



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

Immobile denominato "Ex casa Cantoniera Fornacina" sito in viale Gabriele D'Annunzio n. 105 – Marina di Pisa 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 Fornacina non distante dall'abitato di Marina di Pisa. È ubicato lungo la Ciclopista del Trammino, in un lotto di terreno triangolare, a cui si accede da una strada sterrata che si dirama dal viale Gabriele D'Annunzio.

Oggi l'immobile è censito al catasto fabbricati al Foglio 68 part. 423, ed è presente nell'inventario comunale con ID 69102.



- 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 9,93 m x 8,15 m.



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

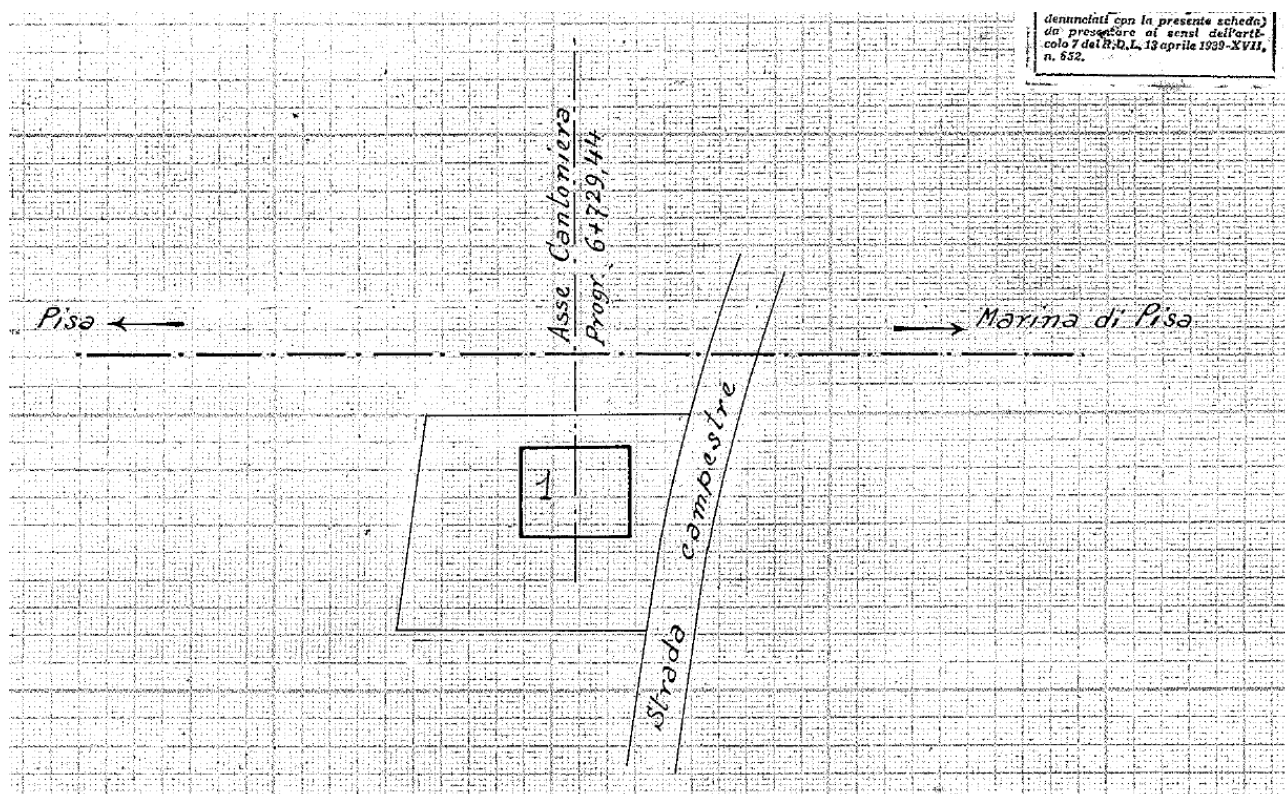
Dal punto di vista architettonico si presenta come un edificio libero sui 4 lati, realizzato con muratura portante intonacata e tinteggiata di bianco, arricchita da un basamento in pietra e da rifiniture in laterizio sia alle finestre che agli spigoli.

