



UNIVERSITÀ DI PISA

Lotto n. 1 – “Casa Collesalvetti”
Collesalvetti (Li) – Fraz. Stagno, Via Aurelia Sud, civici 37-39

PREMESSE

Il complesso immobiliare proposto è costituito da: le maggiori porzioni del fabbricato principale (ex casa colonica) a prevalente uso residenziale e magazzini, due fabbricati annessi: ex-carraia adibita a magazzino indipendente ed ex forno accessorio ad uso ripostiglio, un locale tecnico destinato a fini idraulici (attualmente in disuso), oltre ad ampio resede di pertinenza a comune e limitrofi terreni di natura agricola di circa mq 6.018,00 di superficie. Il complesso è attualmente suddiviso in 6 unità immobiliari di cui 5, di proprietà universitaria, sono proposte in vendita.

Il fabbricato principale si sviluppa su due piani f.t.: al piano primo si trovano due unità immobiliari adibite a civili abitazioni aventi entrambe accesso indipendente; al piano terra vi sono locali accessori di pertinenza alle due abitazioni, un locale ad uso di magazzino/sgombero dotato di accesso indipendente, ed infine altro locale ad uso magazzino appartenente a proprietà di terzi (non oggetto della presente procedura).

UBICAZIONE - PROVENIENZA E USO

Il complesso è situato nel Comune di Collesalvetti, in località Stagno, via Aurelia sud, numeri civici 37-39: si trova sul lato ovest della Strada Statale Aurelia (che collega Pisa a Livorno) e ai margini dell'area demaniale del Canale Scolmatore dell'Arno, al confine della Provincia di Pisa. L'area è prossima al centro abitato di Stagno, si trova a circa 50 metri di distanza dalla Chiesa di San Leonardo, e vi si accede facilmente attraverso un sottopasso della stessa via Aurelia che immette nella strada secondaria detta *dei fossi* (che costeggia il fosso Reale e lo scolmatore).

Gli immobili sono pervenuti 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 Protocollo n. 16837/03 redatto in data 19/12/2003. Precedentemente, in esecuzione della legge 21/02/1963 n.491 il Demanio dello Stato, con atto rep. n. 443 del 23/11/1967, aveva già concesso detti beni, unitamente all'ampio compendio demaniale della tenuta di Tombolo, in uso gratuito e perpetuo all'Università degli Studi di Pisa per lo svolgimento delle funzioni Istituzionali didattiche e di ricerca in campo agrario.

I fabbricati, ex-beni demaniali, già in dotazione della Corona, si presuppongono costruiti intorno a metà Ottocento ad uso di fattoria. La parte originaria del fabbricato principale, leggibile in pianta, era a forma quadrata (con un lato coincidente al prospetto Est) ed aveva un'unica scala esterna sul lato Sud. I due locali angolo Nord-Ovest dell'edificio su due piani, sono presumibilmente un successivo ampliamento realizzato già in epoca ottocentesca (valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati), mentre i tre vani, realizzati nella volumetria in angolo Sud-Ovest, costituiscono l'ampliamento più recente: novecentesco databile a fine anni '30. In tale intervento fu realizzata una nuova scala sul prospetto Nord al fine di adeguare l'edificio e disimpegnare una nuova unità immobiliare per ospitare due nuclei familiari.

Il complesso immobiliare in oggetto, assegnato in uso all'Università dal 1967, è stato, in tempi recenti, ritenuto non più strategico per i fini istituzionali dell'Ateneo ed inserito nei piani di dismissioni. Nell'anno 2015 è stato alienato un primo locale al piano terra, fondo indipendente ad uso magazzino con resede a comune, individuato al Foglio 25 Particella 91, Sub. 3: Cat. C/2, tutt'ora in proprietà di terzi.

Nell'anno 2021 è stata acquisita la piena proprietà dell'appartamento del piano primo e pertinenze sul lato Sud del fabbricato a seguito di estinzione naturale di un diritto di abitazione precostituito in epoca demaniale.

Ad oggi, tutte le porzioni di proprietà universitaria, sono libere e disponibili.

DATI CATASTALI

Tutti i fabbricati in oggetto sono stati accatastati al N.C.E.U. del Comune di Collesalveti, a cura dell'Università, a seguito di denuncia di variazione del 6/04/2006 Pratica n. LI0032344 in atti dal 3/07/2006 (n. 32344.1/2006) e successive planimetrie costituite in data 17/07/2006 Pratica Protocollo n. LI0064955 in atti dal 17/07/2006 (n. 918.1/2006). Fino a quel momento tutti i fabbricati, di tipologia rurale in zone agricole, erano privi di rappresentazione planimetrica catastale.

I beni di proprietà universitaria sono ad oggi rappresentati al **Catasto Fabbricati** del Comune di Collesalveti come segue:

– **Foglio 25 Particella 91** (*Ente urbano – Sup. mq. 3.140,00*):

- **Sub. 1:** Cat. A/4, P.T./1, Classe 3, Cons. 7,5 vani, Sup. cat.le 184,00 mq., Rendita € 445,44;
- **Sub. 2:** Cat. A/4, P.T./1, Classe 3, Cons. 9 vani, Sup. cat.le 199,00 mq., Rendita € 534,53;
- **Sub. 4:** Cat. C/2, P.T., Classe 6, Cons. 80 mq, Sup. cat.le 90,00 mq., Rendita € 227,24;
- **Sub. 5:** Cat. C/2, P.T., Classe 6, Cons. 56 mq, Sup. cat.le 62,00 mq., Rendita € 159,07;
- **Sub. 6:** Cat. F/4, P.T. unità in corso di definizione;
- **Sub. 7:** B.C.N.C. (area di pertinenza/resede comune a tutti i subalterni della part.91).

I terreni agrari proposti in vendita, in aggiunta ai fabbricati, sono rappresentati al **Catasto Terreni** del Comune di Collesalveti al **Foglio 25** con le seguenti porzioni:

- **Particella 9***: porzione – Sup. mq. 735,00
- **Particella 79***: porzione – Sup. mq. 3.157,00
- **Particella 81***: porzione – Sup. mq. 2.126,00

**Si precisa che le superfici calcolate per le porzioni delle particelle 9, 79 e 81 sono da intendersi indicative. In caso di esito positivo circa la manifestazione d'interesse e successiva definizione dell'acquisto degli immobili (la cui consistenza sarà comunque da intendersi a corpo e non a misura) l'Università di Pisa procederà alle variazioni e frazionamenti dei terreni al Catasto del Comune di Collesalveti (LI), delle superfici sopra proposte.*

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La ex-casa colonica ha una pianta pressoché rettangolare con un corpo avanzato sul lato sud e si sviluppa su due piani fuori terra; presenta una struttura portante in muratura ordinaria, solai realizzati in parte in orditura principale e secondaria in legno ed in parte con un'orditura principale in acciaio ed elementi di alleggerimento in laterizio. La copertura a capanna è costituita da un'orditura di travi e travicelli di legno, mezzane di laterizio e tegole in laterizio del tipo "marsigliese". All'interno, al piano superiore, sono realizzate n. 2 unità immobiliari ad uso abitativo disimpegnate da scale esterne con gradini in pietra e parapetto in muratura, mentre al piano terra sono individuabili locali accessori adibiti a magazzini. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del fabbricato risulta mediocre e necessita di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione generale. Le due unità immobiliari residenziali sono così definite:

