

Immobile sito in via del Martello n. 1 – S. Giusto – Pisa
Relazione tecnica

1 - Descrizione del bene

L'immobile in oggetto è un edificio di tipo unifamiliare a schiera ubicato nel quartiere di S. Giusto in via del Martello n. 1. Esso è di proprietà del Comune di Pisa ed è pervenuto per successione testamentaria.

È censito al Catasto Fabbricati al Foglio 45 part. 165 sub. 4. È presente nell'inventario comunale con ID 72122.



Sovrapposto fra maps e catasto (fonte: sito web formaps)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

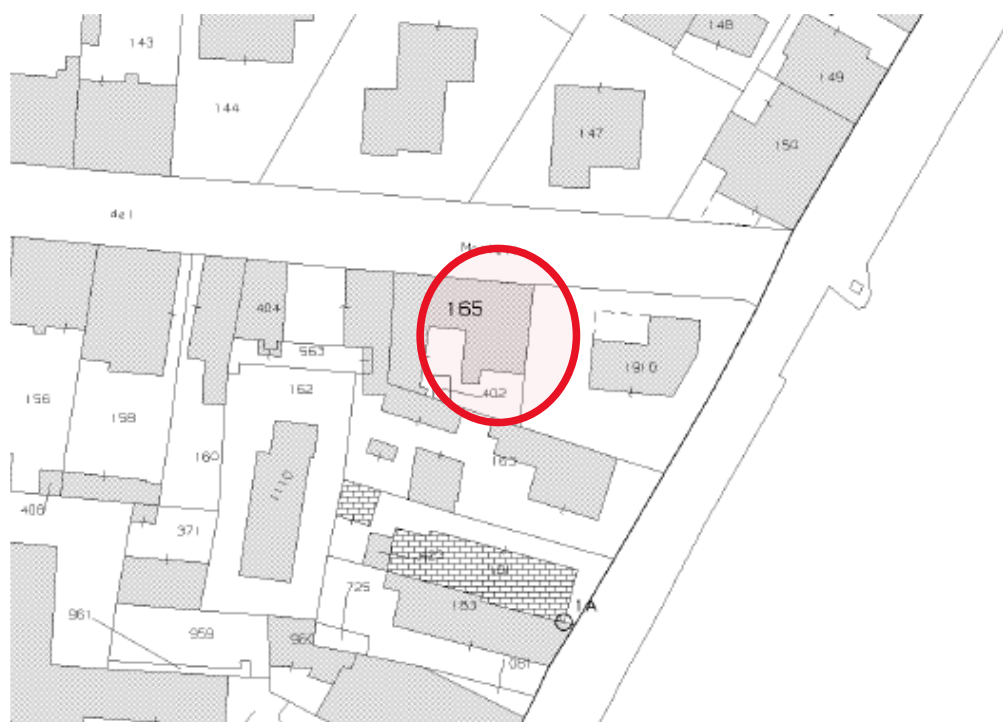
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Si tratta di una unità immobiliare unifamiliare costituita da piano terra e piano primo, con annesso un resede esclusivo adibito a chiostra / giardino ubicato sul retro e completamente recintato in muratura.

Il fabbricato è in stato di abbandono da alcuni anni; a piano terra trovava posto la zona giorno costituita da sala e cucina, oltre ad ingresso e vano scale, mentre al primo piano c'era la zona notte con due piccole camere.



Estratto di mappa (fonte: Agenzia delle Entrate)

All'immobile si accede direttamente da via del Martello, mediante portoncino rialzato di due gradini dal marciapiede.

Il fabbricato è stato realizzato nel periodo compreso tra il 1897 (poiché non presente nella cartografia storica riportata su Castore di Regione Toscana) e il 1956 (poiché invece presente nei primi voli aerei); questo è quanto risulta nella cartografia dei sedimi edilizi elaborata da Regione Toscana che si riporta di seguito, ed è confermato dalla planimetria catastale d'impianto del 1939 in cui risultava già censito.

