



**Immobile denominato “Ex casa Cantoniera di via Livornese”
sito in via Livornese n. 337
Relazione tecnica**

1 - Descrizione del bene

L’immobile in oggetto è una casa cantoniera costruita lungo il tracciato della vecchia ferrovia che collegava Pisa al mare e a Livorno, con destinazione d’uso residenziale e posta a pochi metri di distanza dalla linea ferroviaria stessa, in località la Vettola. È ubicato lungo la Ciclopista del Trammino, in un lotto di terreno triangolare, a cui si accede da via Livornese.

Oggi l’immobile è censito al catasto fabbricati al Foglio 42 part. 675, ed è presente nell’inventario comunale con ID 69101.



- Sovrapposto fra maps e catasto -

Si tratta di un fabbricato ad unico piano fuori terra, a pianta rettangolare, in muratura portante e con copertura realizzata in struttura lignea. Al suo interno è suddiviso in 4 ampi vani rettangolari oltre ad un ingresso-disimpegno che si conclude con un piccolo locale adibito a servizio igienico. Dal rilievo eseguito, che si allega alla presente, l’immobile ha dimensioni esterne di 9,83 m x 8,12 m.



~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°

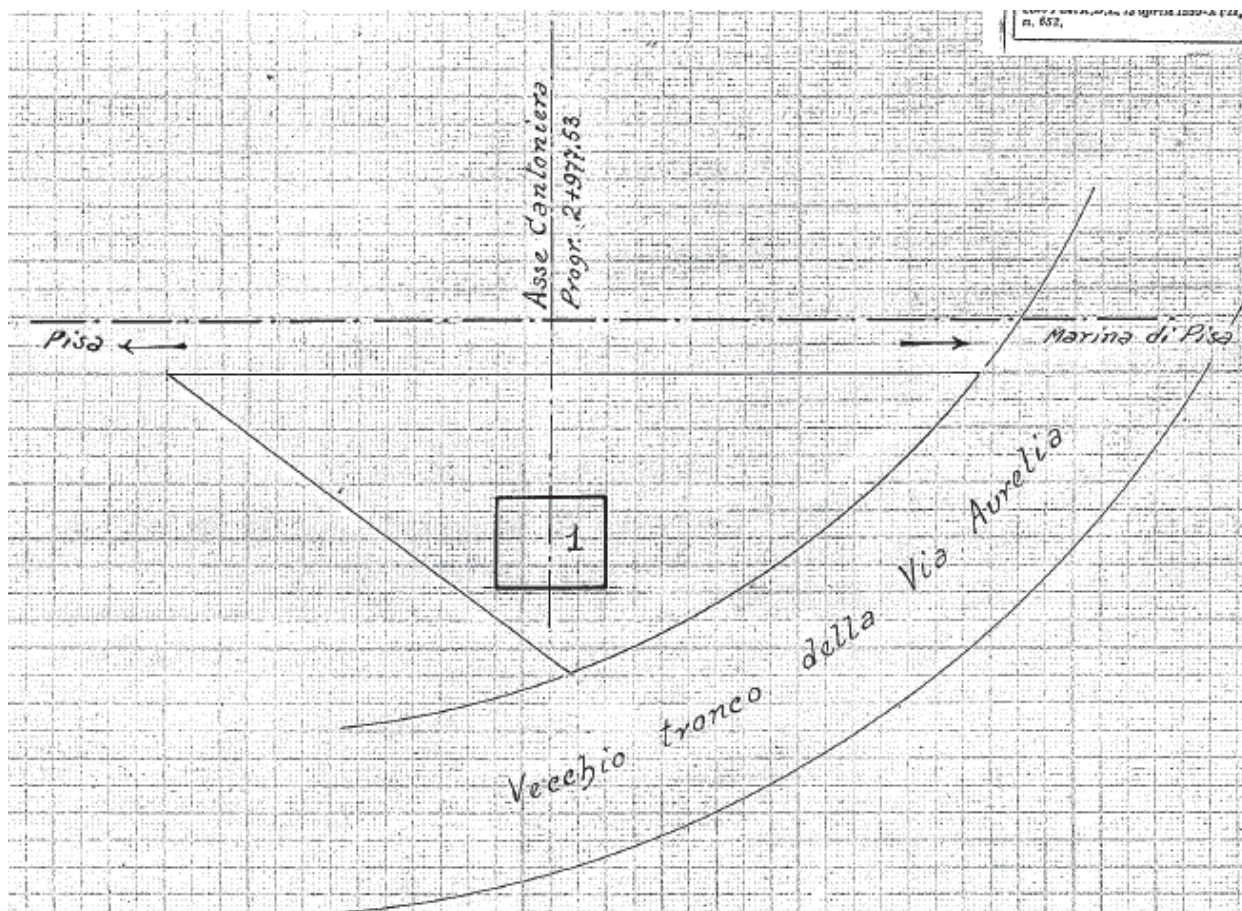
Dal punto di vista architettonico si presenta come un edificio libero sui 4 lati, realizzato con muratura portante intonacata e tinteggiata di bianco, arricchita da un basamento in pietra e da rifiniture in laterizio sia alle finestre che agli spigoli.

