

COMUNE DI PISA - Ufficio Centro Storico

N. progressivo

5

55

N. isolato

Scheda di indagine degli immobili aventi carattere architettonico e urbanistico significativo o con presenza di condizioni di degrado come previsto dagli artt. 7 e 8 della L.R. 21-5-1980, n. 59.

Scheda

n°

Data rilievo

A CARATTERISTICHE DELL'AREA

Quartiere S. MARTINO

Sezione di censimento

Foglio catastale n° 125Particella/e n° 195-198Via e/o Piazza S. MARTINOn° 112-110-108-106-104-102altri eventuali accessi via del Moro 10-12

ZONA OMOGENEA DI PIANO

A



B



Area vincolata ai sensi della Legge 1457/1939



Area su cui insistono edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/1939



B IDENTIFICAZIONE FOTOGRAFICA



C ELEMENTI TIPICI DELL'EDIFICIO

- 1) EVENTUALE NOMINAZIONE DELL'EDIFICIO..... ☐
"PALAZZO CEVOLI".....
- 2) EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (prot., Soprintendenza n°.....) ☐
- 3) EDIFICIO ASSIMILATO AI VINCOLI DI CUI ALLA LEGGE 1089/1939 (proprietà Ente età superiore ai 50 anni) ☒
- 4) EDIFICIO CON RIFERIMENTO ALLA STORIA POLITICA, MILITARE, SOCIALE, CULTURALE, ECC. ☐
- 5) EDIFICIO RAPPRESENTATIVO PER LA STORIA DELL'ARTE E DELL'ARCHITETTURA ANCHE CONTEMPORANEA..... ☐
- 6) DATAZIONE STORICO - CARTOGRAFICA
- | | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------------------|
| - anteriore al 1720 (carta Scorzi) | ☒ | - anteriore al 1846 (carta Van Lint) | ☐ |
| - anteriore al 1850 (catasto) | ☐ | - anteriore al 1888 (carta Pizzanelli) | ☐ |
| - anteriore al 1900 (catasto) | ☐ | - anteriore al 1925 (catasto) | ☐ |
| - anteriore al 1967 (foto aerea) | ☐ | - dal 1967 ad oggi | ☐ |
| - datazione certa | ☒ | - datazione presunta | ☐ |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma corrispondente all'attuale | | | ☒ |
| - edificio riportato sulla cartografia in forma dissimile all'attuale | | | ☐ |
- 7) PRESENZA DI ELEMENTI MEDIOEVALI... RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI MEDIOEVALI..... ☒
- 8) IMPIANTO TIPOLOGICO FUNZIONALE
- | | | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| - palazzo | ☒ | - palazzo con giardino | ☐ |
| - villa/villino | ☐ | - edificio mono-bifamiliare | ☐ |
| - edificio plurifamiliare | ☐ | - edificio religioso | ☐ |
| - torre | ☐ | - capannone industriale o terziario | ☐ |
| - edificio multipiano terziario | ☐ | - edificio scolastico | ☐ |
| - ospedale/clinica | ☐ | - complesso organico | ☐ |
| - altro..... | | | ☐ |
| - impianto originale o storico | ☒ | - modificato in epoca recente | ☐ |
- 9) TIPO DI PROPRIETÀ'
- | | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| - privata | ☐ | - demanio | ☐ | - ente religioso | ☐ |
| - università | ☐ | - altro ente | ☐ | - provincia | ☐ |
| - comune | ☒ | - regione | ☐ | - altro | ☐ |

D CONSISTENZA DELL'EDIFICIO E PERTINENZE

- 1) SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO mq.....
- 2) SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA DELL'EDIFICIO
- | | | | | | |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| - chiostrina/e | ☒ | - parco | ☐ | - giardino | ☐ |
| - orto | ☐ | - corte/cortile | ☐ | - altro | ☐ |
- 3) NUMERO MASSIMO PIANI EDIFICATI FINO ALLA GRONDA
- | | | | | | |
|----------------|-------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| - seminterrato | ☐ | - secondo piano | ☒ | - quinto piano | ☐ |
| - piano terra | ☒ | - terzo piano | ☒ | - sesto piano | ☐ |
| - primo piano | ☒ | - quarto piano | ☐ | - sei e più piani | ☐ |
- 4) PRESENZA VOLUMI OLTRE LA GRONDA
- | | | | | | |
|-------------------|--------------------------|------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| - loggia/e | ☐ | - torretta | ☐ | - piano abitabile | ☐ |
| - abbaino/i | ☐ | - terrazza | ☐ | - altro | ☐ |
| - presenza altana | ☐ | - chiusa | ☐ | - aperta | ☐ |
- 5) PRESENZA DI ANNESSI..... ☐
- 6) PRESENZA DI SUPERFETAZIONI..... ☐