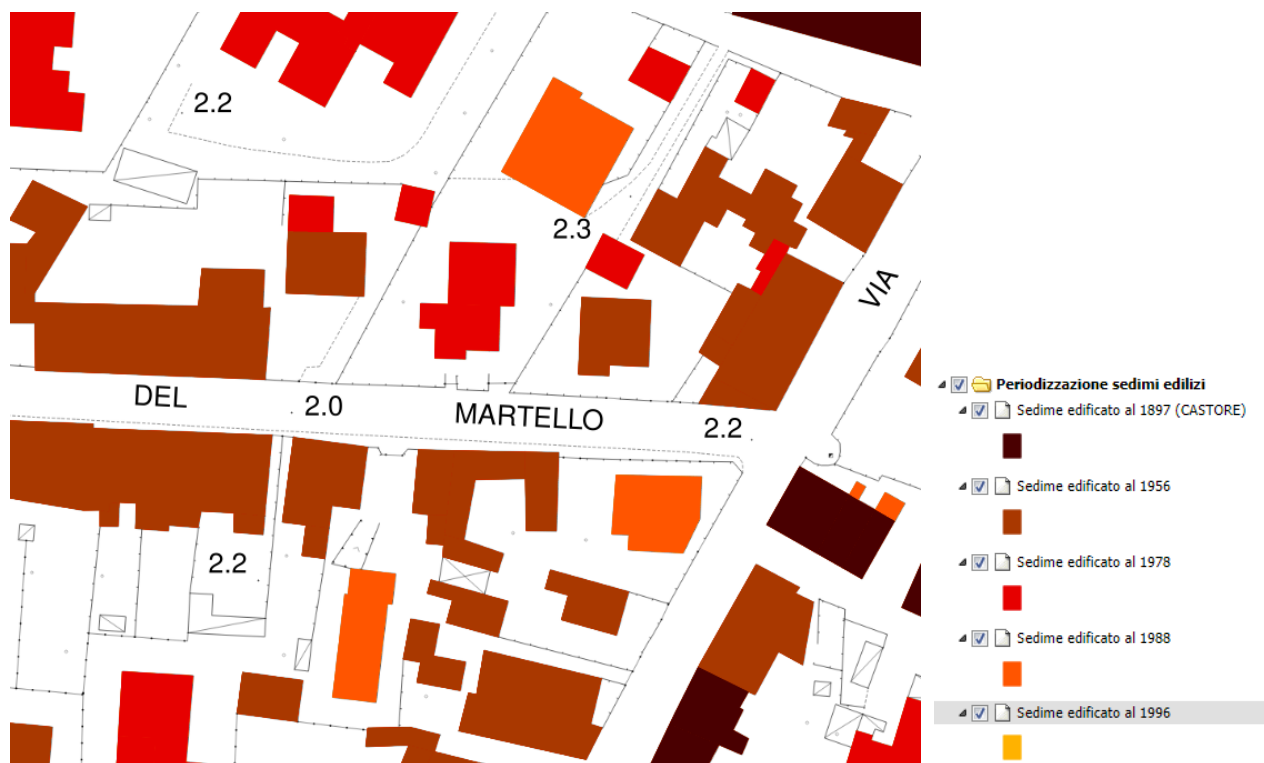


COMUNE DI PISA
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"
Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497
Fax: 050 8669129
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it
E-mail certificata:
comune.pisa@postacert.toscana.it



Estratto della cartografia di datazione dei sedimi edilizi (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

Il fabbricato è in muratura portante; la copertura era realizzata in legno, mezzane e tegole marsigliesi, in gran parte crollata, rendendo necessario da parte del Comune di Pisa un intervento di messa in sicurezza della stessa e di posizionamento di una copertura provvisoria per la protezione dagli agenti atmosferici a protezione delle strutture del fabbricato in oggetto e di quelli confinanti. Gli infissi esterni sono in legno e anch'essi in pessime condizioni di manutenzione.

2 – Storia e provenienza

L'edificio, la cui costruzione risale ai primi anni del Novecento poiché in atti al Catasto era presente la planimetria catastale d'impianto del 10/11/1939, è pervenuto al Comune di Pisa per accettazione con beneficio di inventario di una eredità, con atto del Notaio dott. Claudio Calderoni rep. 14705/8307 del 12/11/2021, trascritto a Pisa il 19/11/2021 al n. 24152 Reg. Gen. e n. 17038 Reg. Part.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Foto aerea del 01/08/1954 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)



Foto aerea del 07/09/2023 in cui si notano le due falde di copertura crollate (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

3 – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in area classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come C2bA *"Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati"*, normata dall'art. 1.2.1.1 delle NTA. Il fabbricato in oggetto, in particolare, è classificato come Fabbricato Novecentesco e quindi disciplinato anche dalle norme di cui all'art. 05.2 delle NTA.

Si riportano di seguito un estratto cartografico e le norme di riferimento.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Estratto del Regolamento Urbanistico (fonte: SIT del Comune di Pisa)

Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)

1) Interventi

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la loro sostituzione, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. È altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" sono ammessi gli interventi di seguito elencati con la seguente condizione: all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale tutti gli interventi di seguito indicati sono consentiti purché non comportino incremento del numero delle unità immobiliari.

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- **chiusura balconi e logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettera a limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC;
- **recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a:** art. 04.5 lettera b e c, senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume;
- **ambiti C1b e C2b:** incremento della superficie lorda utile per il **recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettere a, b e c;
- **ampliamenti con interpolazione lineare dal 40% al 10% o sopraelevazione:** sono consentiti, in alternativa ai casi precedenti salvo il recupero abitabile del sottotetto, incrementi della superficie limitatamente alle addizioni funzionali per gli ambiti C2aA/C2bA, C2aC/C2bC: art. 04.5 lettera d e per gli ambiti C2aD/C2bD: art. 04.5 lettera d punto 2;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

- la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8

- limitatamente agli ambiti C1b e C2b

ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA

- sono ammessi in presenza di un edificio originario continuo a filo strada, interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati eventualmente presenti nei singoli lotti, in quanto difformi dalle regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici;
- profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;
- superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3;
- altezza massima non superiore all'altezza maggiore dei fabbricati presenti nei lotti confinanti di interesse storico. In assenza di edifici di interesse storico non superiore all'altezza maggiore degli edifici presenti nei lotti confinanti;
- distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti;
- caratteri architettonici congrui con l'edificio d'impianto circostante.

ambiti C2aB e C2aD

- le trasformazioni eccedenti la manutenzione ordinaria negli spazi scoperti sono ammissibili, soltanto previa definizione di un progetto unitario, al quale devono fare riferimento i successivi atti abilitativi, nel progetto unitario tra l'altro devono essere individuati gli spazi scoperti considerati pertinenziali degli edifici e quelli da considerare autonomi, per tali intendendosi quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti nell'ambito interessato.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3

a) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliare di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10.

b) Sono ammesse le piscine di cui all'art. 04.11 negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati), per gli edifici non di interesse storico nelle loro aree di pertinenza, per gli ambiti della conservazione C1a e C2a (non alterati) e per gli edifici di interesse storico negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati) possono essere ammesse solo previa presentazione di un progetto unitario da valutare ed eventualmente approvare mediante specifica conferenza dei servizi, indetta su richiesta dei soggetti interessati, tra gli uffici e aperta alla possibile partecipazione di Enti competenti. Tale progetto deve comunque prevedere la riqualificazione, estesa all'intera area di pertinenza dell'edificio (indipendentemente dalla unità immobiliari che lo compongono), in modo coerente con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio interessato.