Esso è circondato da un ampio resede sistemato a giardino, di superficie complessiva 1.230 mq.

2 - Inquadramento storico e provenienza

L'edificio, costruito presumibilmente negli anni '30 del secolo scorso in concomitanza con la costruzione della linea ferroviaria di cui era a servizio, era adibito a residenza del cantoniere che si occupava di quel tratto di ferrovia.

Mediante una ricerca effettuata in Catasto è stata rinvenuta la planimetria d'impianto, datata 28/06/1940 e di cui si allega un estratto, in cui l'immobile non è rappresentato in scala 1:200, ma solo a livello di inquadramento in scala 1:500.



- Planimetria catastale d'impianto -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

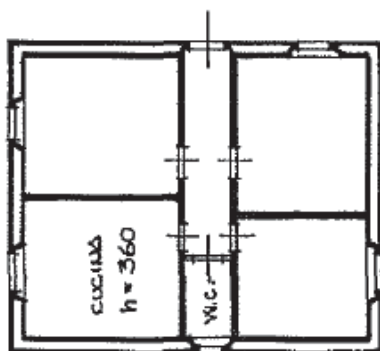
email: patrimonio@comune.pisa.it

~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°

Le dimensioni rilevabili dal foglio millimetrato sono di 10 m x 8,25 m e risentono della notevole approssimazione della scala. Esse comunque collimano con le misure attuali, ricavate in sito dal rilevamento, pari a 9,83 m x 8,12 m.

La stessa ricerca in Catasto ha permesso di reperire anche una planimetria successiva, datata 13/10/1983, in cui l'immobile è rappresentato in scala 1:200, da cui si possono ricavare le dimensioni in pianta di circa 9,60 m x 8,00 m. La planimetria catastale riporta un edificio che si disloca esattamente come allo stato attuale, con l'unica differenza della finestra del locale accanto alla cucina, ubicata sul lato a nord-est anziché sul lato a sud-est, come invece risulta oggi.



- Planimetria catastale del 1983 -

Non avendo rinvenuto documenti certi che attestino quale fosse la posizione della finestra al momento della realizzazione dell'immobile, non si può stabilire se sia sempre stata sul fronte principale a sud-est (e quindi trattasi di errore grafico), oppure sia stata spostata in un momento compreso tra il 1983 e il 2003, anno a cui risale la planimetria catastale in atti ad oggi.



