

COMUNE DI PISA - Ufficio Centro Storico

N. progressivo

13

65

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

GIU. 1981

A CARATTERISTICHE DELL'AREA

Quartiere S. Martino

Sezione di censimento

Foglio catastale n° 125

Particella/e n° 355

Via e/o Piazza ceci

n° 14-16-18

altri eventuali accessi Pre Crocifisso

1-2-3

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 13654-19914



C ELEMENTI TIPICI DELL'EDIFICIO

- 1) EVENTUALE NOMINAZIONE DELL'EDIFICIO..... ☒
CASA GIANNI FALCONI
- 2) EDIFICIO VINCOLATO AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (prot., Soprintendenza n°... 139...) ☒
- 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..... (m) ☒
- 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 4002
- 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 ☒
- 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 ☐ a crociera ☐ a vela ☐ a botte ☐ altre ☒
- solai in legno con mezzane ☒ - solai a cassettone ☐
- solai sostituiti con materiali non tradizionali ☐ - altre ☐

3) COPERTURA struttura originale ☒ struttura sostituita ☐

- in legno con mezzane ☒ - 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 ☐
- composta a più rampe ☐ - composta ☐ - altre ☐

5) TIPO SCALE INTERNE struttura originale ☒ struttura sostituita ☐

- monumentale ☐ - dritta a rampa continua ☐ - dritta a più rampe ☐
- a pozzo ☐ - composta ☐ - ad anima ☒
- a chiocciola ☐ - altre ☐
- rivestimento gradini: 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) RIQUADRATURE DI APERTURE originali ☒ sostituite ☐

- timpani ☐ pietra ☐ malta ☐ - fasce scolpite ☐ pietra ☐ malta ☐
- lunette ☐ pietra ☐ malta ☐ - fasce semplici ☒ 3° p. ☒ pietra ☒ malta ☒
- fasce decorate *in pietra al 1° piano* ☒ - altre *archi e bozze al 2° piano (in ferro)* ☒

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 ☐ A GRAFFITO ☐

2) PRESENZA DI DECORAZIONI DI SOTTOGRONDA ☐

- mensole intagliate semplici ☒ - a cassettone 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 ☐ 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 ☐

- Terzi Maggi: Elenco edifici residenziali
 - Terzi Maggi: Elenco edifici dal 1806 al 1820
 - Ufficio Elze dei conti e un territorio nelle poltrone dei Testi (Coralego suona)

DESTINAZIONI D'USO

n° civico	uso	sem.	PT	1°	2°	3°	4°	5°	6°	oltr.	soff.
16	abitazione: alloggi n° 90			3	3	3					
15	studenti: alloggi n°					1					
	commercio ingrosso ☐										
1/2/14/18	commercio al minuto ☒ Glocation										
	artigianato ☐										
	artigianato di servizio ☐										
	industria ☐										
	università ☐										
	chiese/conventi ☐										
	ufficio pubblico ☐										
	asilo/scuola/ricreazione ☐										
	turismo/alberghi ☐										
	musei/biblioteche ☐										
	mensa ☐										
	ufficio/studio privato ☐										
	bar/ristorante/pizzeria ☐										
	palestre/circoli/ecc. ☐										
3	deposito/magazzino ☐ CLANPROMI										
	altro ☐										
	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 conforme alla concessione ☐
 - intervento conforme alla autorizzazione ☐ - intervento conforme 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

- assente ☐ PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
 - esterno uso esclusivo *in balcone chiuso 15* ☒ | 1 | 1 | 3 |
 - 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 *2x15*

2) UMIDITA'

- ascendente *15* ☒ PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
 - discendente ☐
 - condensa ☐

3) ALTRE CAUSE

- 15* ☒ 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

- 1) vuoto *15* ☒ PT | 1° | 2° | 3° | 4° | 5° | 6° | oltre | soff. |
 2) sottoutilizzato *15* ☒ | 1 | 2 |
 3) sovraffollato ☐
 4) strutture produttive incompatibili con le preesistenti funzioni residenziali ☐