Articolo 0.5 – Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico

05.2 Tutela e modifiche ammissibili degli edifici prenovecenteschi, novecenteschi

Sono ammissibili gli interventi, volti a raggiungere gli obiettivi sopra richiamati, fino alla ristrutturazione edilizia nei limiti di quanto di seguito riportato.

Prescrizioni generali

Trasformazioni volte a conservare o a ricostituire l'assetto precedente alle parziali trasformazioni o a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute o all'adeguamento igienico-sanitario, anche attraverso interventi di riordino e di riqualificazione, comprensivi dei manufatti minori, compatibili con le esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario, in particolare:



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

- **restauro e/o valorizzazione** degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché ripristino per quanto possibile di quelli alterati;
- **ripristino o ricostruzione** filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- **mantenimento** del volume, della superficie edilizia totale, del numero dei piani e della quota dei solai, salvo quanto diversamente indicato nei successivi articoli del presente capitolo;
- **sostituzione** di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, utilizzando gli stessi materiali;
- **sostituzione** di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

Opere esterne

a - restauro o ripristino dei fronti, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata o come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute in epoca successiva che siano riconoscibili di interesse storico;

b - conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra od in cotto, formelle, targhe, griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, gli intonaci devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie;

c - possibilità di aperture di porte e finestre coerentemente con la logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intero edificio, od almeno l'interesse dei suoi fronti e nei limiti dello stretto necessario;

d - ripristino di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'edificio;

e - adeguamento delle aperture alle seguenti prescrizioni:

- infissi, con materiali tradizionali o comunque in tutto simili a quelli originari;
- le porte, le finestre e le altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente;

f - realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, devono altresì uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

- salvaguardare gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
- le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- mantenere e/o riproporre le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti.

Le dimensioni delle aperture possono essere in deroga alle prescrizioni relative alle superfici minime richieste dalle vigenti normative, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata;

g - interventi di trasformazione e di realizzazione quali scale esterne, balconi, logge, porticati compatibili con i caratteri tipo-morfologici e linguistici originari a condizione che siano riferibili ad una casistica documentata di esempi dell'epoca;

h - conservazione e/o ripristino delle coperture, salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;

i - finestre a piano di falda devono avere dimensioni, ognuna, non superiori a mq. 2,00 e non devono riguardare più di 1/16 della superficie della falda interessata;

l - servizi igienici sono consentiti nel caso in cui si deve adeguare alla normativa vigente o comunque sia manifesta la inadeguatezza ai mutati requisiti dell'abitare e dell'uso e alle seguenti condizioni:

- siano rispettate le prescrizioni generali e per le opere esterne e interne, in particolare la compatibilità con le esigenze di tutela e di riconoscibilità e di lettura dell'edificio originario;
- sia documentato che la realizzazione interna comporti un peggioramento dei requisiti minimi dell'abitare e dell'uso previsti dal R.E..



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-

224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Opere interne

- **conservazione e/o ripristino e/o restauro** dell'impianto distributivo originario o risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, fatti salvi i necessari adeguamenti strutturali e alle nuove funzioni svolte senza che venga meno la riconoscibilità del medesimo impianto e dei suoi caratteri originari, in particolare:

a - degli ambienti interni che abbiano elementi od aspetti di pregio;

b - dei collegamenti verticali ed orizzontali propri, quali scale, androni, atri, porticati e simili;

c - per adeguare l'edificio agli usi attuali consentiti e compatibili con la prescrizione di conservazione (valori architettonici, caratteristiche tipologiche, presenza di solai o volte di pregio, profilo altimetrico delle coperture) sono ammissibili le modifiche o l'inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali, quali: scale, ascensori, montacarichi, androni, atri, porticati e simili nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste e nel rispetto di ogni altra prescrizione;

d - non sono comunque ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

e - i nuovi collegamenti devono comunque rispettare le relative orditure, devono differenziarsi dagli ambienti in cui si inseriscono per forma e materiali, comunque leggeri, assimilandosi ad elementi d'architettura d'interni, od arredi fissi;

f - consolidamento, ricostruzione integrale o parziale per quanto non recuperabili con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature e strutture portanti sia interne che esterne; solai e volte;

g - gli interventi non devono comportare la modifica della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati salvo che l'insieme tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute, al miglioramento igienico-sanitario, al recupero dei sottotetti in caso di solai non praticabili e di modesto interesse storico;

h - nei sottotetti, in presenza di controsoffitti da conservare è ammessa la realizzazione di un solaio praticabile tra il controsoffitto stesso e la copertura; il solaio del sottotetto in relazione alla sua oggettiva e documentata precarietà statica o al suo modesto interesse storico, può essere sostituito con un solaio praticabile anche con la modifica della posizione e della quota nei limiti tecnici per l'adeguamento strutturale o comunque con un distacco non inferiore a ml 0,30 dalle aperture di finestre e porte esterne;

i - la modifica degli impianti distributivi, anche per l'inserimento di servizi interni quali bagni e cucine, sono subordinate sotto il profilo tipologico e morfologico alla valutazione dei caratteri specifici dei singoli manufatti;

l - la suddivisione di vani originariamente indivisi in particolare per la realizzazione di disimpegni o servizi igienici - di altezza necessitata inferiore a quella degli altri locali abitabili - appare congrua se armonizzata alla percezione complessiva dello stesso spazio originario, ovvero tale da non pregiudicare la percezione di spazi, in particolare voltati;

m - sono ammessi soppalchi, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a metri 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), come da norma del R.E. con le seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte;

