



# UNIVERSITÀ DI PISA

## **Lotto n. 2 - “Terreni agricoli potenzialmente idonei per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili”** **Collesalvetti (Li) – Fraz. Stagno, Via dei Canali, Snc,**

### PREMESSE

Trattasi di vasta area costituita da terreni di natura agricola. La totalità dei terreni o almeno la maggior porzione degli stessi, alla luce delle normative e obiettivi Nazionali in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili attualmente vigenti e a quelle, in evoluzione, Regionali e Comunali, presentano ubicazione e caratteristiche suscettibili di idoneità per essere utilizzati per la realizzazione di impianti fotovoltaici e/o agri-fotovoltaici. In sintesi, si richiamano le principali, ultime normative ed indirizzi di riferimento in materia:

- D.L. n. 199 del 08/11/2021: individuazione di superfici e aree idonee per l'installazione di impianti a fonti rinnovabili (attuazione della direttiva (UE) 2018/2001 del Parlamento europeo e del Consiglio 11/12/2018);
- D.L. n. 63 del 15/05/2024 (Decreto Agricoltura): amplia la casistica delle aree non idonee all'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili; indica la distanza tassativa minima tra le aree agricole, comunque, idonee e le zone a destinazione industriale, artigianale e commerciale, compresi i siti di interesse nazionale nonché le cave e le miniere, non inferiore a 500 metri.
- D.M. 21/06/2024 (Decreto Aree Idonee - pubblicato sulla G.U. n. 153 del 2 luglio 2024): definisce, tra gli altri, dettagli e procedure di attuazione del D.L. del 15/05/2024;
- Sentenza TAR del Lazio n. 9155 del 13/05/2025: a seguito di ricorso promosso da vari operatori del settore delle energie rinnovabili, parzialmente accolto, con la suddetta sentenza alcuni dei contenuti del D.L. n. 63 del 15/05/2024 (Decreto Agricoltura) sono stati rivisti (annullamento dei commi 2 e 3 dell'articolo 7); viene altresì data interpretazione anche su alcune modalità operative degli organi di gestione interessati;
- Decreto n. 147 del 22-05-2014 del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare: i terreni di proprietà Uni.Pi. proposti, precedentemente ricompresi in area SIN (Sito di Interesse Nazionale), con tale decreto risultano ora ricompresi, di fatto, in area SIR (Sito di Interesse Regionale);
- Proposta di L.R.T. n. 291 del 4-3-2025 modificata con emendamenti in data 5-6-2025, approvata dalla Giunta Regionale Toscana.

## UBICAZIONE - PROVENIENZA E USO

I terreni agrari in oggetto sono ubicati a circa 1,5 Km dal centro della Frazione di Stagno del Comune di Collesalvetti (LI), raggiungibili dalla Via denominata dei Canali in direzione della darsena del Porto di Livorno, parallela alla Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno (FI-PI-LI).

I terreni, con riferimento alla rappresentazione catastale sul Foglio di mappa 25 del Comune di Collesalvetti e osservando anche la zona dall'alto (Google Maps) possono essere distinti in due macroaree separate tra loro dal “Fosso reale Zannone”, una a nord e l'altra a sud del fosso stesso (rif.to “Allegato 1”):

- l'area a nord (profondità media = ml. 65,00) confina a Nord con terreno di proprietà del Demanio dello Stato prospiciente lo Scolmatore dell'Arno (particella 8), a Est con terreni di proprietà dell'Università di Pisa (particelle 9/p., 79/p., 81/p.), a Sud con terreno di proprietà del Consorzio Ufficio dei Fiumi e Fossi di Pisa - Compensorio della Torretta (particella 87), a Ovest con terreno di proprietà privata (particella 4 del Foglio 5 del Comune di Livorno);
- l'area a sud (profondità media = ml. 65,00) confina a Nord con terreno di proprietà del Consorzio Ufficio dei Fiumi e Fossi di Pisa - Compensorio della Torretta (particella 85), a Est con terreno di proprietà privata (particella 75), a Sud con la Via dei Canali, a Ovest con terreni di proprietà private (particelle 196, 198 del Foglio 5 del Comune di Livorno).