- Planimetria catastale attuale -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

email: patrimonio@comune.pisa.it

~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°

Si è effettuata anche una ricerca bibliografica, consultando presso la biblioteca comunale SMS il libro intitolato *"Il trammino – passato, presente e futuro della ferrovia del litorale pisano"*, scritto da Fabio Vasarelli ed edito da ETS nel 2012. Lo studioso ripercorre la storia della ferrovia e dedica un capitolo ai fabbricati per essa edificati: stazioni, sottostazioni elettriche, case cantoniere, magazzini. Nelle immagini – anche d'epoca – da lui pubblicate si vedono diverse case cantoniere, e tutte si presentano con la doppia finestra sulla facciata principale: una ubicata sull'area della STANIC e oggi demolita, un'altra ubicata nei pressi del ponte girevole lungo il canale dei Navicelli, quella in località la Fornacina, quella in località Cipollini, un'altra ubicata nei pressi del vione dei Porcari (per la quale pubblica un'immagine risalente addirittura al 1932). In tutte queste foto le case cantoniere hanno la facciata principale identica a quella di via Livornese: doppia finestra, pensilina sulla porta, oblò nel sottotetto, scritta "STEFET". È ragionevole quindi supporre che la planimetria catastale depositata nel 1983 non corrispondesse ad un reale rilievo dell'esistente, e che la finestra sia sempre stata sul prospetto principale, anche per simmetria e regolarità estetica.



- Prospetto principale edificio -

Nel medesimo libro si trova riportata un'immagine tratta da un'altra pubblicazione: *"La costruzione del litorale pisano. Contributi per la storia e l'identità di un territorio"* (a cura di Riccardo Ciuti – Felici Editore – 2005), in cui è rappresentata la cantoniera semplice, cioè ad un solo piano: in questo che pare essere un progetto di massima per tutti gli edifici di quella tipologia, il prospetto con la doppia



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

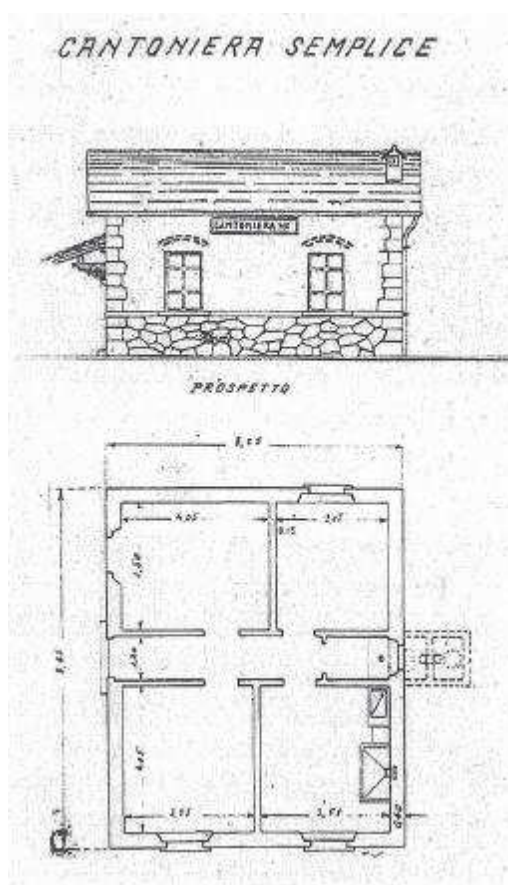
email: patrimonio@comune.pisa.it

~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°

finestra non è quello principale bensì quello laterale. Le dimensioni esterne riportate in pianta, pari a 9,85 m x 8,05 m, sono invece del tutto in linea con quelle rilevate di 9,83 m x 8,12 m.

Si ritiene quindi di poter sostenere che l'edificio sia stato realizzato fin dall'origine così come appare oggi, e che la planimetria catastale del 1983 sia stata presumibilmente redatta sulla base del progetto iniziale e non di quello effettivamente realizzato.