- la dimensione del soppalco non sia superiore ai 1/2 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;

- l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d'interni, od arredo fisso;

- la quota del soppalco dal pavimento sottostante non sia inferiore a ml. 2,40.

Corpi aggiunti

Per i manufatti/corpi non storici, accorpati all'edificio di interesse storico, esistenti alla data di approvazione delle presenti norme sono consentiti gli interventi di riqualificazione, anche con demolizione ricostruzione, coerenti con i caratteri tipo-morfologici dell'edificio medesimo.

Nei limiti indicati dalla norma dell'ambito di appartenenza le superfici accessorie facenti parte dell'edificio di interesse storico e/o dei manufatti non storici ad esso accorpati, se sono state computate (o per la parte computata) come volume, è ammissibile la loro trasformazione in superfici lorde utili. La trasformazione delle superfici accessorie in superfici lorde utili non consente la realizzazione di nuove superfici accessorie nelle aree scoperte salvo le autorimesse, previo recupero a tale destinazione delle superfici accessorie già esistenti nelle aree scoperte e a parità di superficie accessoria trasformata e comunque entro il limite massimo consentito dall'art. 04 punto 11.

Negli ambiti dove sono consentite le disposizioni di cui all'art. 04.5 lettera d2, possono applicarsi anche alle *unità edilizie novecentesche di interesse storico e di interesse morfologico* alle seguenti condizioni:



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

- l'ampliamento consentito è limitato e misurato in rapporto alle sole superfici delle parti recenti dell'unità edilizia (sono escluse dal calcolo tutte le superfici facenti parte dell'unità edilizia storica);
- il progetto di ristrutturazione intervenga solo sulle parti incongrue con l'impianto tipologico storico e sulle parti recenti dell'unità edilizia al fine di ottenere un generale riordino dell'organismo edilizio;
- l'impianto tipologico storico conservi una chiara lettura di tutti i suoi elementi (soffitti a volta, scale, altezze originali, ringhiere, infissi, terrazzi, facciata principale);
- il progetto di ristrutturazione non preveda alcuna demolizione degli elementi di pregio all'esterno ed all'interno del manufatto storico, sia coerente con le sue caratteristiche tipo-morfologiche e rispetti i limiti previsti per la modifica degli elementi di interesse storico o morfologico che caratterizzano l'edificio.

Impianti tecnologici

E' comunque consentito, nello stretto rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme (esigenza di conservazione), provvedere al riordino ed alla installazione degli impianti tecnologici, in particolare:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli, sono in ogni caso escluse quelle a vista in acciaio cromato;
- b) impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostre ed i cavedi eventualmente esistenti, ed in ogni caso in termini concordati con il competente ufficio tecnico comunale;
- c) antenne televisive, esclusivamente sulle coperture, e di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- e) sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.

Non sono ammessi volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata.

Ulteriori Prescrizioni

In caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili è facoltà dell'ufficio competente della Amministrazione Comunale prescrivere:

- **la coloritura** di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee:
 - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
 - b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- **la rimozione**, il riordino, la sistemazione, la sostituzione con materiali idonei di: recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti e ogni altro arredo e/o elemento incongrui (insegne, cassette postali, tubazioni e fili di reti tecnologiche, e simili ...)

Pertinenze

I nuovi manufatti e quelli esistenti pertinenziali e legittimi non accorpati all'edificio di interesse storico, possono essere recuperati, sempre che siano costituiti esclusivamente da superfici non residenziali e/o accessorie. Tali manufatti dovranno avere caratteristiche tipologiche ed architettoniche congrue con l'edificio di interesse storico di cui sono pertinenza. I nuovi manufatti devono essere legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliari di riferimento.

Aree scoperte

Le aree o porzioni delle medesime comprensive dei manufatti e degli arredi, comunque classificati, sono considerate pertinenze dell'edificio di interesse storico e sono regolamentate dalle presenti norme sull'edificato di interesse storico, quando siano riconducibili, attraverso una puntuale documentazione, all'edificio di interesse storico e/o presentano elementi di riconoscibilità storica con l'edificio stesso. Nel caso si dimostri che la riconoscibilità non sia possibile e salvo limiti di tipo patrimoniale presenti alla data di approvazione delle norme, la loro dimensione minima in relazione all'edificio di riferimento non potrà essere inferiore al rapporto di copertura di cui all'art. 04.3.