Esso è circondato da un resede sistemato a giardino, di superficie complessiva 440 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. Era originariamente a cavallo di due fogli catastali e quindi censita in entrambi: al foglio 71 part. 35 e al foglio 68 part. 76.



- Planimetria catastale d'impianto -



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

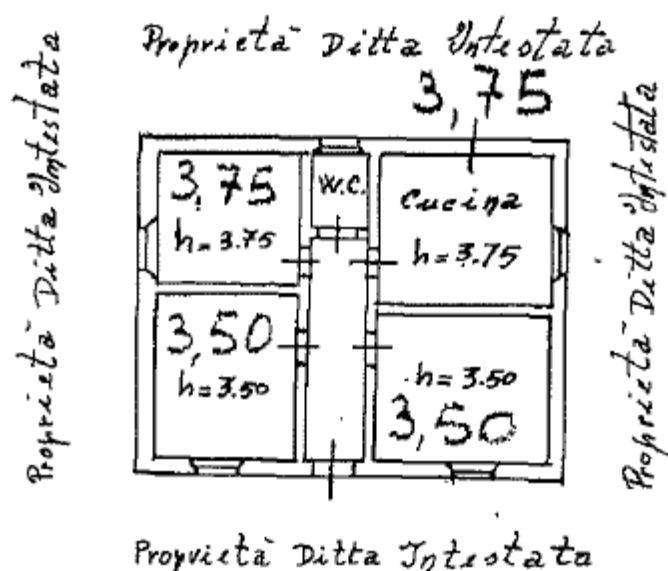
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Le dimensioni rilevabili dal foglio millimetrato sono di 10 m x 8,00 m e risentono della notevole approssimazione della scala. Esse comunque collimano con le misure attuali, ricavate in sito dal rilevamento, pari a 9,93 m x 8,15 m.

La stessa ricerca in Catasto ha permesso di reperire anche una planimetria successiva, datata 22/06/1989, in cui l'immobile è rappresentato in scala 1:200, da cui si possono ricavare le dimensioni in pianta di circa 9,90 m x 7,80 m. La planimetria catastale riporta un edificio che si disloca esattamente come allo stato attuale.



- Planimetria catastale del 1989 -



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

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

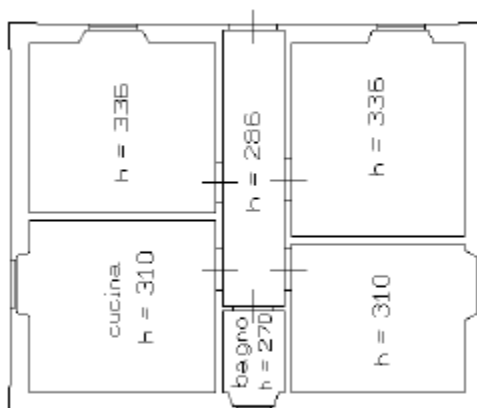
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



- Planimetria catastale attuale (anno 2003) -

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 viale D'Annunzio, denominata "lotto 06", venne assegnata al Demanio dello Stato, che la gestiva come bene a destinazione residenziale e la locava a privati. Successivamente, con decreto n. 2020/1477/RI del 09/07/2020, 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.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