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. I terreni, ora disponibili in quanto ritenuti non più strategici per l'Ateneo Pisano, sono stati prevalentemente utilizzati come aree a riposo colturale a completamento del compendio del territorio ex-demaniale, già concesso in uso all'Università di Pisa, dal 1967, per lo svolgimento delle funzioni Istituzionali didattiche e di ricerca in campo agrario.

## DATI CATASTALI

Per le particelle proposte per intero i dati riportati corrispondono a quelli catastali effettivi come da visure al catasto terreni del Comune di Collesalvetti. Per le altre particelle, proposte non per intero, i dati riportati sono provvisori e indicativi: le qualità e classi corrispondono a quelle delle visure delle particelle intere mentre i redditi dominicali e agrari sono stati calcolati proporzionalmente alle differenze tra le superfici intere e quelle per porzioni. Come già esplicitato nelle premesse in caso di definizione di acquisto dei terreni in oggetto Uni.Pi. procederà alla redazione degli aggiornamenti al Catasto Terreni del Comune di Livorno necessari (tipi di frazionamento delle particelle proposte per porzioni).

I terreni sono rappresentati:

- al **Catasto Terreni del Comune di Collesalvetti** (LI) nel **Foglio 25** come segue (rif.to “Allegato1”):

Particella 6 (intera) - Qualità: Seminativo - Classe: 3 - Sup. Ha 3,9200 - R.D.: € 130,94 - R.A.: € 101,23;

Particella 9 (porzione)\* - Qualità: Seminativo - Classe: 4 – (Sup. Ha 1,5645 - R.D.: € 7,19; R.A.: € 16,16);

Particella 79 (porzione)\* - Qualità: Seminativo - Classe: 3 – (Sup. Ha 0,5573 - R.D.: € 14,15; R.A.: € 14,39);

Particella 81 (porzione)\* - Qualità: Seminativo - Classe: 3 – (Sup. Ha 0,0794 - R.D.: € 2,02; R.A.: € 2,05);

Particella 89 (intera) - Qualità: Seminativo - Classe: 3 - Sup. Ha 0,6460 - R.D.: € 16,41; R.A.: € 16,68;

Particella 101 (intera) - Qualità: Seminativo - Classe: 3 - Sup. Ha 4,1980 - R.D.: € 107,32; R.A.: € 108,40;

\* *(Le superfici e le rendite catastali sono da intendersi indicative poichè calcolate sulle porzioni riferite alle aree proposte, rappresentate nelle planimetrie indicate).*

- al **Catasto Urbano del Comune di Collesalvetti** (Li) nel **Foglio 25**:

Particella 102 (intera) – Cat. F/2 - unità collabente senza rendita catastale – (al Catasto terreni la particella risulta Ente Urbano di Sup. Ha 0,7550).

*Sulla particella 102 insistono alcune strutture prefabbricate: furono realizzate da parte di Società di costruzioni stradali, presumibilmente a servizio del cantiere del 1983 (necessario alla realizzazione degli interventi di viabilità in zona Stagno di Livorno), a seguito di Autorizzazione Provvisoria e Temporanea, risultante scaduta dopo una serie di rinnovi. Tali strutture, attualmente in avanzato stato di degrado, dovranno essere demolite.*

## CONSISTENZA COMPLESSIVA DEI TERRENI PROPOSTI

La superficie catastale complessiva indicativa dei terreni proposti risulta pertanto la seguente:

- **S = mq. 117.202,00** circa (**ha 11.72.02**)

## DESCRIZIONI

Sulla cartografia dell’uso del suolo del quadro conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Collesalvetti i terreni proposti risultano rappresentati, in parte, come:

- Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione;
- Boschi a prevalenza di igrofite (quali salici e/o pioppi e/o ontani, ecc.);
- Pertinenza abitativa, edificato sparso.