Per le aree scoperte con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili, è prescritto il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali e delle relative



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

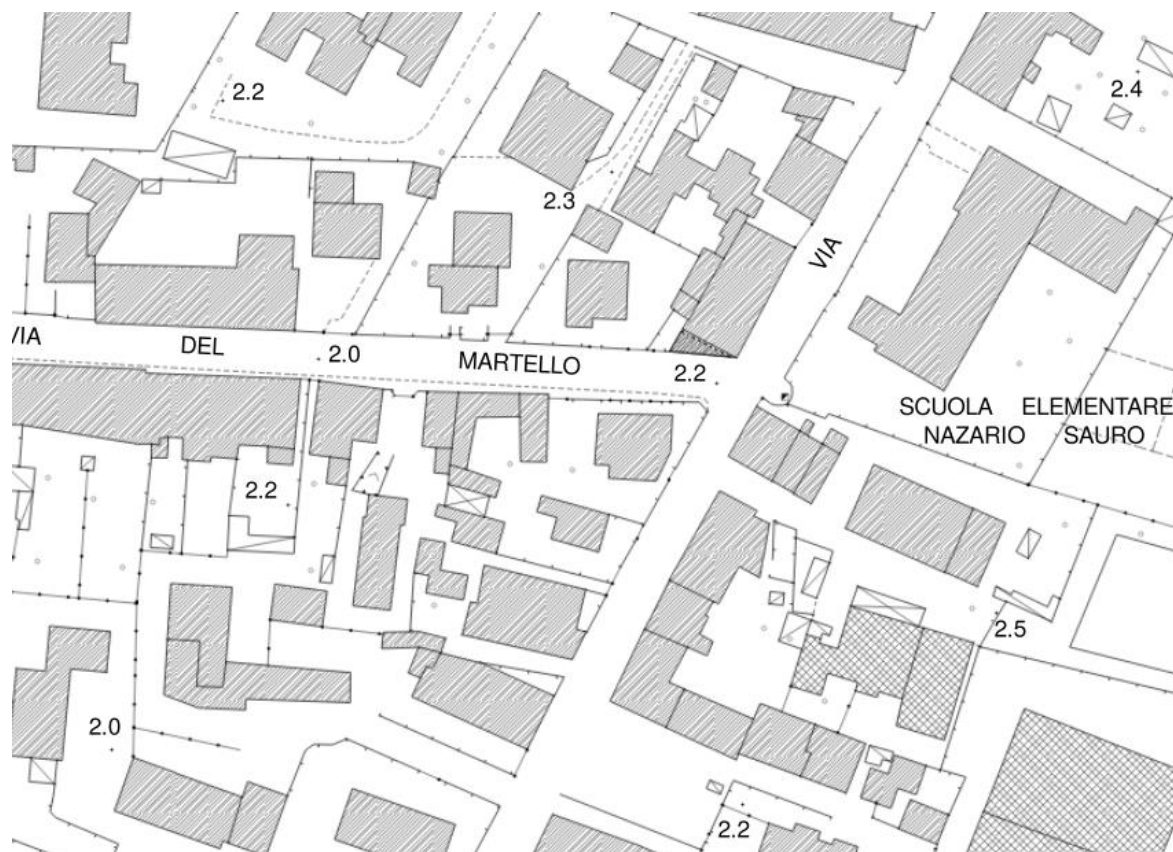
comune.pisa@postacert.toscana.it

caratteristiche dimensionali e formali e comunque le superfici a verde dovranno soddisfare almeno le condizioni poste all'art. 04.4 delle presenti norme.

Nelle suddette aree sono ammissibili nel rispetto di quanto sopra e nei limiti indicati dalla norma generale e dell'ambito di appartenenza, solo superfici accessorie destinate ad autorimessa, volumi tecnici, oltre che tettoie e arredi da giardino. Per tutti gli interventi inerenti l'edificio di interesse storico, escluso quelli fino alla manutenzione straordinaria, è prescritto contestualmente, in congruità ai caratteri dell'edificio, il recupero, la sistemazione, la riqualificazione delle aree scoperte e dei manufatti pertinenziali ad esso collegabili.

La zona su cui sorge il fabbricato non risulta soggetta a vincolo paesaggistico secondo la parte III del Codice di cui al D. Lgs. 42/2004.

Il fabbricato non risulta soggetto al vincolo beni culturali ai sensi della parte II del medesimo Codice. A tal fine il Comune di Pisa ha richiesto la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico ai sensi dell'art. 12 del Codice, e il Segretariato Regionale per la Toscana del Ministero della Cultura ha comunicato il non interesse con nota prot. 115998 del 30/09/2024.



Estratto cartografia regionale beni culturali e paesaggistici (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

4 – Conformità edilizia

L'edificio, già presente nel volo aereo del 1954 e la cui esistenza è documentata dalla planimetria catastale d'impianto del 1939, non necessita dell'iniziale titolo edilizio, in quanto preesistente al 1942; esso risulta quindi preesistente anche al 01/09/1967, ovvero alla data di entrata vigore della L. 765/1967.

Agli atti del Catasto Fabbricati è presente solo la planimetria catastale del 10/11/1939. Da questa planimetria si evince che la consistenza del fabbricato era di due piani fuori terra, con scala di collegamento interna a due rampe, oltre ad un chiostro con ripostiglio sul retro e a un locale ad uso bagno indicato in tratteggio poiché ricavato nell'unità immobiliare adiacente, che era al tempo della medesima proprietà.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-