- Riproduzione grafica progetto originale case cantoniere -

L'immobile nel 1940 risultava intestato alla SAIET "Società Anonima Imprese e Trasporti", che era subentrata alla STEFET "Società Trazione E Ferrovie Elettriche Toscane" di cui si legge ancora la targa sull'edificio, accanto all'ingresso. Proprio questa targa, ancora ben leggibile, conferma la datazione dell'immobile agli anni '30, considerato che la trasformazione da STEFET a SAIET avvenne nel 1936. Nel dopoguerra la gestione della linea passò dalla SAIET alla ACIT "Azienda Consorziale Interprovinciale Trasporti Pisa-Livorno"; la linea ferroviaria cessò infine il suo servizio nel 1960, a favore del trasporto su gomma ormai preponderante.



Nel 2011, con atto rep. 467 del 21/12/2011 dell'Agenzia del Demanio, venne suddivisa la proprietà dei beni del disciolto "Consorzio ferro-tranviario fra le Amministrazioni Provinciali e Comunali di Pisa e Livorno" che, istituito nel 1929 con una durata prevista di 70 anni, aveva cessato di esistere. La casa cantoniera di via Livornese, denominata "lotto 02", venne assegnata al Demanio dello Stato, che la gestiva come bene a destinazione residenziale e la locava a privati. In epoca recente è stata utilizzata dalla Prefettura di Pisa come alloggio di prima accoglienza per i migranti e infine, con decreto n. 2021/1319/RI del 16/06/2021, è stata trasferita dal Demanio dello Stato al Comune di Pisa.

3 – Inquadramento urbanistico

Dalla consultazione del Geoscopio di Regione Toscana si è potuto confermare che l'immobile fosse già presente nelle foto aeree del 1954, mentre non era presente sulla cartografia storica del catasto ottocentesco; come già descritto in precedenza l'immobile è stato presumibilmente realizzato intorno agli anni '30 del secolo scorso.



- Estratto foto aerea 1954 -

L'immobile è situato in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico (D.M. 169/1956 Zona del viale Gabriele D'Annunzio) mentre non è sottoposto a vincolo diretto di tipo monumentale, né a vincolo archeologico. Il MIBACT, con nota del 29/11/2013, ha comunicato che l'immobile non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico e quindi non rientra tra i beni di cui all'art. 10 del D. Lgs. 42/2004. Il Comune di Pisa, con nota prot. 84549 del 23/08/2021, ha chiesto



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

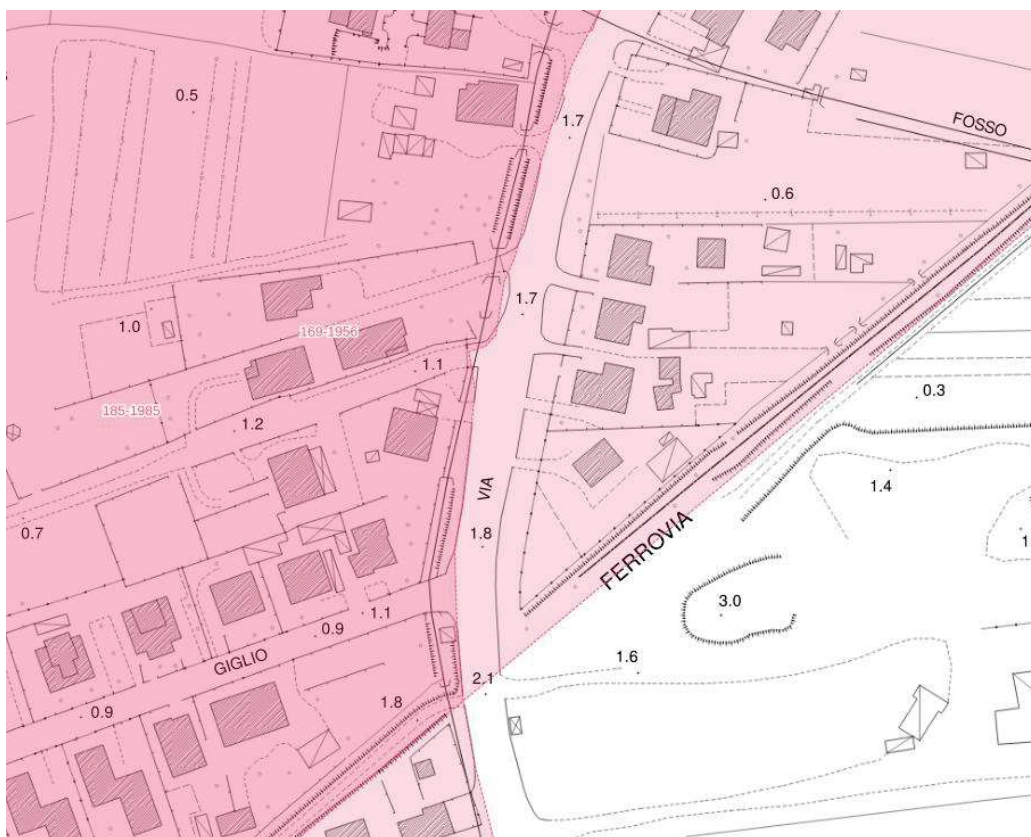
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