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

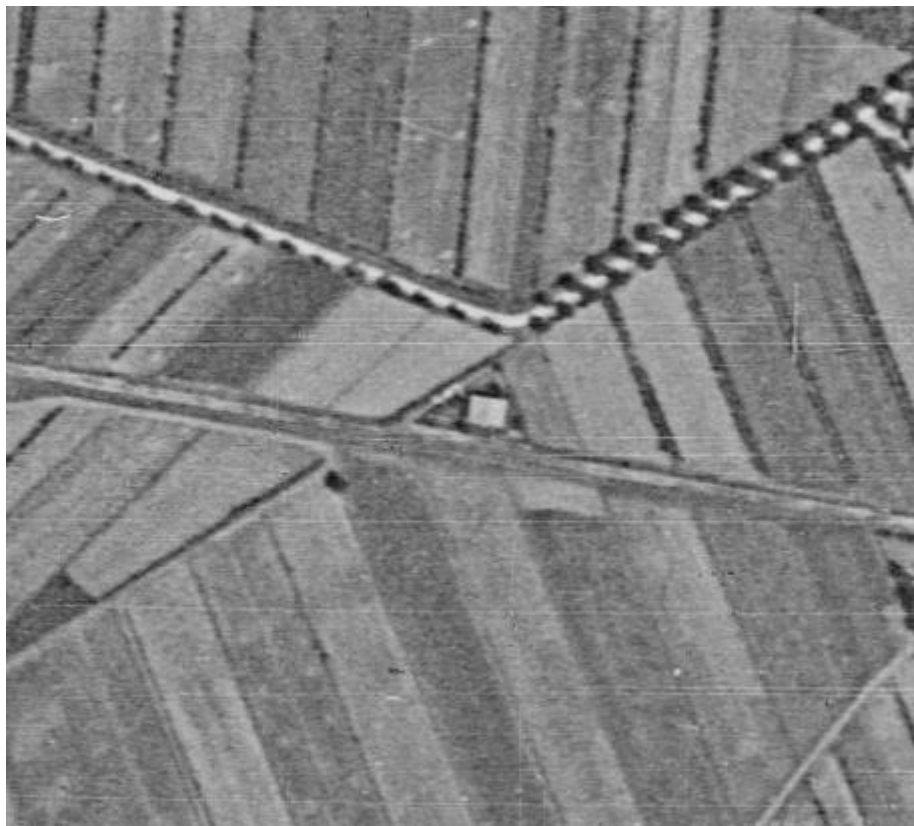
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



- Estratto foto aerea 1954 -

L'immobile è situato in un'area sottoposta a vincolo paesaggistico (D.M. 108/1952 Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano – D.M. 185/1985 Zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore) 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.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

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

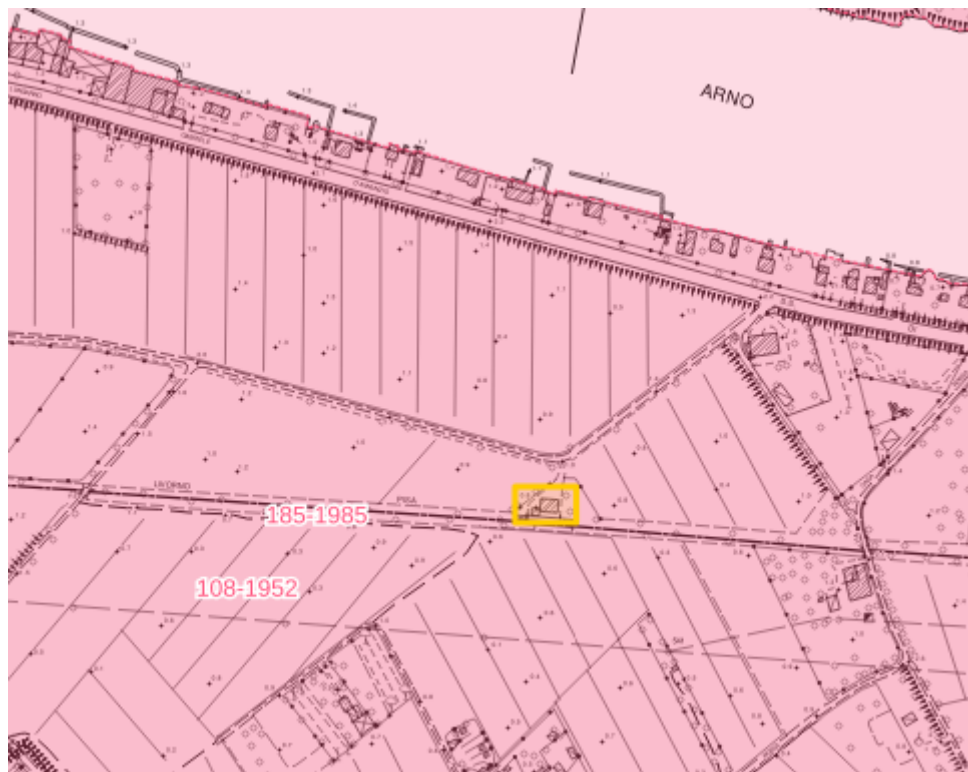
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