E STRUTTURE AVENTI CARATTERISTICHE SIGNIFICATIVE

1) STRUTTURE VERTICALI strutture originali ☒ strutture sostituite ☐

- pilastri in conci di verrucano ☒ - archi in conci di verrucano ☐
- pilastri in cotto ☒ - archi in cotto *con fregio lunetico* ☒
- muratura continua in verrucano a vista *sul nr.* ☒ - muratura continua in cotto a vista *sul nr.* ☒
- muratura con intonaco di tipo tradizionale ☒ - altre ☐

2) STRUTTURE ORIZZONTALI strutture originali ☒ strutture sostituite ☐

- volte portanti ☒ a crociera ☐ a vela ☐ a botte ☒ altre ☐
- solai in legno con mezzane ☒ - solai a cassettoni ☐
- solai sostituiti con materiali non tradizionali ☐ - altre ☐

3) COPERTURA struttura originale ☒ struttura sostituita ☒

- in legno con mezzane *e forelle* ☒ - in legno con presenza di capriate ☐
- con struttura non tradizionale ☐ - altro ☐

manto originale ☒ manto sostituito ☐

- coppi e tegoli ☒ - altro ☐

4) TIPO SCALE ESTERNE struttura originale ☐ struttura sostituita ☐

- monumentale ☐ - dritta a rampa continua ☐ - dritta a più rampe ☐
- composita a più rampe ☐ - composita ☐ - altre ☐

5) TIPO SCALE INTERNE struttura originale ☒ struttura sostituita ☐

- monumentale ☐ - dritta a rampa continua ☐ - dritta a più rampe ☒
- a pozzo *al 1° p.* ☒ - composita ☐ - ad anima ☒
- a chiocciola ☐ - altre ☐
- rivestimento gradini: *pietra* originale ☒ sostituito ☐

F ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI SIGNIFICATIVI

1) PORTALI AD ARCO originale ☒ sostituito ☐

- con cornice a bozze ☒ pietra ☒ malta ☐ - con cornice scanalata ☐ pietra ☐ malta ☐
- con cornice liscia ☐ pietra ☐ malta ☐ - altre ☐ pietra ☐ malta ☐

2) RIQUADRE DI APERTURE originali ☒ sostituite ☐

- timpani ☒ pietra ☐ malta ☐ - fasce scolpite ☐ pietra ☐ malta ☐
- lunette ☒ pietra ☐ malta ☐ - fasce semplici ☐ pietra ☐ malta ☐
- fasce decorate *in pietra con lunette* ☒ - altre ☐

3) PRESENZA DI LOGGIATI O PORTICATI DI IMPIANTO ORIGINALE ☐

- su un solo piano ☐ - tamponati ☐ - su più piani ☐

4) PRESENZA DI ANDRONE ☒

G ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI SIGNIFICATIVI

1) PRESENZA DI PORZIONI MURARIE ☒ AFFRESCATE *all'interno* ☒ A GRAFFITO ☐

2) PRESENZA DI DECORAZIONI DI SOTTOGRONDA

- mensole intagliate semplici ☐ - a cassettoni in legno ☐
- mensole intagliate multiple ☐ - altre ☐

3) PRESENZA ALTRI ELEMENTI DECORATIVI DI PREGIO

- stemmi ☐ scolpiti ☐ ceramici ☐ in pietra ☐ altro *contiguo* ☒
- lapidi ☐ scolpiti ☐ ceramici ☐ in pietra ☐ altro ☐
- mensole ☐ scolpite ☐ semplici ☐ altro ☐

- cornici marcapiano ☐ pietra ☒ malta ☐ - bugnati continui ☐ pietra ☐ malta ☐
- bugnati angolari ☒ pietra ☒ malta ☐