Sulla cartografia della Regione Toscana SIPT: Database Pedologico, relativa alla Capacità d'uso e fertilità dei suoli, tutti i terreni lungo lo scolmatore dell'Arno sono compresi nella **Classe I**, ovvero suoli che presentano pochissimi fattori limitanti il loro uso e che sono quindi utilizzabili per tutte le colture agro-silvo-pastorali. Delle otto classi di fertilità solo le prime quattro, pur presentando limitazioni crescenti, vengono indicate come adatte all'uso agricolo.

Si rileva tuttavia che, in apparente contraddizione con le caratteristiche intrinseche dei terreni riportate nella suddetta cartografia, negli elaborati del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale per gli stessi terreni risulta che:

- sono confinanti con aree critiche locali: area industriale di Stagno e aree urbane degradate;
- costituiscono corridoio ecologico fluviale da riqualificare;
- per la quasi totalità delle superfici sono sottoposti a vincolo SIR (Sito di interesse Regionale): inizialmente ricompresi, nel Programma Nazionale di Bonifica e Ripristino Ambientale in area SIN (Sito di Interesse Nazionale) successivamente, con Decreto n. 147 del 22-05-2014, il Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare ha riperimetrato il suddetto sito che, ridotto in ampiezza, ha di fatto escluso dal nuovo perimetro i terreni proposti. Trasferita la competenza delle procedure di verifica e di eventuale bonifica, ai sensi dell'art. 242 del D.L. n.152/2006 alla Regione Toscana, tutte le aree escluse dal SIN., compresi i terreni proposti, contigui alla zona industriale di Livorno e Collesalvetti - aree ENI spa ed ENEL spa – sono state riclassificate come **SIR** (Sito di Interesse Regionale), in quanto le indagini preliminari di caratterizzazione eseguite da ICRAM sono risultate sotto i valori di intervento. Recentemente è stato firmato un protocollo di Intesa tra gli Enti coinvolti, in data 30 Giugno 2023, e istituito un tavolo tecnico permanente coordinato dalla RT per seguire le attività di monitoraggio, studio, progettazione e realizzazione di interventi pubblici e privati di caratterizzazione e di eventuale bonifica.

### DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Il Piano Strutturale vigente, approvato con Del. del C.C. n.268 del 12-10-2023, pubblicato sul BURT parte II n. 5 del 31-01-2024, classifica i terreni proposti in **Territorio Rurale** per intero in **UTOE 1 – Area di Bonifica – Stagno, Interporto, Guasticce.**

La destinazione urbanistica dei terreni in oggetto è definita dal “Piano Operativo Comunale” del Comune di Collesalvetti (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. adottato** i terreni in esame sono ricompresi per intero **in Ambito E1: Aree agricole di bonifica** (rif.to “Allegato 4” - 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 in ambito E1), i principali indirizzi normativi sono contenuti nell’Art. 60 - comma 6.

Inoltre, il Regolamento Urbanistico vigente, individua per i terreni proposti le seguenti destinazioni:

- per le particelle 6-9-79-81-89 del F.25 – **Verde agricolo urbano** per intero;
- per le particelle 101-102 del F.25 – **Verde agricolo urbano** in parte e **Viabilità carrabile esistente** in parte.

#### POTENZIALITA’ DEI TERRENI PER REALIZZAZIONE DI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Al fine di verificare la potenzialità dei terreni per la produzione di energia da fonti rinnovabili con riferimento agli strumenti legislativi vigenti, nelle more di una puntuale definizione delle aree idonee per la loro installazione da parte degli Enti Territoriali, si evidenzia che **tutti i terreni proposti**:

- **sono compresi nelle aree dei siti oggetto di bonifica** individuate ai sensi del Titolo V parte quarta del D.Lgs. n. 152 del 3-4-2006 e determinate come idonee (rif. D.Lgs. n. 199 del 8-11-2021, art. 20 comma 8, lettera b);
- **sono compresi in aree classificate agricole, contigue ad impianti industriali esistenti**, ovvero racchiuse in un perimetro i cui punti **distanzo non più di 500 metri dal confine** (rif. D.Lgs. n. 199 del 8-11-2021, art. 20 comma 8, lettera c-ter): nello specifico entro 500 metri dallo stabilimento ENI spa (rif. planimetria allegato 2);
- **non sono compresi nel perimetro dei beni sottoposti a tutela paesaggistica** ai sensi dell’art.10 e dell’art.136 del Decreto Lgs. N. 42 del 22-01-2004 e, nello specifico, sono esterni alla fascia di rispetto di 300 metri dal confine sud del Parco di San Rossore-Migliarino-Massaciuccoli, secondo quanto stabilito dall’art.4 della Disciplina dei Beni paesaggistici dell’Elaborato 8B del Piano Paesaggistico regionale “PIT-PPR”, approvato mediante la deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27-5-2015 (*Atto di integrazione del piano di indirizzo territoriale PIT con valenza di piano paesaggistico. Approvazione ai sensi dell’art. 19 della Legge Regionale n. 65/2014*) in mancanza di diversa fascia di rispetto individuata negli strumenti urbanistici comunali (rif. D.M. “Aree Idonee” del 21-6-2024, art. 7 comma 3; - rif. -proposta di L.R.T. n. 291 del 4-3-2025 modificata con emendamenti in data 5-6-2025, approvata dalla Giunta Regionale Toscana).

Si evidenzia altresì che:

- **porzioni dei terreni proposti ricadono oltre la fascia di rispetto di 500 metri dal confine sud del Parco di San Rossore-Migliarino-Massaciuccoli e quindi sono ricompresi in area, già determinata come idonea, per gli impianti fotovoltaici dalla normativa statale** (rif. D.Lgs. n. 199 del 8-11-2021, art. 20 comma 8, lettera c-quater). Le suddette porzioni, in riferimento a quanto sopra elencato, hanno una superficie indicativa di **mq. 65.964,00 circa** (ha 6.59.64) che rappresenta il **56%** circa della superficie complessiva di mq. 117.202,00. La superficie rimanente con destinazione agricola risulta pertanto, per differenza, di mq. 51.238,00 circa (ha 5.12.38) pari al **44%** circa della superficie complessiva.

Le Regioni e i Comuni possono, tuttavia, stabilire fasce di rispetto di ampiezza differenziata a seconda della tipologia di impianto fotovoltaico e al fine di contemperare la necessità di tutela dei beni con la garanzia di raggiungimento degli obiettivi di cui alla Tabella A dell'art. 2 del D.M. "Aree Idonee" del 21-6-2024 (rif. art. 7 comma 3 dello stesso Decreto).

Nello specifico, la Giunta Regionale Toscana ha recentemente elaborato la proposta di legge n. 291 del 4-3-2025 – *"Promozione della transizione energetica e disciplina per l'individuazione delle superfici e delle aree idonee o non idonee per l'installazione di impianti di produzione di energia da fotovoltaico ed eolico"*, poi modificata ed approvata in data 5-6-2025 a seguito di emendamenti proposti dalle commissioni consiliari. Nel caso in cui la fascia di rispetto non sia individuata negli strumenti urbanistici comunali tale proposta di legge riconferma la **fascia di rispetto di 300 metri dai beni a tutela paesaggistica**, già stabilita dalla Regione Toscana (rif. art.4 della Disciplina dei Beni paesaggistici dell'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico regionale "PIT-PPR").