email: patrimonio@comune.pisa.it

~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°

conferma di ciò: la Soprintendenza con nota pervenuta al prot. 99198/2021 del 04/10/2021, ha confermato che l'immobile non presenta alcun requisito tale da riconoscere la sua culturalità.



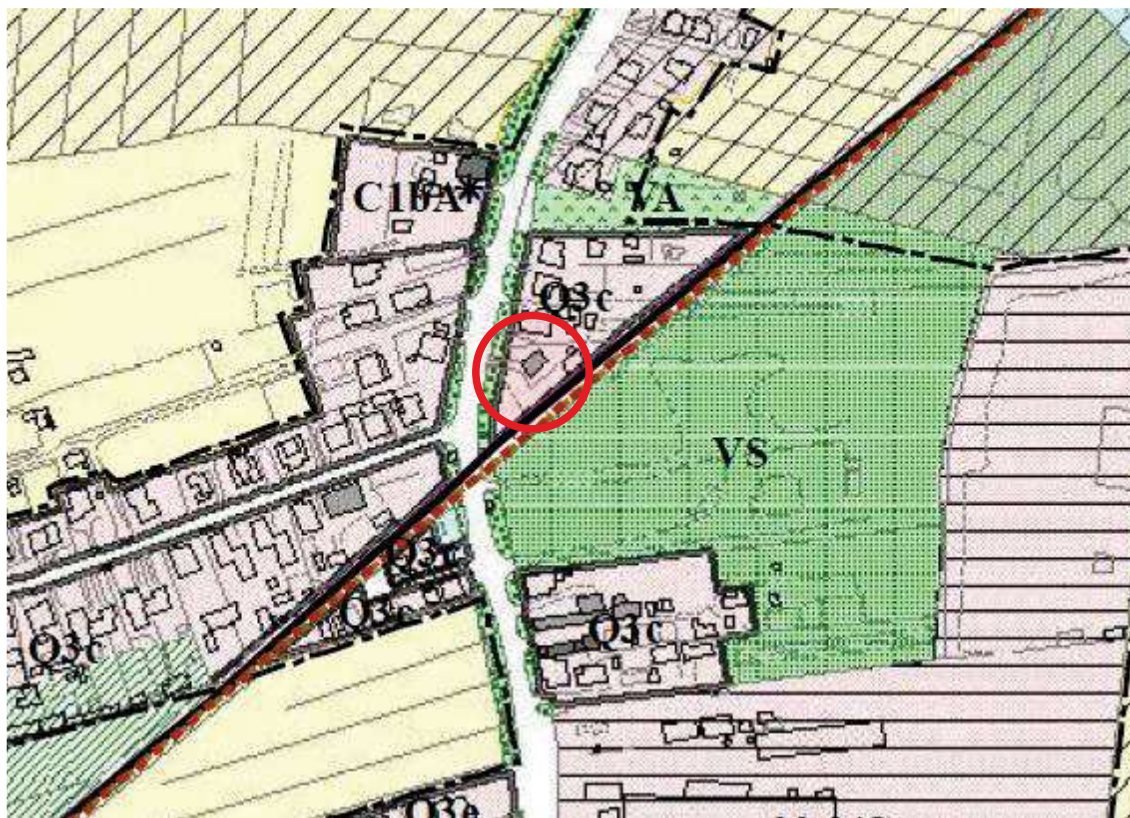
- Estratto carta dei vincoli paesaggistici -