- portoni in legno ☒ - cancellate ☐ - inferriate ☐
- lunette in ferro ☒ - vetri piombati e/o colorati ☐ - altri ☐

4) PRESENZA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO ☐

TESI MACAI - Elenco Edifici del 1406 al 1800 e
Elenco Edifici Neolocali

DESTINAZIONI D'USO

n° civico	uso	sem.	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltr.	soff.
108	abitazione: alloggi n°										
	studenti: alloggi n°										
	commercio ingrosso ☐										
106/109	commercio al minuto ☒ <u>RICAMBI CICLISTICI</u>		2								
	artigianato ☐ <u>ORFOLERIA</u>										
108	artigianato di servizio ☒ <u>FOTOGRAFIA</u>		1								
	industria ☐										
	università ☐										
	chiese/conventi ☐										
10/108	ufficio pubblico ☒ <u>CONSIGLIO DI PISA</u>		X	X	X						
	asilo/scuola/ricreazione ☐										
	turismo/alberghi ☐										
	musei/biblioteche ☐										
	mensa ☐										
	ufficio/studio privato ☐										
104	bar/ristorante/pizzeria ☒		1								
108	palestre/circoli/ecc. ☒ <u>CIRCOLO D.P. COMUN.</u>		1								
	deposito/magazzino ☐										
	altro ☒ <u>RUBICOTOLA</u>		1								
	autorimesse pubbliche ☐										
	garages ☐										
	altro ☐										

INTERVENTI IN CORSO D'OPERA

1) - licenza ☐ - concessione ☐ - autorizzazione ☐ prot. spec. n° _____

2) OGGETTO

- manutenzione ordinaria ☐ - manutenzione straordinaria ☐

- restauro/risanamento ☐ - ristrutturazione D₁ ☐

- intervento conforme alla licenza ☐ - intervento difforme alla licenza ☐

- intervento conforme alla concessione ☐ - intervento difforme alla concessione ☐

- intervento conforme alla autorizzazione ☐ - intervento difforme alla autorizzazione ☐

- intervento abusivo ☐

DEGRADO FÍSICO

- strutture verticali ☐ - struttura copertura ☐

- strutture orizzontali ☐ T - 1° | 1° - 2° | 2° - 3° | 3° - 4° | 4° - 5° | 5° - 6° | oltre

- collegamenti verticali ☐ degrado struttura ☐ degrado funzionale ☐

3) TIPOLOGIA INADEGUATA ALLA DESTINAZIONE D'USO

- dati rilevati dall'Ufficio Anagrafe della Casa ☒ rilievo diretto

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltre	sbff.
- assente	☐							
- esterno uso esclusivo	☒	1						
- esterno uso comune	☐							
- interno uso comune	☐							
- w.c. a canna libera	☐							
- bagno privo di aereaz./illum.naturale	☐							
- w.c. a diretto contatto con	108 ☒	camera		salotto		109	cucina	1

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltre	soff.
- ascendente								
- discendente			1					
- condensa								

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltre soff.
- privo di acqua							
- smaltimento liquami non efficiente							
- cucina priva di aereazione							
- vani non disimpegnati							
- vani privi di luce ed aereaz. naturale							
- altezza vani inferiore a 2,70 m.							
- pavimentazione non efficiente							
- copertura non coibentata							
- altre							

	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltre	soff.
1) vuoto _____	☐								
2) sottoutilizzato _____	☐								
3) sovraffollato _____	☐								

4) strutture produttive incompatibili con le preesistenti funzioni residenziali

5) sostituzione del tessuto sociale e produttivo

DISPONIBILI I RILIEVI DELLE PIANTE SEZION. E PROSPETTIVE CADALI

RESTAURATO IL 2° PIANO DELL'ALA INTERNA NEL 1982

9/99 Deposito monomero al p.t.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

CLASSIFICAZIONE

5p

- ☒ 1 - Immobili dichiarati di interesse storico o artistico ai sensi della L. 1° giugno 1939 n° 1089
- ☐ 2 - Immobili di speciale interesse, parificati, agli effetti dell'art. 4 della L.R. 21 maggio 1980 n° 59, agli immobili suddetti
- ☐ 3 - Immobili o complessi edilizi aventi carattere architettonico o urbanistico significativo ma diversi da quelli precedenti
- ☐ 4 - Immobili o complessi edilizi diversi dai precedenti (da ritenere esclusi dagli elenchi)