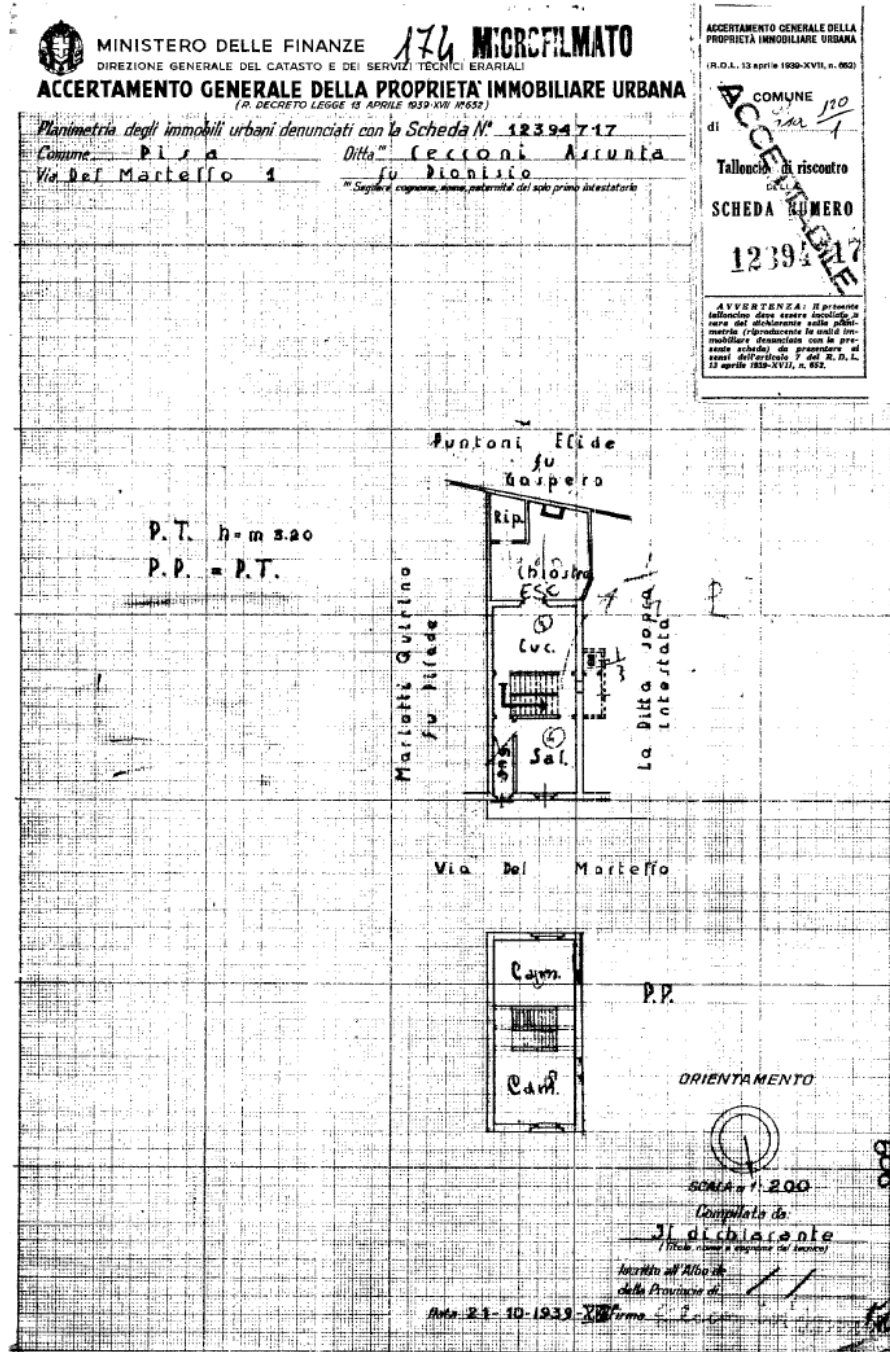
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Planimetria catastale del 1939 (fonte: Agenzia delle Entrate)

Successivamente l'immobile fu danneggiato dai bombardamenti della seconda guerra mondiale, come si deduce dalla ricerca svolta negli archivi comunali, dove è presente un solo titolo edilizio a



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-

224-274-497

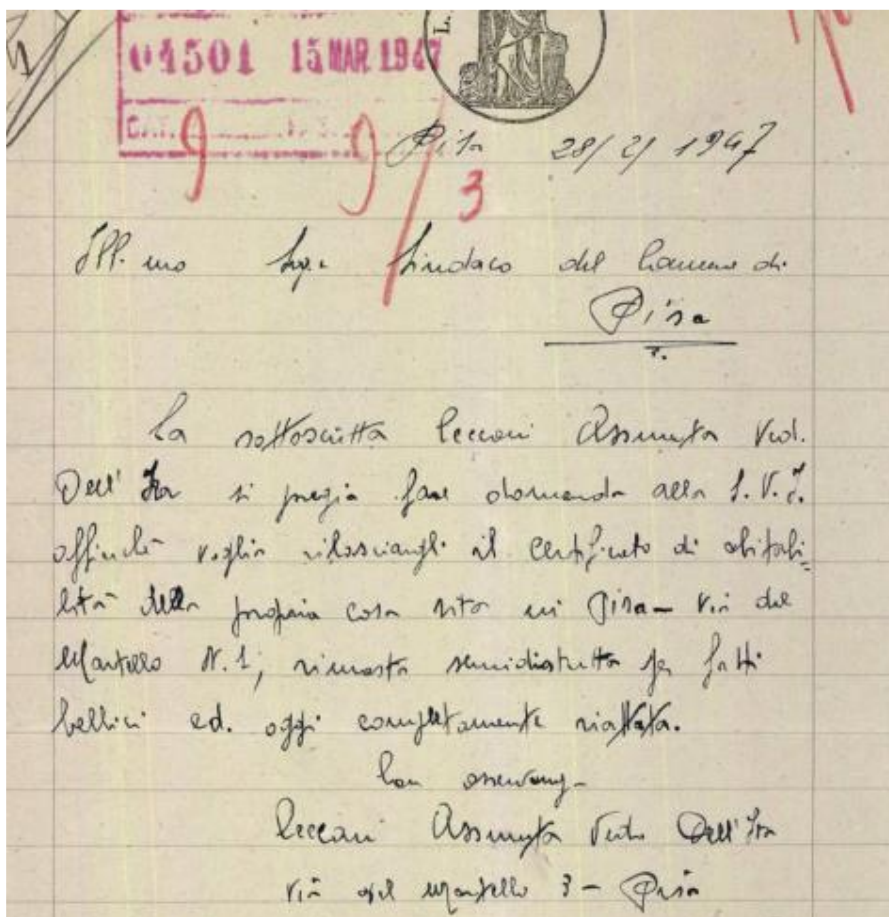
Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