- Estratto carta dei vincoli paesaggistici ex art. 136 D. Lgs. 42/2004 -

L'immobile inoltre è situato in area tutelata per legge, sempre ai sensi del D. Lgs. 42/2004, perché ricompresa nel Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

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

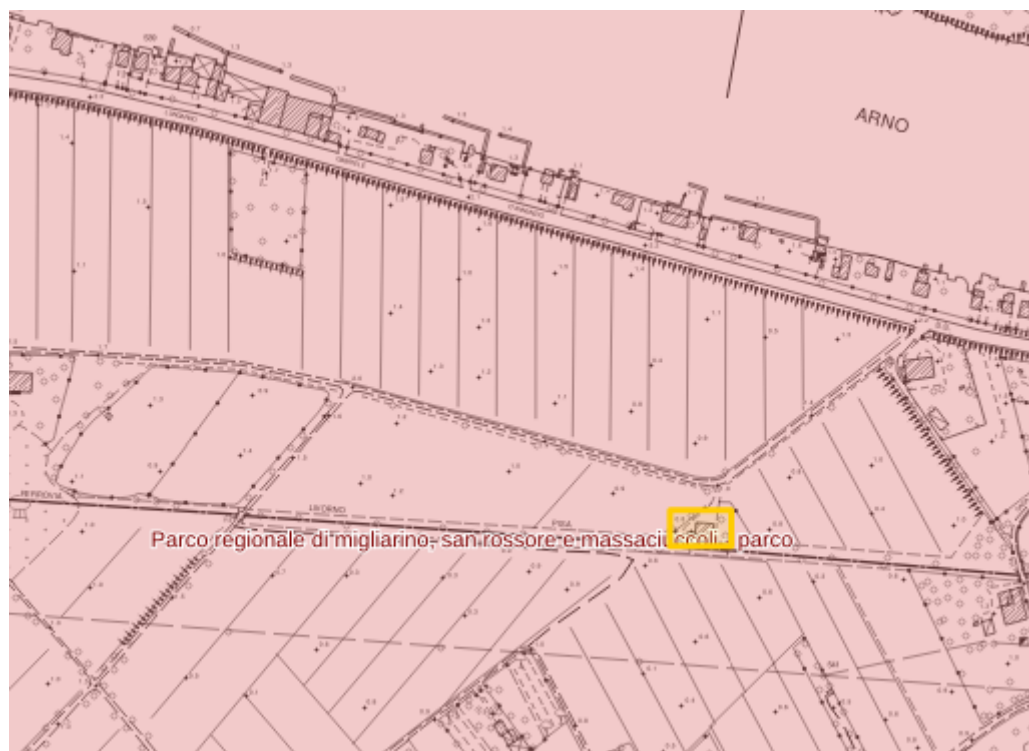
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



- Estratto carta dei vincoli paesaggistici ex art. 142 D. Lgs. 42/2004 -

Dal punto di vista urbanistico è situato, nella cartografia del vigente Regolamento Urbanistico, in zona classificata come Area gestione parco: la relativa disciplina è demandata alle NTA del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