CATEGORIE D'INTERVENTO (art. 2 L.R. 21 maggio 1980 n° 59)

- ☐ a) - manutenzione ordinaria _____
- ☐ b) - manutenzione straordinaria _____
- ☒ c) - restauro e risanamento conservativo _____
- ☐ d) - ristrutturazione edilizia di tipo D₁ _____
- ☐ _____ - ristrutturazione edilizia di tipo D₂ _____
- ☐ _____ - ristrutturazione edilizia di tipo D₃ _____
- ☐ e) - ristrutturazione urbanistica _____

DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

VINCOLI E PRESCRIZIONI

OPERE NON AMMESSE

da Tesi MAGGI: "Elenco edifici Medioevali":

- C) Via S. Martino: n° 112-102 9 pilastri: il primo e l'ultimo quasi completamente nascosti dal bugnato del palazzo, sono in verrucano. A pt. tutti sono della stessa pietra, il secondo, il quinto e il nono giungono sino al 1° p.; il terzo, settimo e ottavo sino al 2° p., il quarto e sesto da pt. continuano in mattone. Tra essi sono inseriti a pt. 7 archi ribassati in cotto con ghiera lavorata a stampo; al 1° p. 8 archi simili con ghiera modanata.
- C) Via del Moro: a pt. muro di verrucano a conci ben rifiniti e regolari, in cui forse si apriva una porta. Al 1° p. struttura di muro a mattoni continuo, eccetto che agli angoli dove sono cantoni di verrucano. Verso l'angolo si apre una finestra ad arco a tutto sesto in cotto con ghiera semplice (costituita da un mattone ricurvo contornante l'archivolto). Al 2° p. continua il muro a mattoni e in posizione simmetrica a quella del 1° p. si apre una finestra simile; si intravede di entrambe soltanto la ghiera dato che il vano è chiuso da cortina di muro a mattone. Sopra la finestra del secondo piano 2 mensole sporgenti in verrucano, infisse nel muro a mattoni.
- D) Via del Moro: n° 12-10 a pt. 3 pilastri di verrucano tra i quali sono inseriti 2 archi (frammentari per la presenza di finestre posteriori) ribassati in cotto con ghiera modanata. Al 1° p. e 2° p. i pi

segue: tesi MAGGI: "Elenco edifici medioevali"

I lastri continuano in mattone e vi sono inseriti archi ribassati in cotto con ghiera semplice, visibili in parte al di sotto dell'intonaco. Al 2° p. i pilastri vi sono mensole sporgenti di verrucano.

- E) Via del Moro: tra n° 10 e n° 8, 3 pilastri di verrucano, i primi 2 ravvicinati tra loro; il 1° a pt. ha fori rettangolari e continua in mattone al 1° p.; il 2° giunge a pt; il 3° è in verrucano sino al secondo piano ed ha al 1° e 2° p. 2 mensole sporgenti della stessa pietra; al livello 1° p. si nota un arco ribassato in cotto con ghiera semplice, frammentario.

Bibliografia

- Ministero Pubblica Istruzione: Elenco degli edifici Monumentali. Provincia di Pisa. Roma, 1921, p. 150.

C) "Palazzo già Ceuli, ora proprietà Comunale, in via S.Martino n° 64 (resto di arco scemo, con fregio in terracotta del secolo XIV).

- Bartalini A.: L'architettura civile del Medioevo in Pisa. Pisa, 1937.

C) Fig. 27.

da Tesi MAGGI: "Elenco edifici dal 1406 al 1800"

1)

Via S. Martino nn. dal 102 al 112 (Palazzo Ceuli)

Edificio di tre piani, alto circa mt. 22 con facciata lunga mt. 31 circa, risultante dalla ristrutturazione di preesistenti edifici medievali, le intelaiature dei quali, ben conservate, sono attualmente visibili sulla facciata e sul fianco destro in via del Moro.

La facciata risulta scompartita da nove pilastri, alcuni dei quali ancora intatti fino all'altezza del secondo piano, includenti al pt. e al primo piano due ordini di archi ribassati in cotto con ghiera aggettante decorata.