Dal punto di vista urbanistico è situato in zona classificata come Q3c, a destinazione d'uso residenziale, classificata come "assetto urbano suscettibili di limitati incrementi di carico insediativo", normata dall'art. 1.2.2.4 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico.



~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°



- Estratto Regolamento Urbanistico -

In particolare l'edificio è classificato come di interesse storico novecentesco, e dunque soggetto alle prescrizioni dell'art. 05.2 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, secondo cui sono ammissibili gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, finalizzati ad assicurarne l'immagine urbana, la conservazione fisica, i caratteri e le tipologie tipiche dell'epoca di riferimento.

4 – Conformità edilizia

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del Demanio, da cui è stato acquisito il bene, non è stato possibile rinvenire l'eventuale titolo edilizio in forza del quale è stato costruito l'immobile; analogo negativo risultato si è ottenuto presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pisa. La legittimità dell'immobile è dunque provata ai sensi dell'art. 9bis c. 1bis del DPR 380/2001 dalla planimetria catastale d'impianto risalente al 1940, e quindi antecedente al 1967.

Successivamente sono stati realizzati sul fabbricato solo interventi di manutenzione: dalla ricerca d'archivio sulle pratiche edilizie se ne sono rinvenute 3:

- Pratica 56/1984, relativa ad una manutenzione ordinaria alla copertura, vespai, pavimenti, infissi impianti ecc., in cui non è contenuto alcun elaborato grafico;



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

email: patrimonio@comune.pisa.it

~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°

- Pratica 2680/1990, relativa alla manutenzione ordinaria per la tinteggiatura esterna della facciata, in cui non è contenuto alcun elaborato grafico;
- Pratica CILA 692/2018, relativa all'allacciamento fognario del fabbricato, in cui il fabbricato è rappresentato in conformità alla planimetria catastale del 2003.

Dal rilievo eseguito ed allegato alla presente l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale del 2003.

5 – Inquadramento catastale

Catastralmente l'immobile è censito come categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale di 110 mq (escluse aree scoperte 80 mq), rendita 467,39 €.



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 20/06/2023

Data: 20/06/2023 Ora: 17.05.43

Segue

Visura n.: T350381 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 42 Particella: 675

INTESTATO

1	COMUNE DI PISA Sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 20/01/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		42	675		1		A/4	3	5 vani	Totale: 110 m² Totale: escluse aree scoperte*: 80 m²	Euro 467,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/01/2021 Pratica n. P10003801 in atti dal 20/01/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 1771.1/2021)
Indirizzo			VIA LIVORNESE n. 337 Piano T									
Notifica						Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G702 - Foglio 42 - Particella 675