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

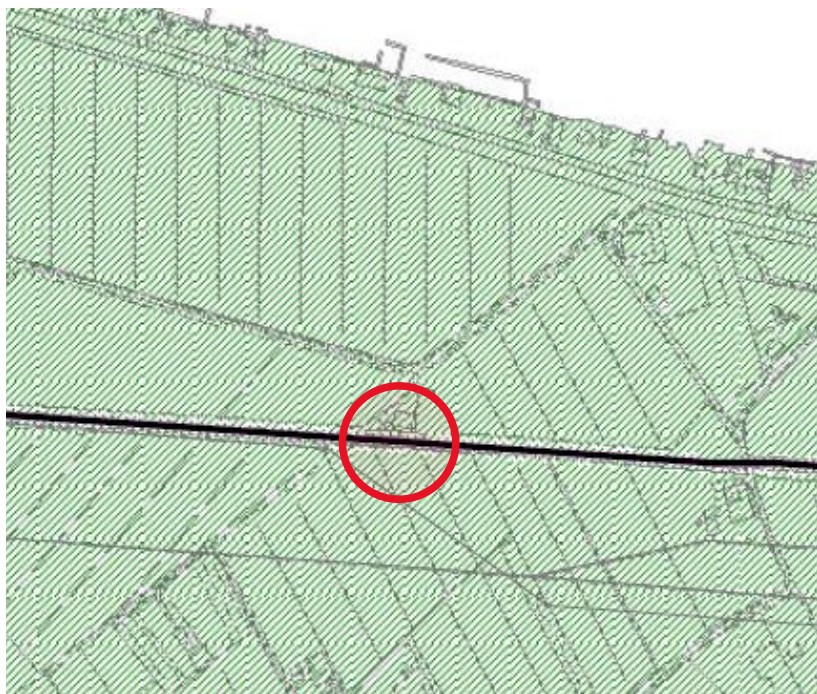
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

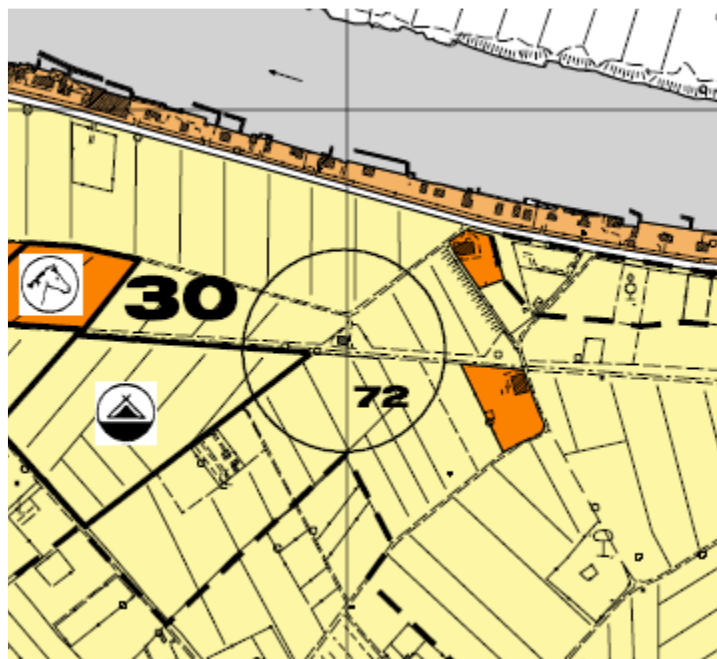
E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



- Estratto Regolamento Urbanistico -

Nella cartografia del piano del parco l'area su cui è ubicato l'edificio è classificata come "zona agricola di sviluppo", e l'edificio stesso è censito come Unità Edilizia n. 72.



- Estratto cartografia Parco -



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

Nel piano di gestione del Parco Allegato G, la ex cantoniera è censita come Unità Edilizia n. 72, denominata "Stazione Elettrica La Fornace Tombolo V.le G. D'Annunzio", e per essa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Stazione ferroviaria
- Residenziale
- Destinazioni funzionali per le attività del Parco

e i seguenti interventi edilizi:

- ristrutturazione interna.

4 – Conformità edilizia

Da una ricerca effettuata presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Pisa non è stato possibile rinvenire l'eventuale titolo edilizio in forza del quale è stato costruito l'immobile. 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 alla realizzazione non sono state reperite in archivio pratiche edilizie inerenti eventuali interventi successivi.