- Sub.1: unità immobiliare per civile abitazione disposta su due piani fuori terra (P.T/1) in scadente stato di manutenzione e conservazione generale, della superficie lorda di mq. 170,00 ca. E' composta al piano primo, al quale si accede da scala esterna esclusiva sul lato nord, da tre locali rispettivamente ad uso cucina, pranzo e soggiorno, tre camere, disimpegno e bagno. Presenta varie tipologie di pavimentazione; mattonelle di graniglia nella zona cucina/pranzo; linoleum e cotto nel soggiorno; cotto e piastrelle di cemento esagonali nelle camere; ceramica nel locale bagno. Gli infissi interni (porte) ed esterni (finestre) sono in legno verniciato. Gli impianti fissi per destinazione, seppure esistenti, sono da ripristinare e adeguare alle normative vigenti. Si precisa che l'appartamento è in disuso dal 2012. Al quartiere sono annessi altresì due locali di sgombero/ripostigli posti sui lati nord-ovest del fabbricato al piano terra, tra loro adiacenti, con pavimentazione in battuto di cemento e rifiniture a grezzo, della superficie lorda di mq. 50,00. L'impianto elettrico esistente è da ripristinare e adeguare alle normative vigenti.
- Sub. 2: unità immobiliare per civile abitazione disposta su due piani fuori terra (P.T/1) in scadente stato di manutenzione e conservazione generale, della superficie lorda di mq. 172,00. E' composta, al piano primo, al quale si accede da scala esterna sul lato sud e terrazzo esclusivi, da tre locali rispettivamente ad uso cucina, pranzo e soggiorno, tre camere, disimpegno e bagno. La pavimentazione degli ambienti è prevalentemente in cotto, con

piastrelle di ceramica nel bagno. Gli infissi interni (porte) ed esterni (finestre) sono in legno verniciato. Gli impianti fissi per destinazione, seppure esistenti, sono da ripristinare e adeguare alle normative vigenti. Si precisa che l'appartamento è in disuso dal 2020. Al quartiere sono annessi altresì tre locali di sgombero/ripostigli posti sui lati sud-est del fabbricato al piano terra, due tra loro adiacenti, con pavimentazione in battuto di cemento e rifiniture a grezzo, della superficie lorda di mq. 78,00, oltre un piccolo fabbricato in muratura (rif.to annesso n.2) costituito da un ex-forno e ripostiglio, in corpo separato, della superficie lorda complessiva di mq. 25,00.

Al piano terra del fabbricato principale, si trova altra unità immobiliare:

- Sub. 4: locale magazzino (ex-stalla), con ingresso indipendente sul lato ovest, avente superficie complessiva lorda di mq. 92,00; presenta una pavimentazione in battuto di cemento e rifiniture al grezzo. Impianto luce da rivedere per renderlo conforme alle ultime normative vigenti in materia, in mediocre/scadente stato di conservazione e manutenzione generali.

FABBRICATO ANNESSO N.1 (Foglio 25 - Particella 91 - Sub. 5):

Locale magazzino di forma rettangolare chiuso su tre lati ad un solo piano fuori terra, della superficie lorda di mq. 62,00, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione generali. La struttura portante verticale è costituita da colonne in mattoni e tamponamenti in muratura, pavimentazione in battuto di cemento e privo di qualsiasi impianto. La copertura è del tipo a capanna con falde simmetriche con struttura in capriate in legno con travi, travicelli e tavelle, manto di copertura in tegole marsigliesi; non sono presenti infissi.

LOCALE TECNICO (Foglio 25 – Particella 91 – Sub. 6):

Unità immobiliare (censita catastalmente in cat.F/4 - in corso di definizione) adibita a locale tecnico e nello specifico a deposito pompe, utilizzata in passato per fini idraulici da parte di ASA di Livorno; la superficie lorda è di circa mq. 30,00; presenta una struttura portante verticale in muratura, copertura piana con soletta in cls, in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

RESEDE DI PERTINENZA (Foglio 25 – **Particella 91 – Subalterno 7**, BCNC ai subb. dall'1 al 6).

Resede adibito principalmente a verde ed in parte a spazi di manovra, che circonda i fabbricati predetti, comune ai subalterni dall'1 al 6 della particella 91:

- Sub. 7: superficie scoperta pari a:

- Sup. catastale P. 91 (visura catastale – qualità ente urbano): **mq. 3.140,00;**

- Sup. coperta fabbricato principale: mq. 358,00;

- Sub. 2, fabbricato annesso n. 2: mq. 25,00;

- Sub. 5, fabbricato annesso n. 1: mq. 62,00;

- Sub. 6, locale tecnico: mq. 30,00;

- **totale superficie sub. 7** = mq. $[3.140,00 - (358,00 + 25,00 + 62,00 + 30,00)]$ = **mq. 2.665,00**

TERRENI AGRICOLI (Foglio 25 – Porzioni delle particelle 9, 79 e 81):

Porzione di terreni agricoli a giacitura pressoché pianeggiante attualmente incolti, con presenza di vegetazione spontanea arbustiva, della superficie indicativa di **mq. 6.018,00**.

DESTINAZIONE URBANISTICA FABBRICATI

La destinazione urbanistica dei fabbricati in oggetto è definita dal “Piano Operativo Comunale” del Comune di Collesalveti (POC) adottato con Delibera del C.C. n. 328 del 28-12-2023, pubblicato sul SIT in data 4 Gennaio 2024 (in coerenza e conformità con il PIT- PPR - “Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica” e con il PS - “Piano Strutturale”) ed è divenuto efficace dalla data di pubblicazione sul BURT n. 6 parte II del 07-02-2024, in virtù delle norme di salvaguardia in attesa della definitiva approvazione.

Secondo il P.O.C. i fabbricati in esame hanno la seguente destinazione urbanistica: - Zona “Stagno nord” – Edificato esistente – Patrimonio edilizio esistente soggetto a schedatura (n. della classe di cui alla Parte 2 Titolo 2 delle NTA). Il fabbricato principale risulta classificato in **Classe 2 “Edifici o complessi di rilevante valore storico – architettonico”**, ed è normato dall’art.11 delle NTA.

Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell’immobile;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia conservativa - RC1 nel rispetto delle prescrizioni di cui all’art. 11 delle NTA;
- d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR1 (come definita dall’art. 5 delle NTA), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell’immobile;
- e) addizione volumetrica – AV, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all’articolo 11 delle NTA.

I fabbricati annessi risultano classificati in **Classe 6 “Manufatti accessori - Edifici e manufatti, legittimi e non, come box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei”**, e sono normati dall’art.15 delle NTA del POC. L’intero compendio immobiliare, secondo la normativa del territorio urbanizzato (Parte 4 – Titolo 1 – art.42 delle NTA del POC) risulta altresì classificato: **TS.2 –Morfotipo storicizzato**.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Secondo il POC i terreni in esame sono ricompresi in **Aree agricole - codifica “E1: aree agricole della bonifica”** - Tavola Disciplina dei suoli - Territorio rurale).

La disciplina del territorio rurale è regolamentata, come riportato nelle “Norme Tecniche di Attuazione” del POC, nella Parte 5 - Titolo 1: Articolazione del territorio rurale (Artt. dal 53 al 64). Nel caso dei terreni proposti di proprietà Uni.Pi. (area appartenenza E1), i principali indirizzi normativi sono contenuti nell’Art. 60 - comma 6.

LEGITTIMITA’ - CONFORMITA’ EDILIZIA URBANISTICA

I fabbricati esistenti sono da ritenersi legittimi in quanto realizzati in zona agricola in epoche precedenti al 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967).

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 C" del Verbale, in data 23/11/1967, i beni sono infatti descritti per vani e destinazioni: due appartamenti per abitazioni al piano primo con annessi, stalle e magazzini al piano terra e nelle adiacenze un piccolo capannone ed un pollaio.

Con l'assegnazione all'Università di Pisa, per le proprie finalità istituzionali, gli immobili hanno perduto le caratteristiche di fabbricati rurali, acquisendo le destinazioni didattiche/direzionali o residenziali per servizi di custodia ai terreni agricoli.

A seguito delle ricerche eseguite negli archivi degli atti d'ufficio dell'Ateneo e, tramite accesso agli atti, nell'archivio del Comune di Collesalveti non sono state reperite pratiche edilizie per lavori di trasformazione planivolumetrica confermando, come visibile, che gli immobili non hanno avuto modifiche dopo la data del 01/09/1967 e dopo l'accatastamento del 6/04/2006. Le planimetrie catastali dei fabbricati di primo impianto, presentate in data 17/07/2006, rappresentano quindi lo stato legittimo dei fabbricati stessi, conforme allo stato attuale degli immobili.

L'intero complesso edilizio è stato sottoposto a verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ed è stato dichiarato, con comunicazione della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana prot. 5095 in data 15/04/2008, **non rientrante tra i beni tutelati** di cui all'art. 10 comma 1 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

SERVITU' - CONCESSIONI

Sui terreni sono presenti i seguenti servizi di utilità pubblica:

- su porzioni di terreno della part.91 - passaggio permanente di tubazioni interrato dell'acquedotto di ASA (servitù in corso di definizione);
- su porzione di terreno della part. 91 - stradina bianca necessaria per il collegamento tra la strada esistente sulla P. 8 del F. 25 di proprietà Demaniale e la viabilità pubblica. È stata rilasciata da Uni.PI., a favore della Snam S.p.a., una concessione di passaggio pedonale e carrabile su detta stradina, di durata di anni 29 (ventinove) decorrente dal 1° novembre 2010.

