foglio n. 70 part. 95 sub. 4**



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SEGRETARIO REGIONALE  
dott.ssa Giorgia Muratori  
(Firmato digitalmente)**