Al pt., tra il terzo e il quarto pilastro da sinistra, portale ad arco a tutto sesto con cornice a bugne a cuscinetto in marmo, sormontato da un

cartiglio, pure in marmo, recante una iscrizione del 1710 posta a ricordo di un soggiorno di Federico IV Re di Danimarca e Norvegia; a sinistra del portale, una porta rettangolare non molto ampia con cornice in pietra; sotto gli archi, sei porte rettangolari (praticate quasi sempre in luogo di finestre), di ampiezza pari alla distanza fra due pilastri, che dàanno accesso a negozi di vario genere.

Al primo piano, otto finestre rettangolari, praticate al di sotto di altrettanti archi, con cornice scanalata in pietra dotata di davanzali e sormontata da lunette scanalate che si adeguano alla curvature degli archi.

Al secondo piano, otto finestre con cornici in pietra dotate di davanzale e sormontate da timpanetto scanalato.

Al terzo piano, un ugual numero di finestre rettangolari, meno sviluppate in altezza di quelle dei piani inferiori, con cornice in pietra dotata di davanzale e sormontata da aggetto orizzontale scanalato.

Ai margini della facciata, bugnato a bozze a cuscinetto di lunghezza alternata (ripristinate, sul margine sinistro; originali, ma scorniciate e in parte cadute, sullo spigolo di destra). —

segue: Tesi Maggi: "Elenco edifici dal 1406 al 1800"

2)

L'andamento curvilineo del fianco sul vicolo del Moro, il tessuto murario costituito al pt. e, in parte, anche ai piani superiori, da grossi conci di verrucano e, infine, la disposizione non simmetrica di porte e finestre, provano ulteriormente che tutto l'edificio sfrutta le strutture portanti di case medievali.

Una chiostra quadrangolare, esistente all'interno dell'edificio per dar luce agli ambienti centrali, è attualmente occupata al pt., dalla Tipografia Comunale.

Bibliografia

IL BELLINI-PIETRI (Guida cit., p. 252) dà le seguenti indicazioni: "Al n. 64 (a sinistra partendo da via Vitt. Emanuele ora sede della R. Questura), cartella in marmo, con stemma dei Ceuli, antichi proprietari del Palazzo, e iscrizione che ricorda come Federico IV Re di Danimarca e Norvegia, nel 1710, "majestate sua Ceulam comun ingens hospes implevit".

L'Elenco cit., p. 149; n. 316, informa: "Palazzo già Ceuli, ora proprietà comunale, in via S. Martino, 64 (sec. XVIII; portale a bozze con imposte intagliate e battenti in bronzo del sec. XVIII; iscrizione in marmo del 1710; resto di arco scemo, con fregio in terra cotta, del sec. XIV; affreschi del sec. XVIII in due sale)."

RONCIONI G. e EDWARD A. MASER (Gli affreschi di G.D. Ferretti e A. Gherardini del Palazzo Ceuli di Pisa, in "Rassegna periodica di informazioni del Comune di Pisa", Pisa 1966, a. II, n. 4) danno le seguenti notizie sull'edificio: "Più noto come Palazzo Lanfranchi è ubicato tra la sede della Banca Toscana e la via del Moro... Il palazzo appartenne in origine alla famiglia dei Gherardesca di Donoratico, signori di Pisa, come quasi tutte le case di oltrarno nel quartiere detto di Kinzica. Formava un blocco unico con le torri, fra cui quella 'vergata' sulla quale fu poi collocato l'orologio e con quei fabbricati medioevali sul greto del

Segue Tesi Maggi: "Elenco edifici dal 1406 al 1800"