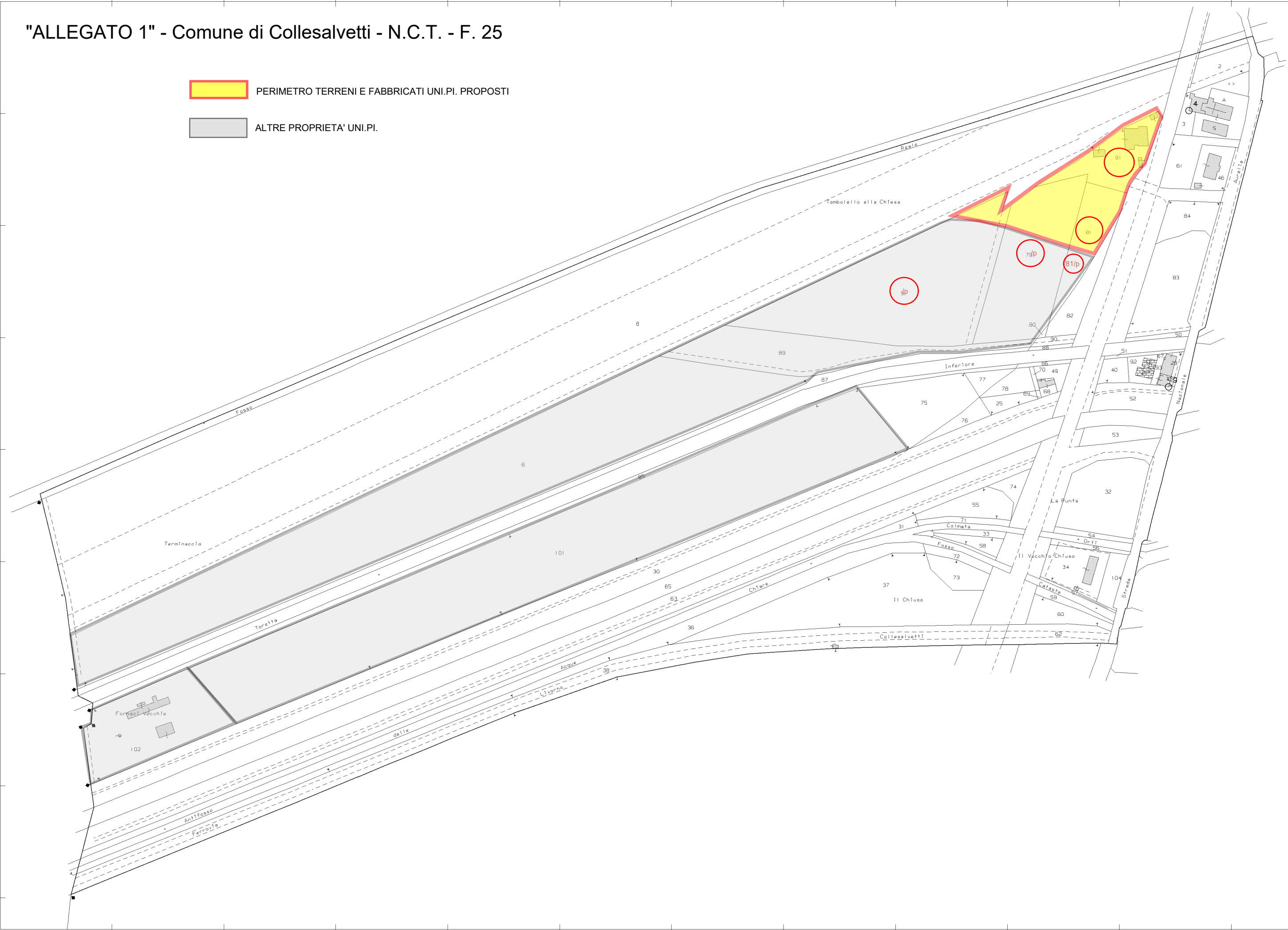
APE

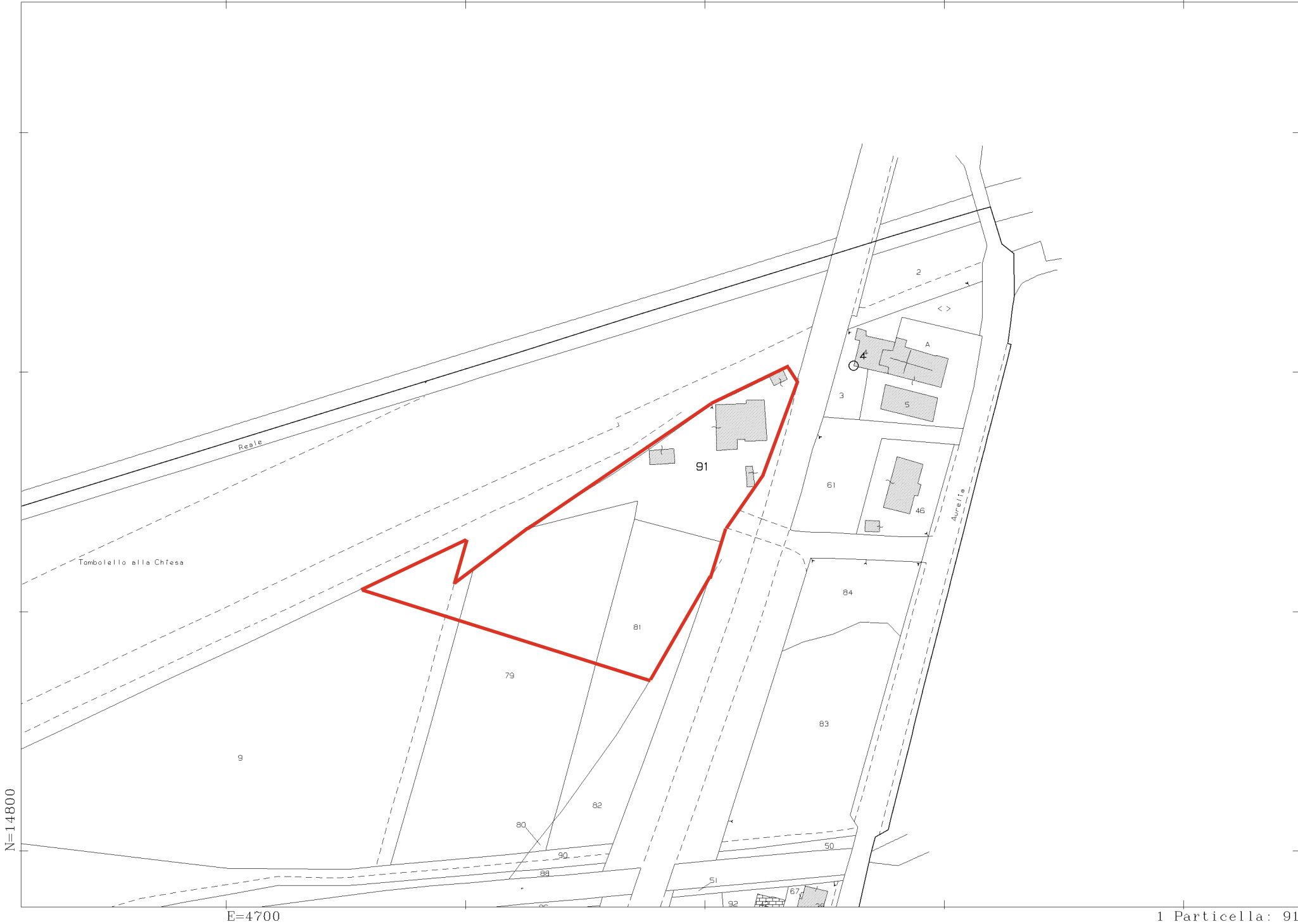
Risultano presenti i seguenti attestati di prestazione energetica, presentati alla Regione Toscana in data 15/12/2017, relativamente alle unità immobiliari:

1. C.F. foglio 25 part.91 **sub. 1** (cat.A/4), con codice identificativo n. 20171215-SRFMLN75D14G702I-003, dal quale risulta che l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica "G", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP gl,nren 483,32 kWh/m² anno;
2. C.F. foglio 25 part.91 **sub. 2** (cat.A/4), con codice identificativo n. 20171215-SRFMLN75D14G702I-002, dal quale risulta che l'unità immobiliare appartiene alla Classe Energetica "G", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: EP gl,nren 326,95 kWh/m² anno.