5) sostituzione del tessuto sociale e produttivo

N ANNOTAZIONI

*Il piano del soffitto al 2° piano è visibile un architrave in pietra
 senaleto.*

*Al n° 3 si è una scala di legno per il 1° 2° 3° ad uso delle ditte Gianfaldini
 (mezzanini).*

*9/99 Parafetto menomano al p.t. in via Caci e p.t.30
 Del Pirolo's*

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI

CLASSIFICAZIONE

- 34 ☒ 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

D) Via Ceci: n° 20-14, un frammento di arco ribassato in cotto con ghiera lavorata aggettante a pt.; due pilastri in verrucano in cui è inserito un grande arco ribassato in cotto con ghiera aggettante lavorata a stampo; riempimento superiore a mattoni disposti a spina.

12
D) Piazzetta del Crocifisso: a pt. cantoni di verrucano angolari. Al 2° p. due pilastrini in mattone su cui si impostano tre archi, forse resto di loggiato. Al 2° p. sulla destra finestra rettangolare in mattoni con arco ribassato in cotto e ghiera aggettante non lavorata.
- M.P.I., op.cit., p. 108: D) "Casa Gianfaldoni, in Via S.Martino n. 14 (archi scemi in laterizio stampato, del sec. XV).
- Bartalini A., op.cit.: D) fig. 44 e fig. 101.

DA Tesi MAGGI: ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

Via Ceci nn. 14-16-18 e piazzetta del Crocifisso

Edificio di tre piani alto circa mt. 20 con facciata lunga mt. 18 circa.

Al pt., in posizione centrale, portale con cornice a botte a cuscinetto; a sinistra, due porte rettangolari praticate in tempi recenti (sopra una di esse si intravede un arco in mattoni con ghiera aggettante decorata seminascosta da un'insegna pubblicitaria); a destra ampio arco ribassato in cotto, con ghiera aggettante finemente decorata, poggiante su due pilastri in verrucano visibili fino a tre o quattro metri dal suolo; vicino allo spigolo con la piazzetta, una finestrella

o/

segue Tesi Maggi: ELENCO EDIFICI DAL 1406 AL 1800

quadrata (non originale).

Al primo piano, sei finestre rettangolari simmetricamente disposte con cornice in pietra accuratamente modellata. Al secondo piano sei finestre (l'ultima a destra è chiusa) archeggiate a tutto sesto con cornici a bozze a cuscinetto, chiuse da un cornicione aggettante scanalato in pietra. Al terzo piano, sei finestre di forma pressochè quadrata con ampia cornice in pietra modellata a sguancio.

La copertura fortemente aggettante poggia su un voluminoso cornicione scanalato.

Il profilo di tutta la facciata architettonicamente interessante per la ricchezza delle modanature e per la presenza dei pilastri e degli archi citati è disturbato dalle insegne pubblicitarie del negozio Gianfaldoni.

Il lato destro dell'edificio (sulla piazzetta del Crocifisso), tormentato da sporgenze e da rientranze e comunque strutturalmente discontinuo con finestre e finestrelle aperte senza pretese di simmetria prova che tutta la costruzione è un riadattamento effettuato su preesistenti strutture del trecento o del quattrocento.

Gli interni sono modificati e suddivisi per dieci appartamenti.

In profondità l'edificio si estende per circa 32 mt.

Bibliografia

Il BELLINI-PIETRI (Guida cit., p. 258) dà le seguenti indicazioni: "Proseguendo, al n. 14 (sinistra), della via S. Martino in una casa rinnovata nel sec. XVI, bell'arco scemo in laterizio stampato, resto della più antica costruzione (sec. XV)".

L'Lenco cit., p. 109, n. 69, nota: "Casa Gianfaldoni, in via S. Martino, n. 14 (facciata del sec. XVI, con portale e cornici delle finestre a bozze; archi scemi in laterizio stampata, del secolo XV)".

da: LIVORNO E PISA due città e un territorio nella politica dei
Medici (catalogo mostre medicee 1980)

Palazzo ora Gianfaldoni, via Ceci n° 16

Fotografie:

- c) prospetto principale
- d) finestra del mezzanino

Bibl.: *Elenco degli Edifici Monumentali*
XXXIII, *Provincia di Pisa*, Roma 1921,
p. 108.