#### SERVITU'

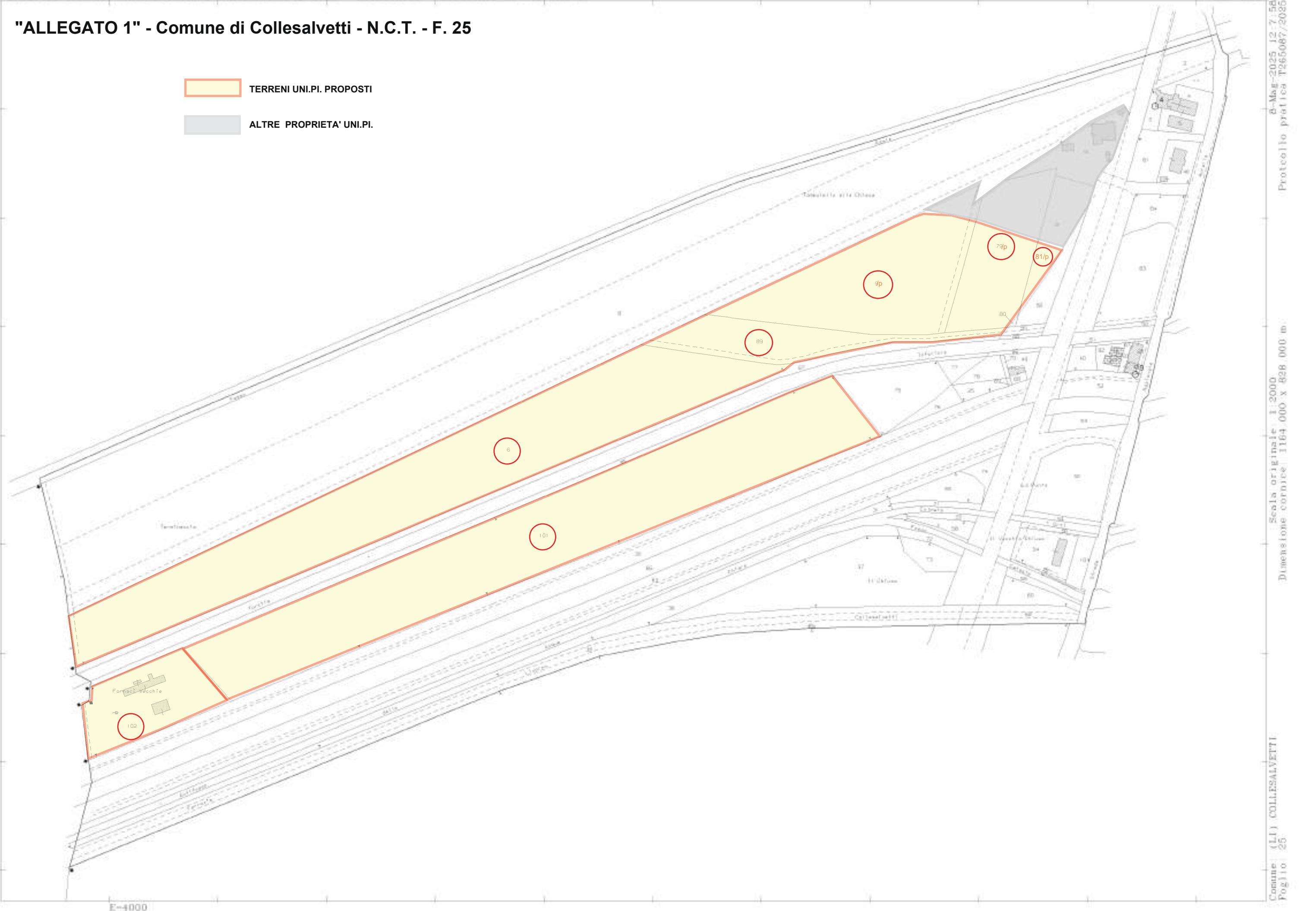
Sui terreni del F. 25 proposti, sono presenti i seguenti servizi di utilità pubblica:

- condotte idriche interrate che interessano le seguenti particelle: - P. 101/p.; 102/p. al margine di via dei Canali, - P 89/p e sul confine tra le particelle P. 9/p e P.79/p;
- tralicci in ferro infissi a terra appartenenti ad una ex-linea di elettrodotto a M.T. dismessa che interessano le seguenti particelle: P. 9/p.; P. 89/p.; P. 6/p.;
- servitù di attraversamento aereo con linea telefonica ed infissione di pali in legno, che interessa le seguenti particelle, al margine di via dei Canali: - P. 101/p.; 102/p.