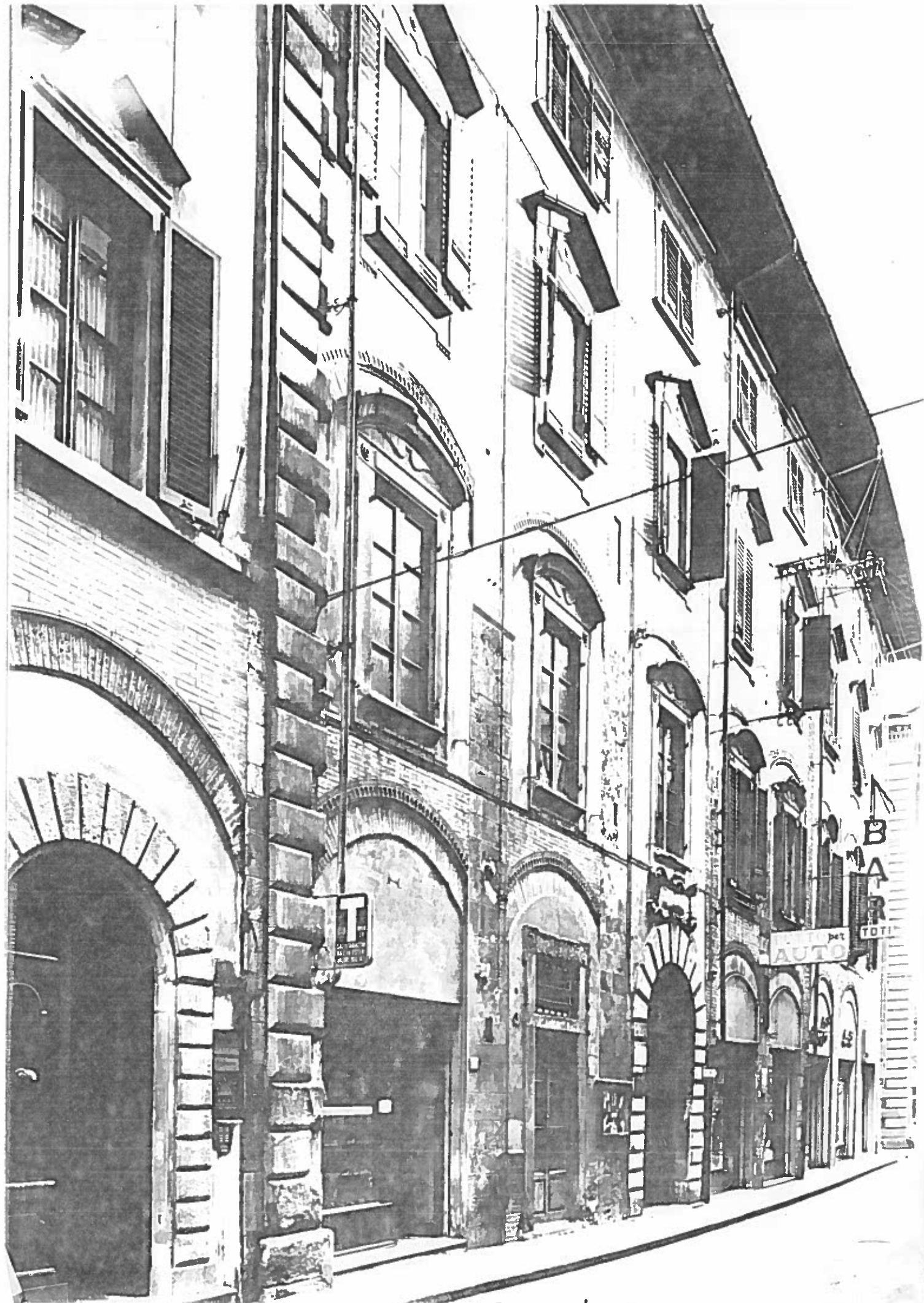
3)

l'Arno che, ai primi del secolo XIX, furono completamente trasformati, secondo lo stile allora di moda, dall'architetto pisano Alessandro Gherardesca, in un solo grande palazzo divenuto in seguito sede della prefettura. La parte prospiciente la via San Martino che conserva ancora affioranti sotto la più moderna facciata molte tracce in cotto della vecchia costruzione, apparteneva ai primi del '700 alla famiglia patrizia Cevoli o Ceuli, proveniente dall'omonimo paese delle colline pisane ove avevano vasti possedimenti ed un'ampia ed artistica villa attualmente in possesso della famiglia Norci.

Il Palazzo fu affrescato, sempre secondo il Maser, dal Ferretti e dal Gherardini su commissione del Cavalier Francesco Ceuli.

Il DA MORRONA (Pisa cit., vol. II, p. 544) informa che una stanza del palazzo fu affrescata anche dal pittore architetto Bartolommeo Busoni.

=====



VIA S. MARTINO - 108-110+112. ISOLATO 55/5

NEG 14055



VIA S. MARTINO ANG. Vico del MURO 104-106-108 ISOLATO 105/5 REG. 14053



Orsola DEL' MORO (Pal. CEVA) ISOLATO 55/5 NEG. 13815