"ALLEGATO 1" - Comune di Collesalveti - N.C.T. - F. 25

- PERIMETRO TERRENI E FABBRICATI UNI.PI. PROPOSTI
- ALTRE PROPRIETA' UNI.PI.





N=14800

E=4700

1 Particella: 91

Comune: (L1) COLLESALVETTI
Foglio: 25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T266517/2025
29-Lug-2025 15:52:50



Università di Pisa

Direzione Legale

Dirigente: Avv. Sandra Bernardini

Sezione Gestione Tecnica e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare

Coordinatore: Arch. Silvia Antoni

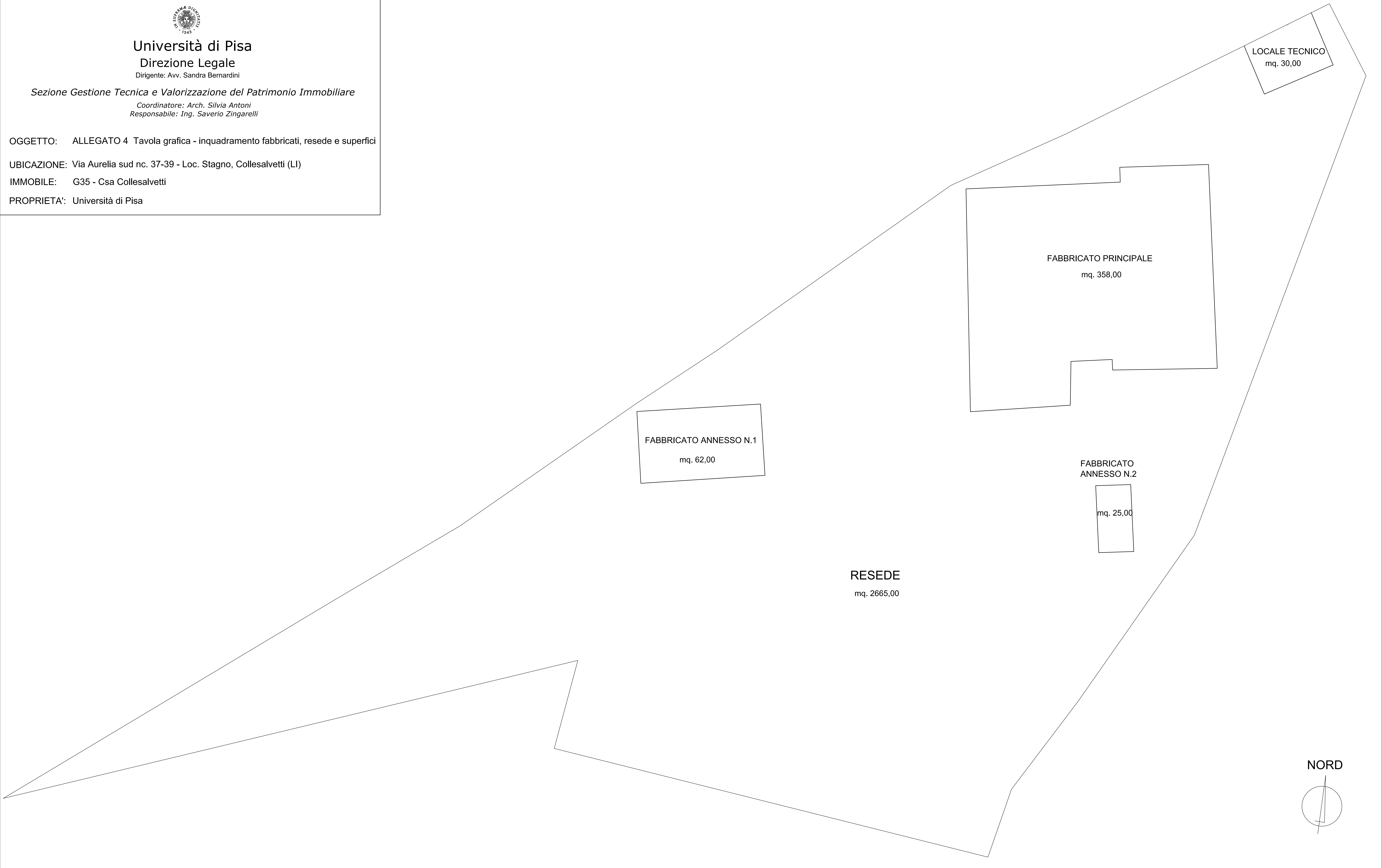
Responsabile: Ing. Saverio Zingarelli

OGGETTO: ALLEGATO 4 Tavola grafica - inquadramento fabbricati, resede e superfici

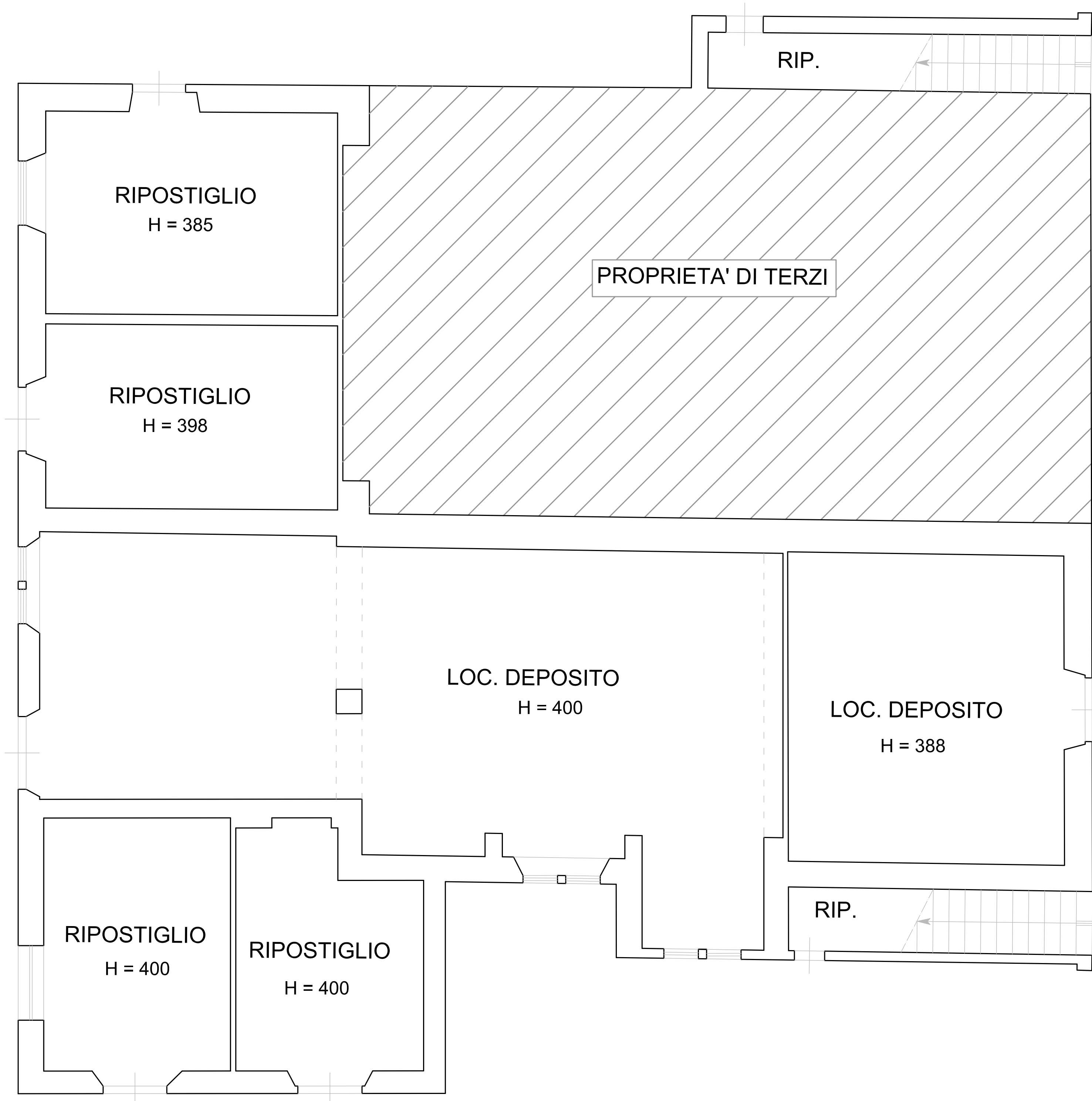
UBICAZIONE: Via Aurelia sud nc. 37-39 - Loc. Stagno, Collesalveti (LI)

