

COMUNE DI PISA - Ufficio Centro Storico

N. progressivo

9

79

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

5 - GIU. 1981

ACARATTERISTICHE DELL'AREA

Quartiere

S. MARINO

Sezione di censimento

Foglio catastale n°

125

Particella/e n°

565-582-580-59

Via e/o Piazza

S. Martino

n°

de 21 a 27

altri eventuali accessi

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

14019

C ELEMENTI TIPICI DELL'EDIFICIO

- 1) EVENTUALE NOMINAZIONE DELL'EDIFICIO..... ☒
CASA Tizzani
- 2) EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (prot. Soprintendenza n°.... 115...) ☒
- 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..... (si) ☒
- 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 PROPRIETA'
- | | | | | | |
|--------------|-------------------------------------|--------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| - privata | ☒ | - demanio | ☐ | - ente religioso | ☐ |
| - università | ☐ | - altro ente | ☐ | - provincia | ☐ |
| - comune | ☐ | - regione | ☐ | - altro | ☐ |

D CONSISTENZA DELL'EDIFICIO E PERTINENZE

- 1) SUPERFICIE COMPLESSIVA DEL LOTTO mq 13003
- 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 *2° 3° P.*

- pilastri in conci di verrucano ☒ - archi in conci di verrucano ☐
- pilastri in cotto ☐ - archi in cotto *con ghisa levata* ☒
- muratura continua in verrucano a vista ☐ - muratura continua in cotto a vista ☐
- muratura con intonaco di tipo tradizionale ☐ - altre ☐

2) STRUTTURE ORIZZONTALI

strutture originali

☒ strutture sostituite

- volte portanti *alcune a pila* ☒ a crociera ☐ a vela ☐ a botte ☐ altre *a schifo* ☒
- 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 *Tavellie* ☒ - 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 *con lucernario* ☒ - composita ☐ - ad anima ☐
- a chiocciola ☐ - altre ☐
- rivestimento gradini: originale ☒ sostituito ☐

F ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI SIGNIFICATIVI1) PORTALI AD ARCO *rettangolare n. 1*originale ☐sostituito ☒

- con cornice a bozze ☐ pietra ☐ malta ☐ - con cornice scanalata ☐ pietra ☐ malta ☐
- con cornice liscia ☐ pietra ☐ malta ☐ - altre *anche* ☐ pietra ☐ malta ☐

2) RIQUADRE DI APERTURE

originali

sostituite ☐

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

3) PRESENZA DI LOGGIATI O PORTICATI DI IMPIANTO ORIGINALE

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

4) PRESENZA DI ANDRONE

(n)

G ELEMENTI DECORATIVI ESTERNI SIGNIFICATIVI

1) PRESENZA DI PORZIONI MURARIE

☐ AFFRESCATE☐ A GRAFFITO*(? nelle facciate)*

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 ☐
- lapidi ☐ scolpiti ☐ ceramici ☐ in pietra ☐ altro ☐
- mensole ☒ scolpite ☐ semplici *supra porte* ☒ altro ☐
- cornici marcapiano ☐ pietra ☐ malta ☐ - bugnati continui ☐ pietra ☐ malta ☐
- bugnati angolari ☐ pietra ☐ malta ☐
- portoni in legno *abbona* ☒ - cancellate ☐ - inferriate ☐
- lunette in ferro ☐ - vetri piombati e/o colorati ☐ - altri ☐

4) PRESENZA DI ELEMENTI SIGNIFICATIVI DI ARREDO URBANO

(*)

Teri Maggi: Elenco edifici medievali
Elenco edifici del 1400 al 1800

DESTINAZIONI D'USO

n° civico	uso	sem.	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltr.	soff.
25	abitazione: alloggi n° 5			2	2	1					
	studenti: alloggi n°										
	commercio ingrosso ☐										
21	commercio al minuto ☒ <i>Alimentari</i>		1								
	artigianato ☐										
	artigianato di servizio ☐										
	industria ☐										
	università ☐										
	chiese/conventi ☐										
	ufficio pubblico ☐										
	asilo/scuola/ricreazione ☐										
	turismo/alberghi ☐										
	musei/biblioteche ☐										
	mensa ☐										
27	ufficio/studio privato ☒ <i>D'ARTE</i>		1			2					
	bar/ristorante/pizzeria ☐										
	palestre/circoli/ecc. ☐										
25	deposito/magazzino ☒		1								
	altro ☐										
	autorimesse pubbliche ☐										
23	garages ☒ <i>per auto</i>		X								
	altro ☐										

ATTIVITÀ INTERNA-
GIOCO DEL PONTE

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 ☐

M INDIVIDUAZIONE DELLE CATEGORIE DI DEGRADO**DEGRADO FISICO**

1) DEGRADO DELLE STRUTTURE

- 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 ☐

2) RUDERI ☐3) TIPOLOGIA INADEGUATA ALLA DESTINAZIONE D'USO ☐**DEGRADO IGIENICO**

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

1) SERVIZI IGIENICI

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

2) UMIDITA'

- | | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----|----|----|-------|-------|
| - ascendente | ☒ | ☒ | | | | | | | |
| - discendente | ☒ | ☒ | ☒ | ☒ | | | | | |
| - condensa | ☐ | | | | | | | | |

3) ALTRE CAUSE

- | | PT | 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 | ☐ | | | | | | | | |

DEGRADO SOCIO - ECONOMICO

- | | PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
|----------|--------------------------|----|----|----|----|----|----|-------|-------|
| 1) vuoto | ☐ | | | | | | | | |

2) sottoutilizzato

95 ☒

1 2

3) sovraffollato ☐4) strutture produttive incompatibili con le preesistenti funzioni residenziali ☐5) sostituzione del tessuto sociale e produttivo ☐**N** ANNOTAZIONI

* facciate rifatte in parte - In un pilastro sono visibile
 tracce di disegno di Manno con datazione 1737 (Sillo/pe)
 Cancello nell'allungatore a PT che porta al giardino retrostante
 (Manno e Martelli a cui si faceva riferimento nelle tesi Magg.)

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

CLASSIFICAZIONE

68

- ☒ 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

F) Via S.Martino: n° 21-27, 5 pilastri di verrucano che raggiungono il 1° p. e continuano indi in mattoni. Sono collegati a pt. da 4 archi ribassati in cotto. Al 1° p. tra gli ultimi due pilastri un arco ribassato con ghiera aggettante non lavorata; al 2° p. traccia di archetto ribassato doppio con ghiera semplice. Tra il 2° e il 3° pilastro al 1° p. traccia di arco frammentario a tutto sesto in cotto con ghiera semplice non aggettante. Tra il 3° e il 4° pilastro al 2° p. al di sopra delle finestre posteriori si nota una traccia di archetti in cotto, semidistrutti. Il palazzo è rimaneggiato: parecchie mensole sui pilastri sono in marmo. A pt. il 1° pilastro è situata su una mensola una statuetta, probabilmente un resto romano, popolarmente nominata "Chinzica dei Sismondi".

Bibliografia

Ministero Pubblica Istruzione: Elenco degli edifici monumentali. Provincia di Pisa. Roma, 1921. p

F) pag. 117: "Casa Tizzoni, in via S.Martino, nn. 35 e 37 (statuetta muliebre romana creduta volgarmente la Chinzica dei Sismondi; resti di costruzioni dei secoli XIII e XIV)".

da Tesi MAGGI: ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

Via S.Martino nn. 21-23-25-27

Edificio di tre piani, alto circa mt. 18 con facciata lunga mt.17 circa.

Risulta dall'unificazione di più edifici medioevali ed è un significativo esempio di riadattamento di strutture architettoniche preesistenti con la conseguente modificazione della disposizione degli ambienti.

Al pt., cinque pilastri in verrucano: fra il primo e il secondo da sinistra trovasi un ampio arco scemo in cotto con ghiera aggettante decorata; fra il secondo e il terzo, arco scemo in cotto con ghiera aggettante non decorata, meno ampio del precedente; fra il terzo e il quarto sempre da sinistra, arco in cotto ribassato con ghiera aggettante decorata, della stessa ampiezza del primo ma con diversa decorazione; fra il quarto e il quinto, altro arco ribassato in cotto con ghiera aggettante decorata, della stessa ampiezza del secondo. Al di sotto degli archi trovansi quattro aperture rettangolari praticate in tempi recenti in luogo di finestre.

Al primo piano, cinque finestre rettangolari con cornice in pietra leggermente aggettante, disposte negli intervalli fra i pilastri citati.

Al secondo e al terzo piano, due ordini di cinque finestre con cornici in pietra dotate di davanzale.

La copertura, aggettante, è adagiata su un cornicione scanalato e arrotondato.

Il tessuto murario della facciata è in cotto ed è ben conservato.

L'edificio si estende in profondità fino a mt. 40 circa nel punto più largo e si articola in vari corpi di fabbrica ad ulteriore conferma che tutta la costruzione altro non è che la risultante dell'unificazione di più edifici preesistenti.

Bibliografia

Il BELLINI-PIETRI (Guida cit., p. 255), dà le seguenti indicazioni: "All'lo stabile di n. 37, dove si stanno attualmente riattando pilastri ed archi, sono da notare, nei pilastri alcuni fori a sguccio, i quali non po-

segue: Tesi MAGGI: ELENCO EDIFIC DAL 1406 AL 1800

tendo servire se non a reggere travi o sostegni in posizione obliqua, confermano l'uso di ballatoi...Fra lo stabile di n.37 suddetto e quello contiguo di n.35, in un pilastro in verrucano, a poca altezza da terra, un altorilievo di marmo, rappresentante una donna che con la destra sorregge al seno un lembo del manto".

L'Elenco cit., p.117, n.131, informa: "Casa Tizzoni, in via S.Martino, nn35 e 37 (stemma marmoreo dei Borromei, del sec. XV, statuetta muliebri romana creduta volgarmente la Chinzica dei Sismondi; resti di costruzioni dei secc. XII e XIV)".



Via C. Montecchia. DE. Venezia - Italia