nome della proprietà del tempo: si tratta della dichiarazione di abitabilità del fabbricato a seguito della ricostruzione dopo i bombardamenti.



Domanda certificato abitabilità 1947 (fonte: archivio Comune di Pisa)

In calce all'istanza è stata riportata la relazione dell'Ufficiale Sanitario, da cui si ricava una descrizione dell'immobile alla data del 17/03/1947, ancora di fatto corrispondente alla situazione della planimetria catastale del 1939.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-

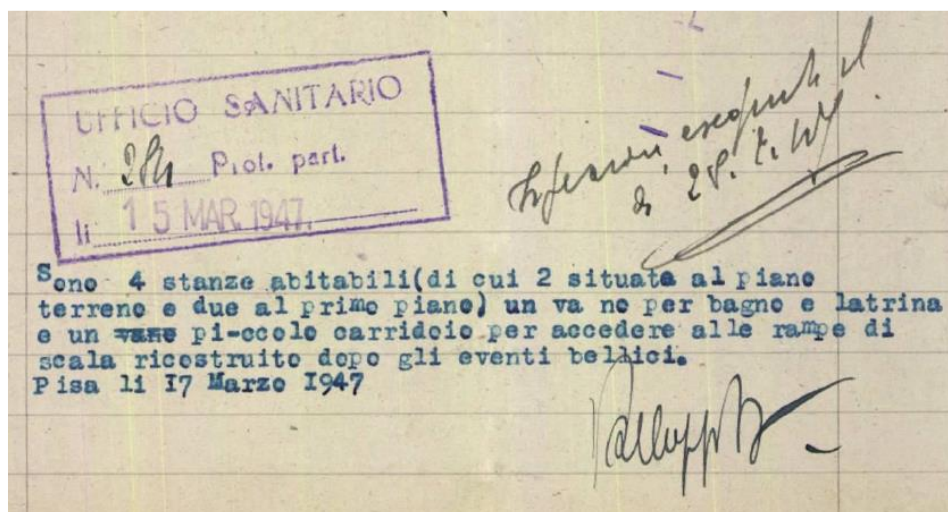
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Domanda certificato abitabilità 1947 (fonte: archivio Comune di Pisa)

Non sono state reperite in archivio altre pratiche edilizie, né a nome della intestataria dell'abitabilità del 1947, né a nome dell'ultima proprietaria ovvero colei che ha lasciato l'immobile in eredità al Comune di Pisa.

Nel corso del tempo sono state realizzate delle superfetazioni nel cortile, dove inoltre è stato demolito il ripostiglio indicato nella planimetria catastale del 1939, ed è stato eliminato il collegamento a piano terra con il bagno dell'unità immobiliare adiacente. Ad oggi il bagno l'unità immobiliare è priva di servizio igienico.

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale d'impianto del 1939. Sulla base di tale corrispondenza e in assenza di successivi titoli edilizi, di cui non si ha notizia, è quindi possibile attestarne la legittimità edilizia, ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del D.P.R. 380/2001 che recita: *"(...) Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali"*.

5 – Conformità catastale

Catastalmente l'immobile è censito nel Comune di Pisa al foglio 45 part. 165 sub. 4, cat. A/4.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"
Ufficio Patrimonio
~
Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497
Fax: 050 8669129
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it
E-mail certificata:
comune.pisa@postacert.toscana.it



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 02/10/2024

Data: 02/10/2024 Ora: 9.28.43 Segue
Visura n.: T36405 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 45 Particella: 165 Sub.: 4

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 23/09/2024

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita									
1		45	165	4	1		A/4	3	5 vani	Totale: 114 m² Totale: escluse aree scoperte**: 111 m²	Euro 467,39	VARIAZIONE del 20/09/2024 Pratica n. P10066486 in atti dal 23/09/2024 DEMOLIZIONE PARZIALE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 66486.1/2024)								
Indirizzo			VIA DEL MARTELLLO n. 1 Piano T-1																	
Notifica							Partita				Mod.58									
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)																		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G702 - Foglio 45 - Particella 165

Estratto visura catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)

La recente variazione catastale si è resa necessaria per eliminare dalla planimetria d'impianto il collegamento al bagno dell'unità immobiliare adiacente, collegamento non più esistente. Si riporta di seguito la planimetria catastale depositata a settembre 2024.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