Dal rilievo eseguito ed allegato alla presente l'immobile risulta conforme sia alla planimetria catastale del 1989 che a quella del 2003.

Si ritiene quindi che l'immobile sia legittimo dal punto di vista edilizio ed urbanistico.

5 – Inquadramento catastale

Catastalmente l'immobile è censito al fg. 68 part. 423, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale di 95 mq (escluse aree scoperte 81 mq), rendita 365,39 €.

Dal rilievo eseguito ed allegato alla presente l'immobile risulta conforme sia alla planimetria catastale del 1989 che a quella del 2003.

L'immobile risulta quindi in possesso della regolarità catastale.



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



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 07/03/2023

Data: 07/03/2023 Ora: 10.09.55 Segue
Visura n.: T85559 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA Foglio: 68 Particella: 423

INTESTATO

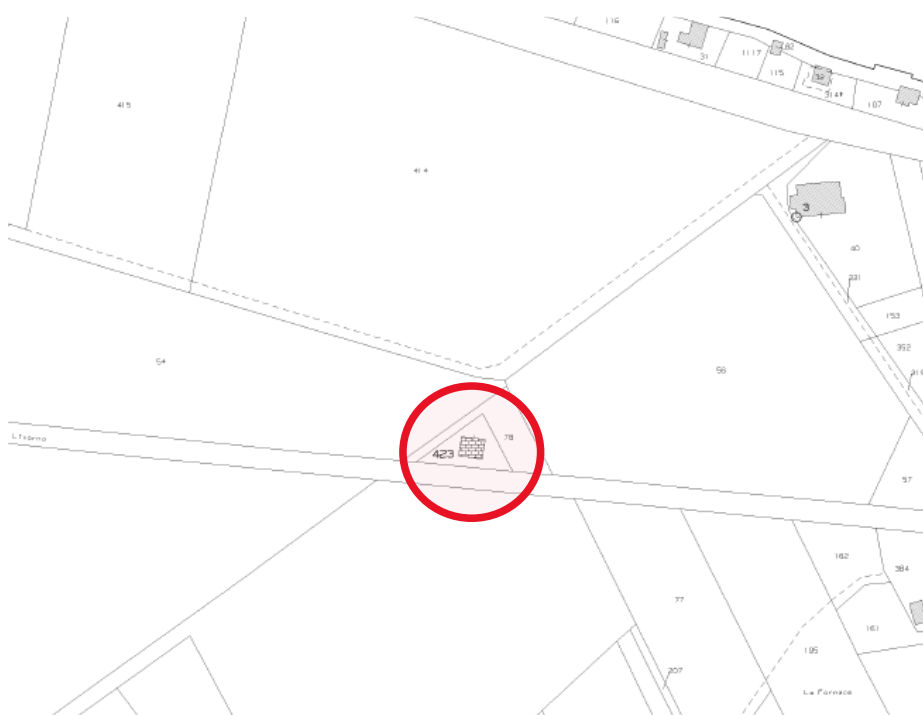
1	COMUNE DI PISA Sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta' 1/1
---	----------------------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

Catasto immobiliare del 09/11/2015												
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		68	423		1		A/3	2	5 vani	Totale: 95 m² Totale:escluse aree scoperte***: 81 m²	Euro 365,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo					LUNGARNO GABRIELE D' ANNUNZIO 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 68 - Particella 423

- Visura catastale attuale -



- Estratto di mappa catastale -



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

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.



Locale cucina/pranzo



Soggiorno



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



Camera



Bagno



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



Ingresso



Camera



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 dalla Ciclopista del Trammino

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

Con stima redatta dall'Ufficio Stime del Comune di Pisa di cui al prot. 54192 del 08/05/2025, è stato valutato in € 154.000,00 il più probabile valore di vendita dell'immobile.

Tale stima è stata ritenuta congrua dall'Agenzia del Demanio con verbale prot. 15475/CG del 05/06/2025, pervenuto al protocollo del Comune di Pisa al n. 70229 del 11/06/2025.

Pisa, 19 giugno 2025

Il Funzionario Tecnico

Ing. Sara SANTUS

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