IMMOBILE: G35 - Csa Collesalveti

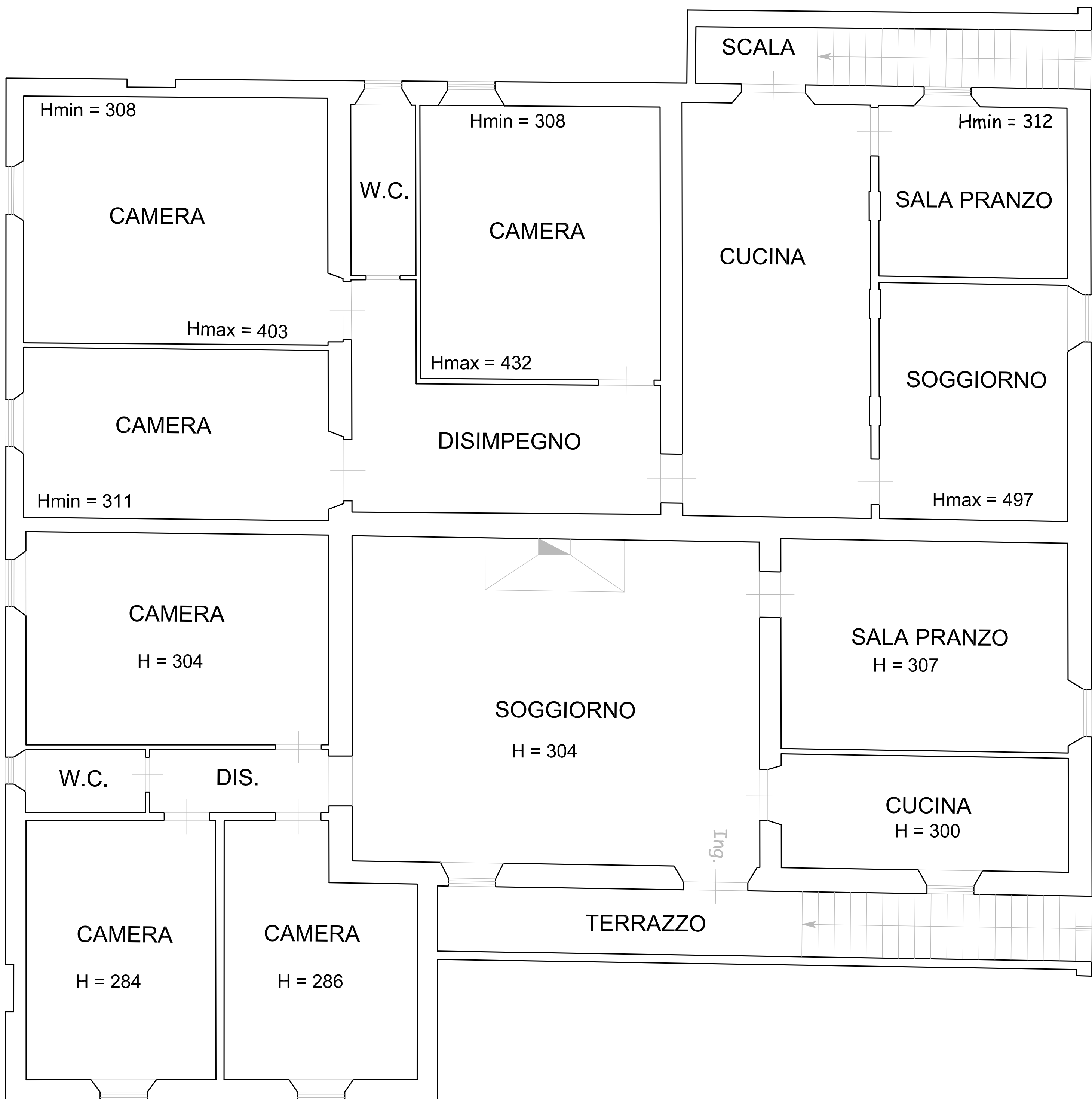
PROPRIETA': Università di Pisa



FABBRICATO PRINCIPALE

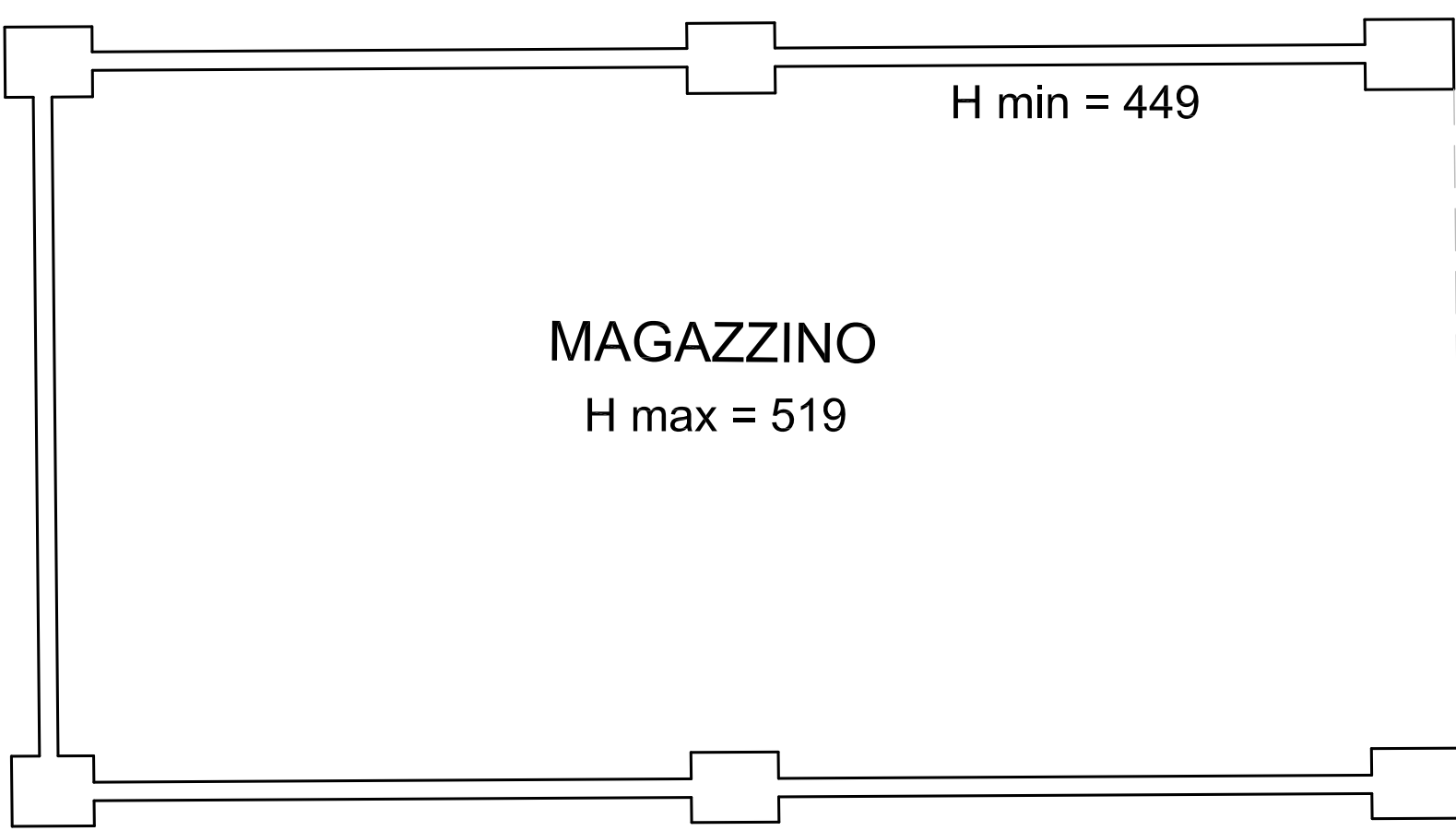


Piano Terra



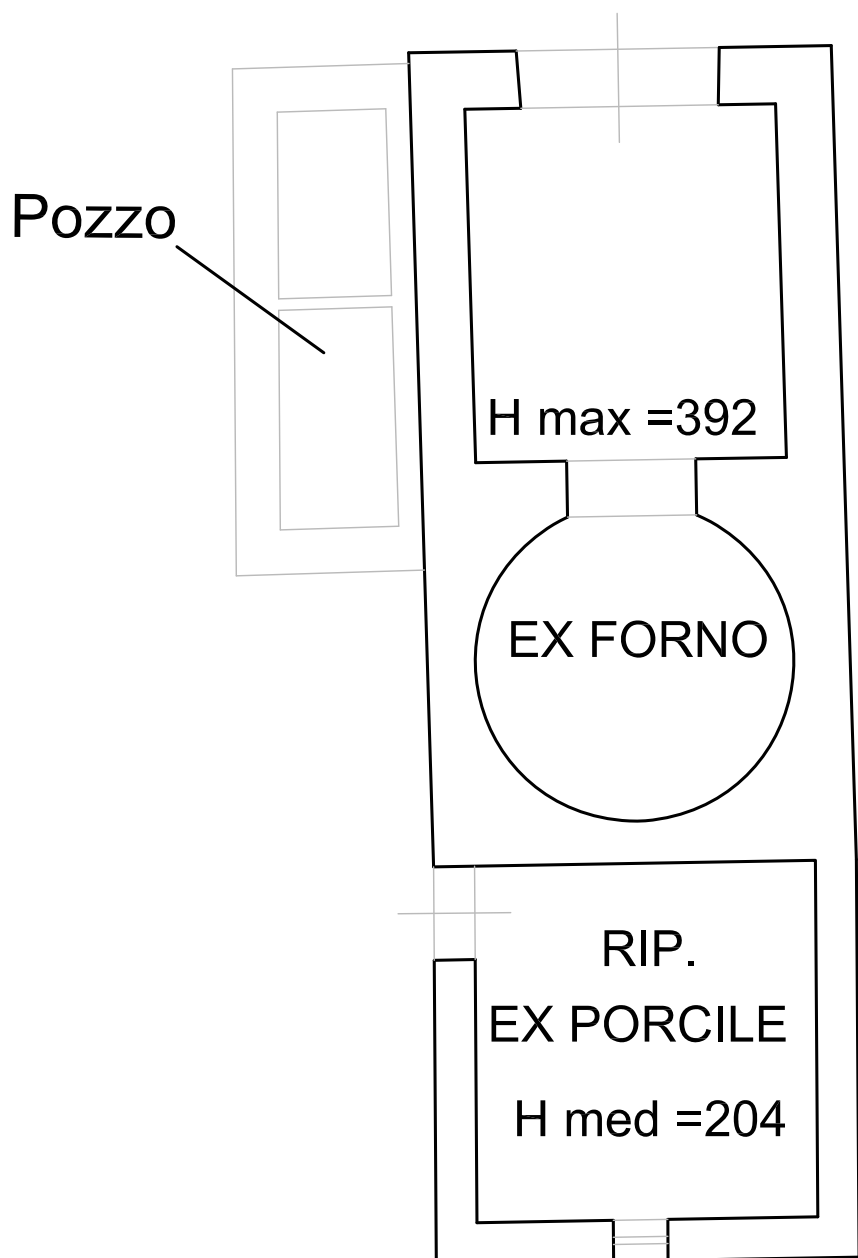
Piano Primo

Fabbricato Annesso n.1



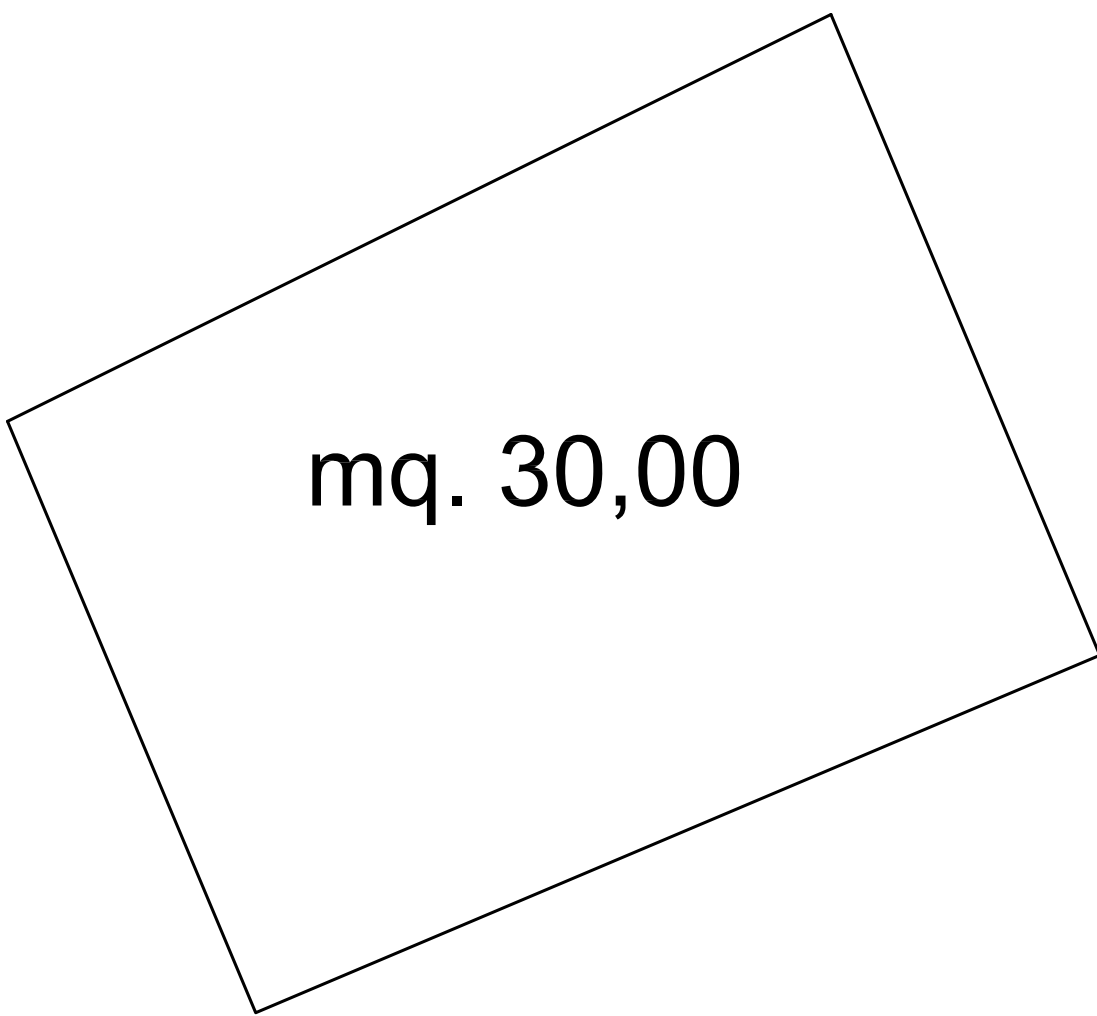
Piano Terra

Fabbricato Annesso n.2

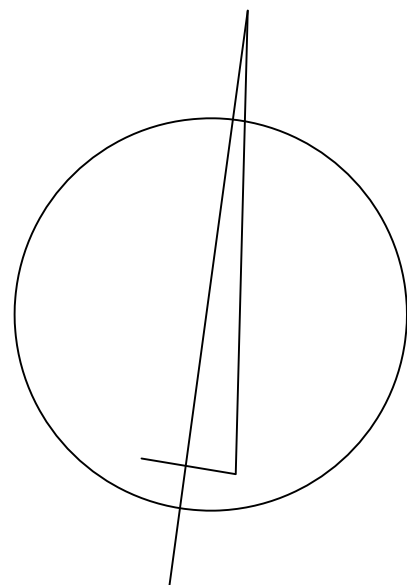


Piano Terra

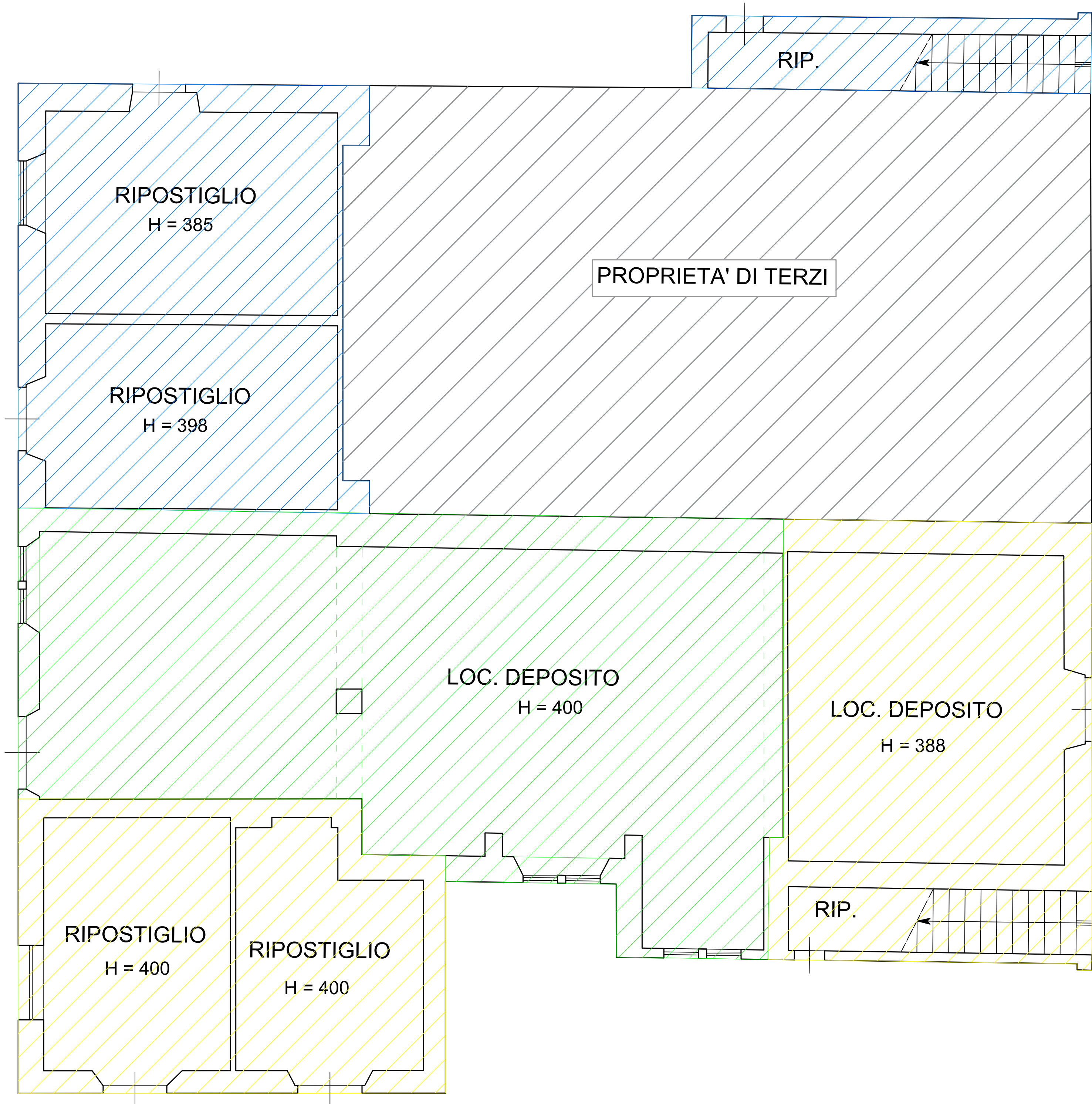
Locale Tecnico