Il palazzo del Torto sulla cui facciata fu-

rono effettuati alcuni interventi ristrutturativi nell'anno 1595 (cfr. A VIII schede n° 2, 11 di M. Luzzati) confrontato con la casa ora Gianfaldoni ci permette di stabilire anche per quest'ultima una datazione più precisa rispetto a quella proposta nel citato *Elenco degli Edifici Monumentali* (*Elenco degli Edifici Monumentali provincia di Pisa*, XXXIII, Roma 1921, p. 108). Da un confronto stilistico tra i due edifici risulta che in entrambi è presente una comune impaginazione, anche se con alcune varianti: nella casa Gianfaldoni l'asse

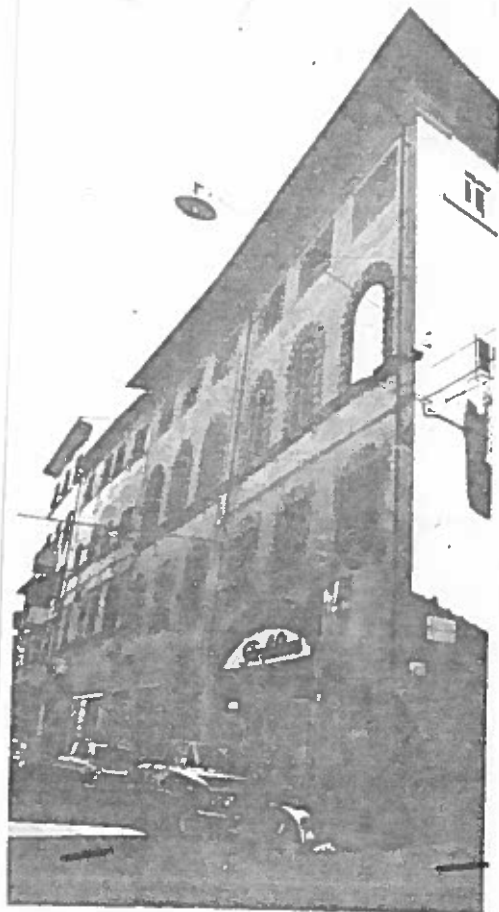


A.XVI.5d

se centrale verticale passante per il portone e le sovrastanti finestre non è al centro dell'edificio, ma spostato in modo da avere un rapporto di due a tre aperture rispetto al detto asse. Nella casa Del Torto l'ingresso principale è addirittura situato all'estremità di un lato dell'edificio, dove abbiamo un rapporto da zero a quattro aperture senza che vi sia nemmeno coassialità tra le finestre ed il portone. Gli elementi «arcaici» quali le finestre centinate del secondo ordine ed il portale con bugnato, che furono ampiamente utilizzati nell'architettura fiorentina della prima metà del secolo XVI, nei due casi in esame vengono portati a nuova valenza con l'utilizzazione delle finestre rettangolari del primo piano incorniciate da volute e cartigli, forma intermedia tra le piccole finestre rettangolari un tempo poste in alto al piano terreno e quelle «inghiocchiate».

Nel contemporaneo palazzo Salviati del 1594 (cfr. qui scheda 4) le aperture rettangolari del mezzanino, simili a queste, trovano la loro più alta realizzazione per Pisa con una definizione più accurata in connessione con ciò che avviene per il portale, per le finestre del primo piano e per quelle del piano terreno. L'impiego di questi nuovi elementi, non legato solo ad esigenze funzionali, ma anche formali di distinzione tra piano e piano, caratterizza alcuni edifici pisani di quel periodo.

M.T.L. R.L.







VIA Ceca 26/28/30/32 ISOATO 65/13 NEGATIVO 19914



Via Cei 14-16-18

Isolato 65/13

Neg 13654