- Visura catastale attuale -



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

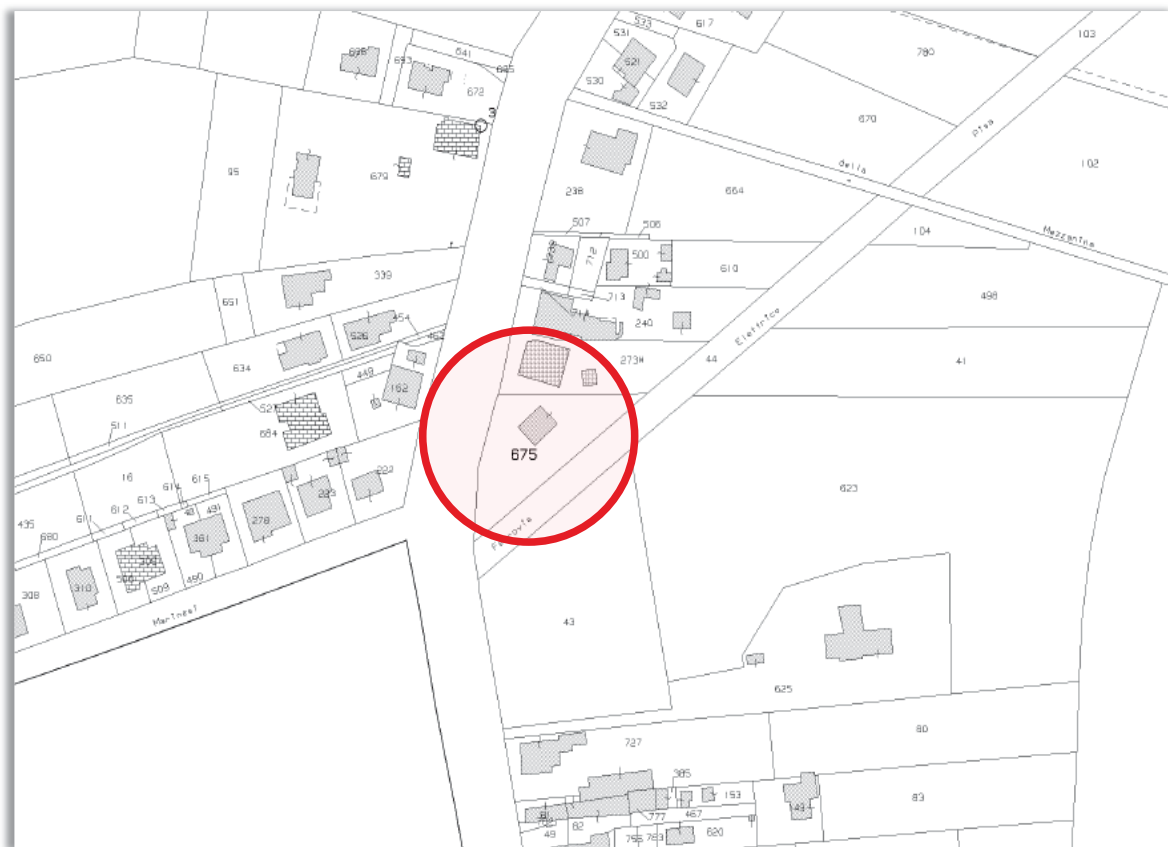
Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

email: patrimonio@comune.pisa.it

~

Piazza Facchini n. 16 piano 1°



- Estratto di mappa catastale -

6 – Stato di fatto

L'immobile si presenta oggi in uno stato di conservazione non ottimale, a causa del non utilizzo degli ultimi anni. Essendo privo di forniture (acqua, luce e gas) non è stato possibile provare gli impianti presenti, che potrebbero necessitare di interventi di ripristino.

Si allegano di seguito alcune immagini dello stato attuale.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it
email: patrimonio@comune.pisa.it

~
Piazza Facchini n. 16 piano 1°



Locale cucina/pranzo



soggiorno



Camera



bagno



COMUNE DI PISA
DIREZIONE: "Programmazione e controllo
Sistemi Informativi – Patrimonio"
Ufficio Patrimonio

Tel. 050 910247- 477- 472 - 468-299-224-
274-497 - 129

PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it
email: patrimonio@comune.pisa.it

~
Piazza Facchini n. 16 piano 1°



Ingresso



vista da via Livornese

7 – Stima del più probabile valore di vendita e di locazione

Con relazione di cui al prot. 50864 del 21/04/2023 l'Ufficio Stime ha valutato il più probabile valore di vendita e di locazione dell'immobile.

Questi sono risultati pari a:

- € 150.000,00 per la vendita
- €/anno 6.612,00 per la locazione.

Pisa, 15 settembre 2023

Il Tecnico Istruttore Direttivo
Ing. Sara SANTUS

(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005)



SARA SANTUS
COMUNE DI PISA
15.09.2023
08:28:46
GMT+01:00