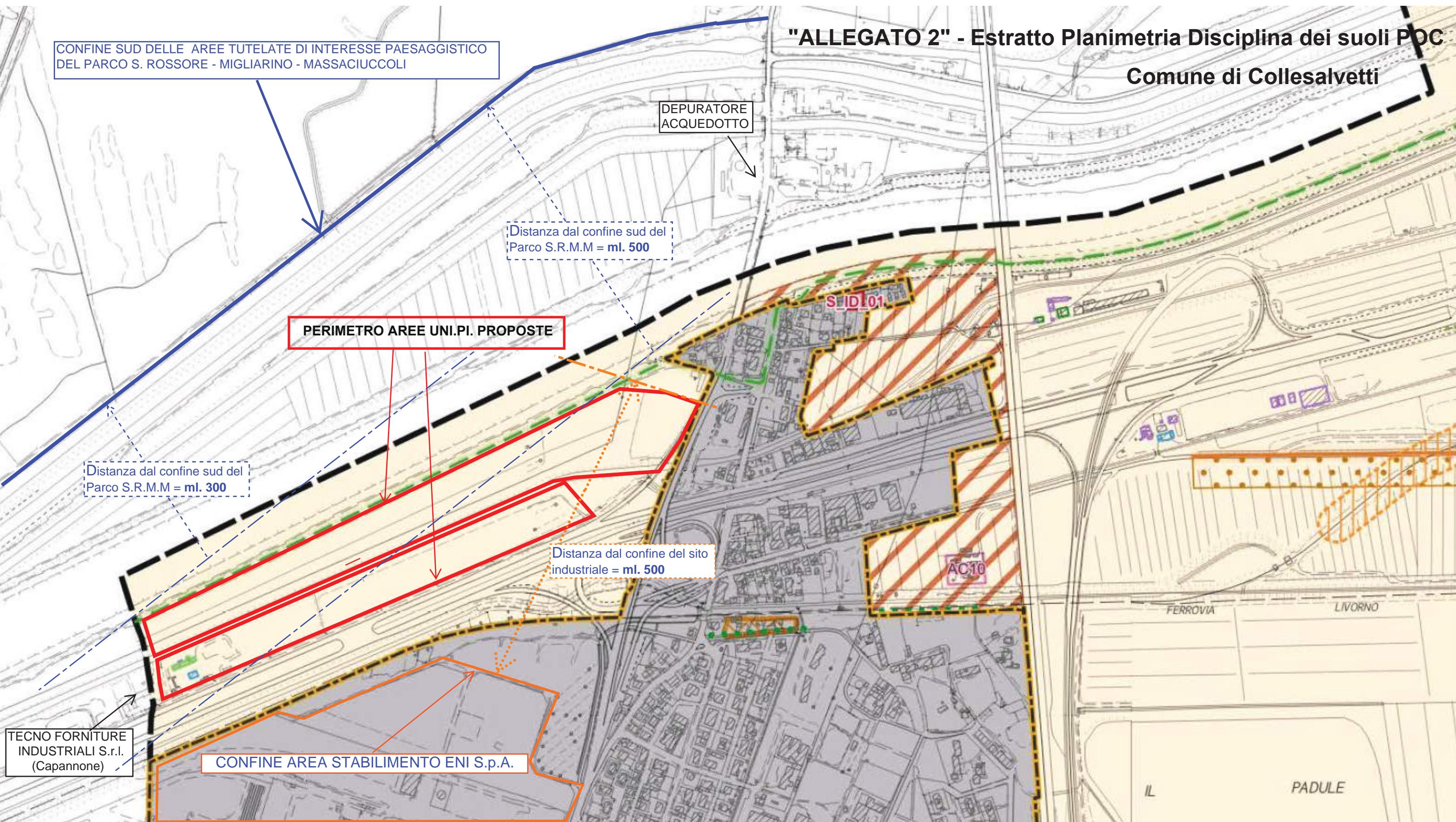
**"ALLEGATO 1" - Comune di Collesalvetti - N.C.T. - F. 25**