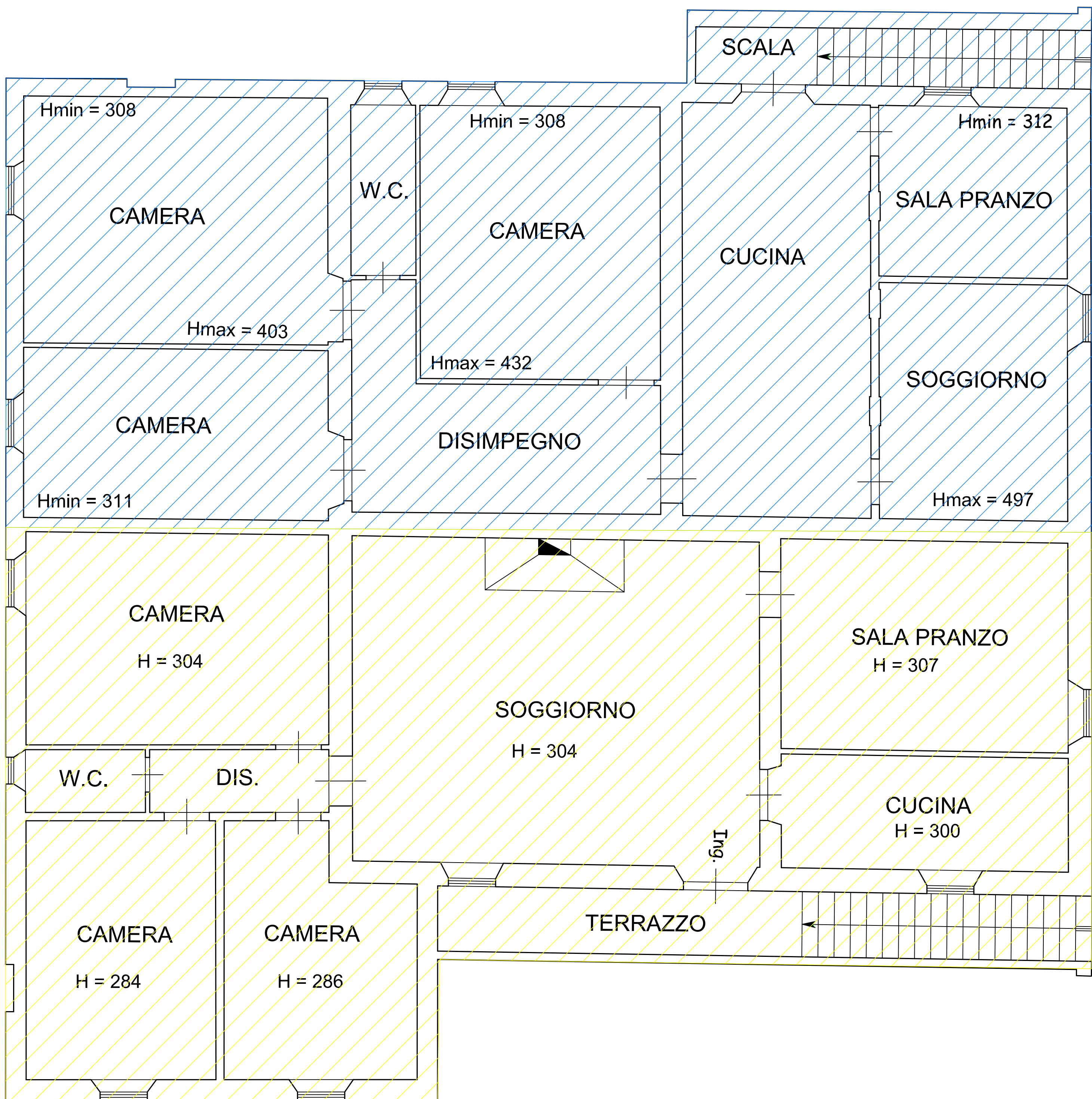
NORD



FABBRICATO PRINCIPALE

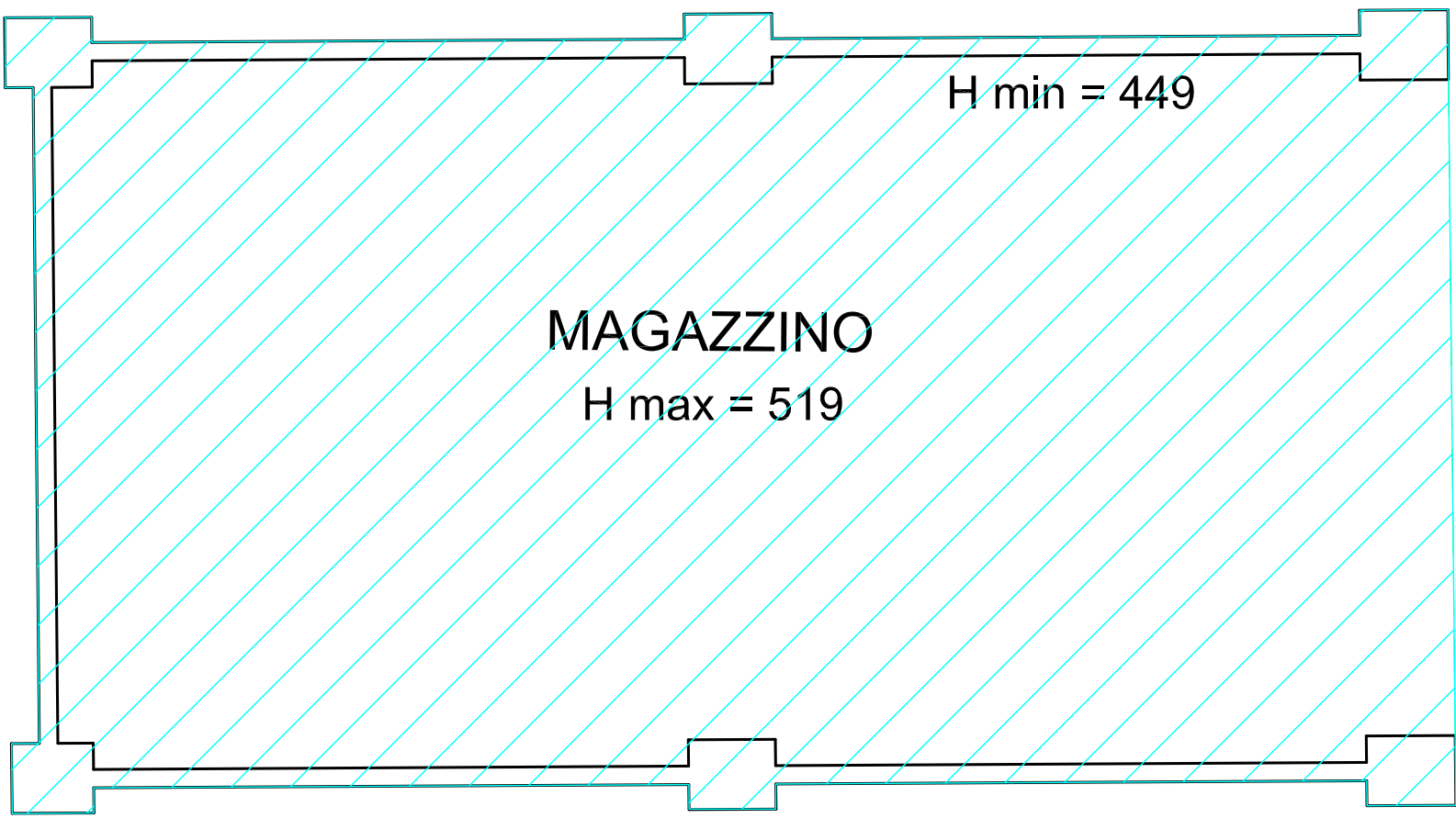


Piano Terra



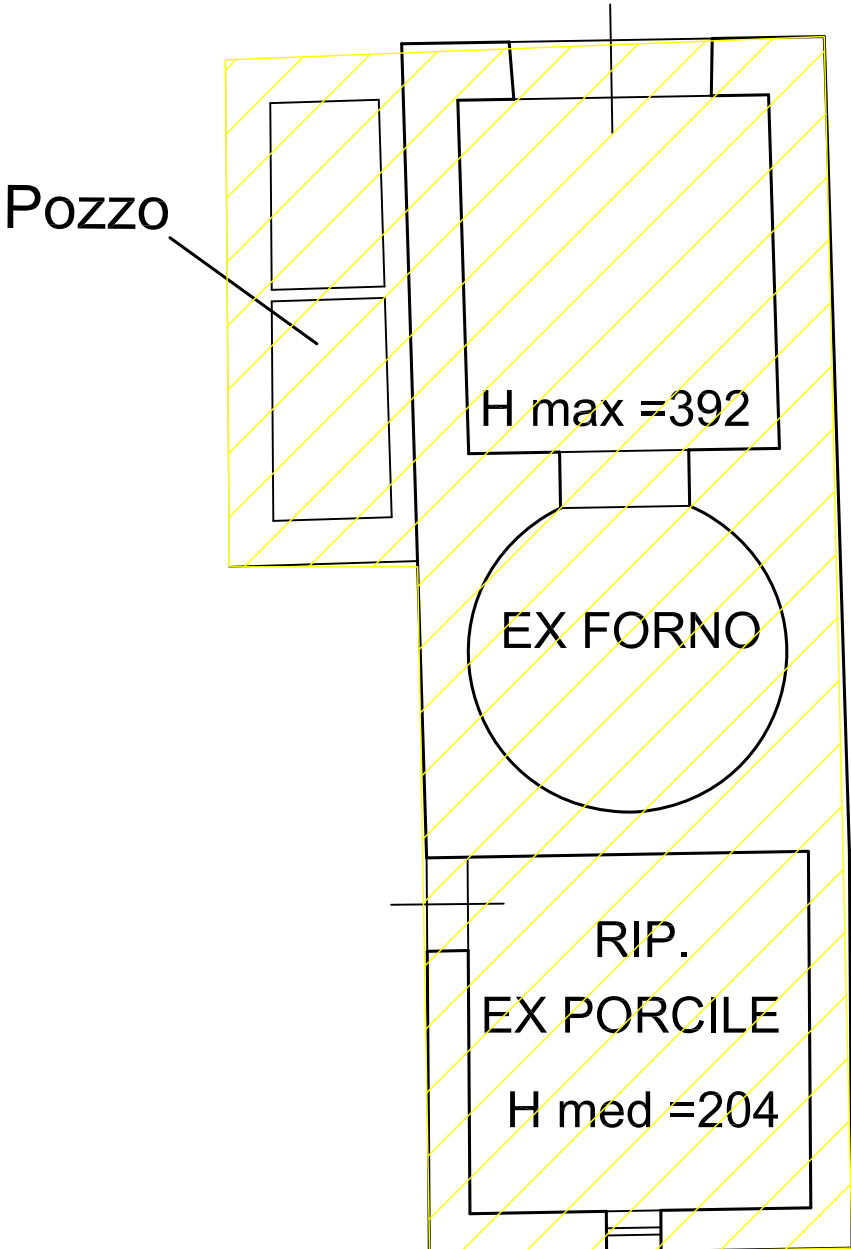
Piano Primo

Fabbricato Annesso n.1



Piano Terra

Fabbricato Annesso n.2

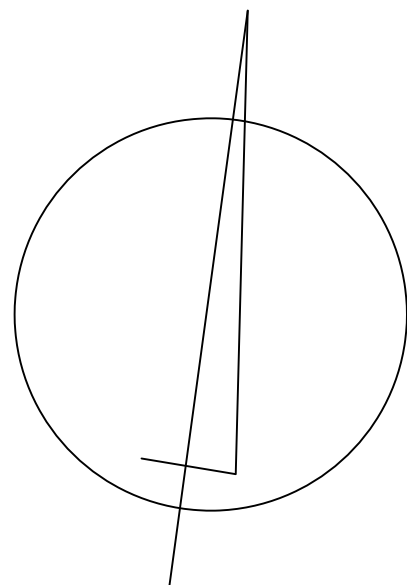


Piano Terra

LEGENDA

- Subalterno 1
- Subalterno 2
- Subalterno 3
- Subalterno 4

NORD



UNIVERSITA' DI PISA

– DIREZIONE LEGALE –

Unità Gestione Tecnica del Patrimonio Immobiliare

Complesso immobiliare denominato

“Casa Collesalveti”

Via Aurelia Sud, nn.37-39 – Loc. Stagno, Collesalveti (LI)

ALLEGATO N.5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del fabbricato principale dalla Via Statale Aurelia – (sulla sinistra prospetto sud)



Vista del fabbricato principale dall'accesso, area di pertinenza a comune (prospetti ovest-sud)



Fabbricato principale - prospetto ovest



Fabbricato principale – prospetto nord



fabbricato principale – prospetto sud



fabbricato principale – prospetto est



Fabbricato annesso n.1



Fabbricato annesso n.2



Locale tecnico (in disuso)



Corridoio disimpegno zona giorno-notte appartamento Sub. 1



Camere da letto appartamento Sub. 1 - particolare tipologia pavimento



Camere da letto appartamento Sub. 1 – particolare tipologia soffitto



Camere da letto appartamento Sub. 1 - particolare tipologia pavimento e soffitto