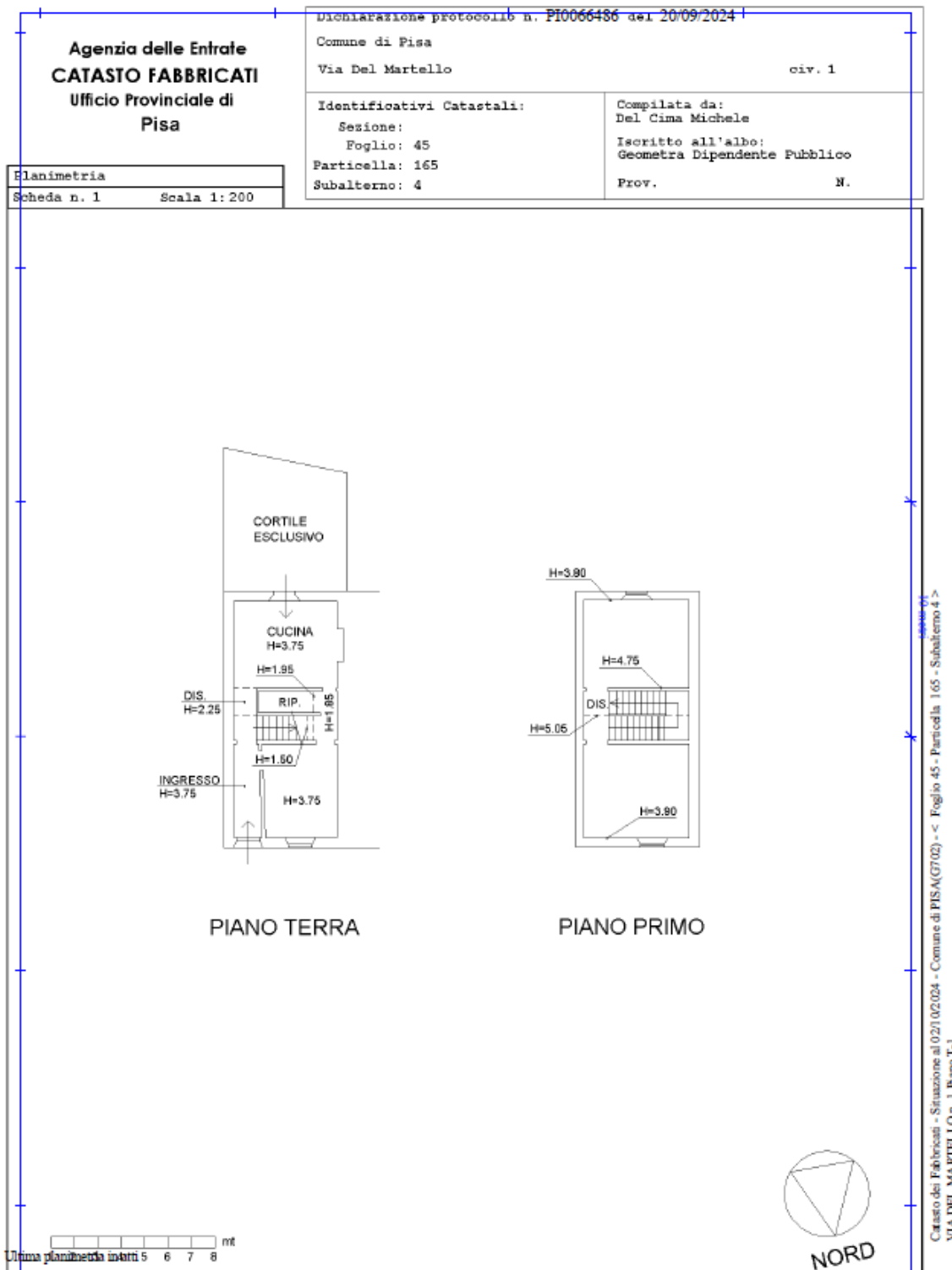
Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Estratto planimetria catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

6 – Stato di fatto dell’immobile

Il fabbricato si presenta alla data odierna libero da cose e persone e in uno stato conservativo pessimo. A seguito dei lavori di messa in sicurezza svolti dal Comune di Pisa con Determinazione DD-11 n. 1187 del 11/09/2024 esso è stato dotato di una copertura provvisoria in lamiera metallica, a sostituzione della copertura in legno e laterizio in gran parte crollata; ciò al fine di impedire l’aggravarsi dello stato di degrado, dovuto al protratto non utilizzo dell’immobile, e di evitare danni agli immobili adiacenti, causati dalle infiltrazioni di acqua piovana.

Si riportano di seguito alcune recenti immagini fotografiche.



Prospetto principale dell’edificio su via del Martello e prospetto retrostante sul cortile interno



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Vista della camera nord al primo piano, prima e dopo i lavori di messa in sicurezza della copertura



Vista dell'ingresso e del locale soggiorno – vista del collegamento sottoscala con la cucina



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Vista del locale cucina



vista della scala



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



vista del colmo della copertura prima e dopo i lavori di messa in sicurezza



vista della camera sud prima e dopo i lavori di messa in sicurezza della copertura



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

7 – Stima del più probabile valore di vendita

Per l'immobile è in corso la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'immobile è stato stimato dalla P.O. dell'Ufficio Stime del Comune di Pisa, con relazione di cui al prot. 111451 del 02/11/2021. In funzione del pessimo stato di conservazione e della sua inagibilità, il valore di mercato dell'immobile è stato valutato in 65.500,00 €.

Gli interventi di messa in sicurezza svolti in forza della citata Determinazione DD-11 n. 1187 del 11/09/2024 non hanno modificato tale valutazione, essendo finalizzati unicamente alla messa in sicurezza e non al restauro o alla riqualificazione edilizia dell'immobile.

Pisa, 17 ottobre 2024

Il Funzionario Tecnico

Ing. Sara SANTUS

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