TERRENI UNI.PI. PROPOSTI

ALTRÉ PROPRIETÀ UNI.PI



**"ALLEGATO 2" - Estratto Planimetria Disciplina dei suoli POC**  
**Comune di Collesalvetti**



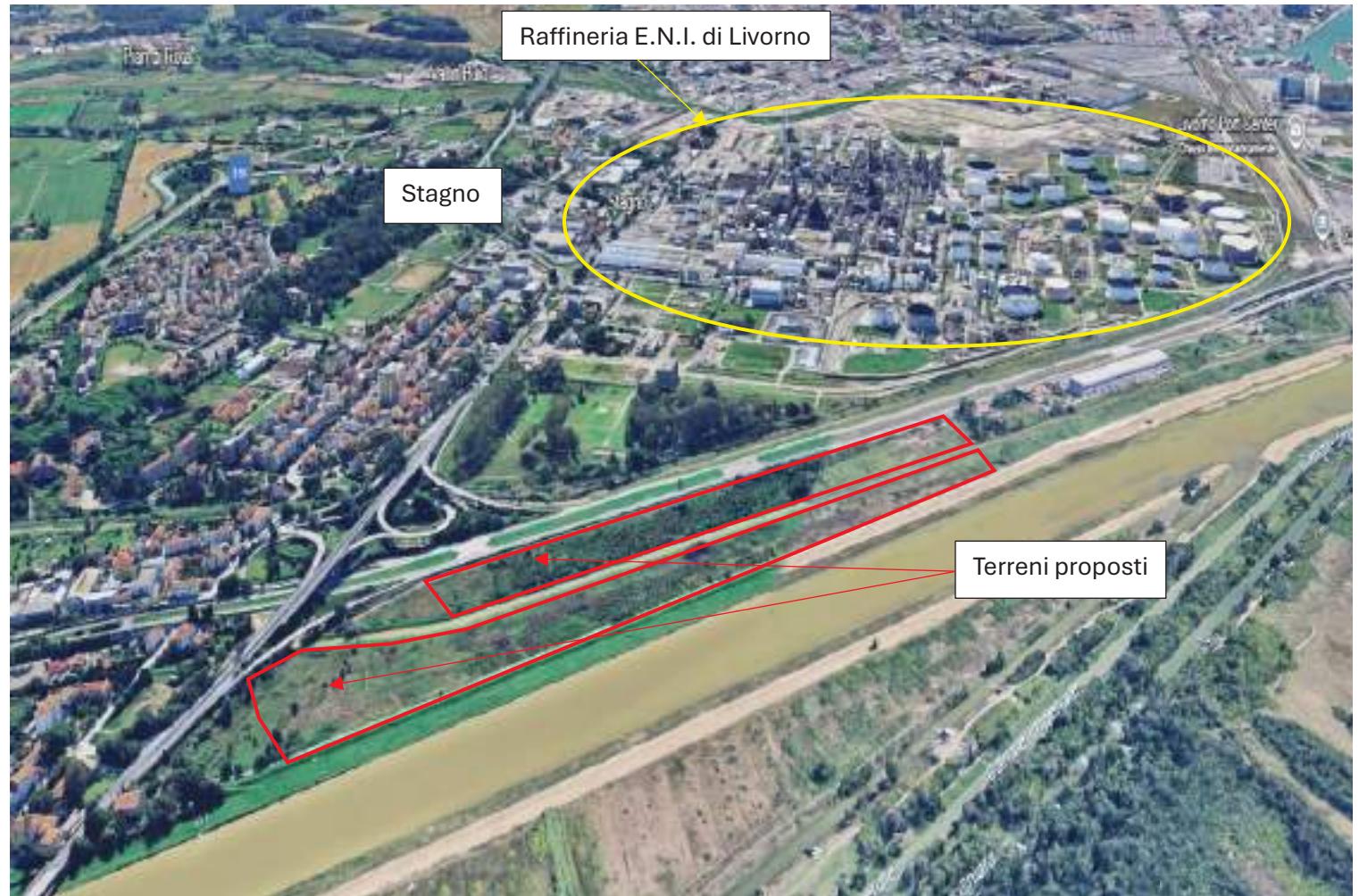


## “ALLEGATO 4” - FOTO TERRENI PROPOSTI



Vista dei terreni da Google Maps





Vista dei terreni da Google Heart





Scorcio vista dei terreni Area Nord



Scorcio vista dei terreni Area Nord (dx) e Area Sud (sx)



Scorcio vista da Google Maps dei terreni Area Sud



Scorcio vista dei terreni Area Sud