



Area situata nel complesso ex Colonia Vittorio Emanuele II
Viale del Tirreno n. 68/C loc. Calambrone
Relazione generale, morfologica e storica per la richiesta di autorizzazione
all'alienazione

1 – Descrizione del bene ed inquadramento

Il terreno in oggetto è una piccola area libera, ubicata nel resede di pertinenza della ex Colonia Vittorio Emanuele II e direttamente prospettante sul viale del Tirreno a Calambrone. Fino a qualche anno fa vi era installata una stazione radio base per la telefonia cellulare, oggi rimossa.

È censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa al Foglio 104 part. 422 sub. 5 come area urbana cat. F/1 di 66 mq; è presente nell'inventario comunale con ID 63662.



Sovrapposto fra vista aerea e catasto e indicazione dell'area in oggetto (fonte: www502.regenze.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

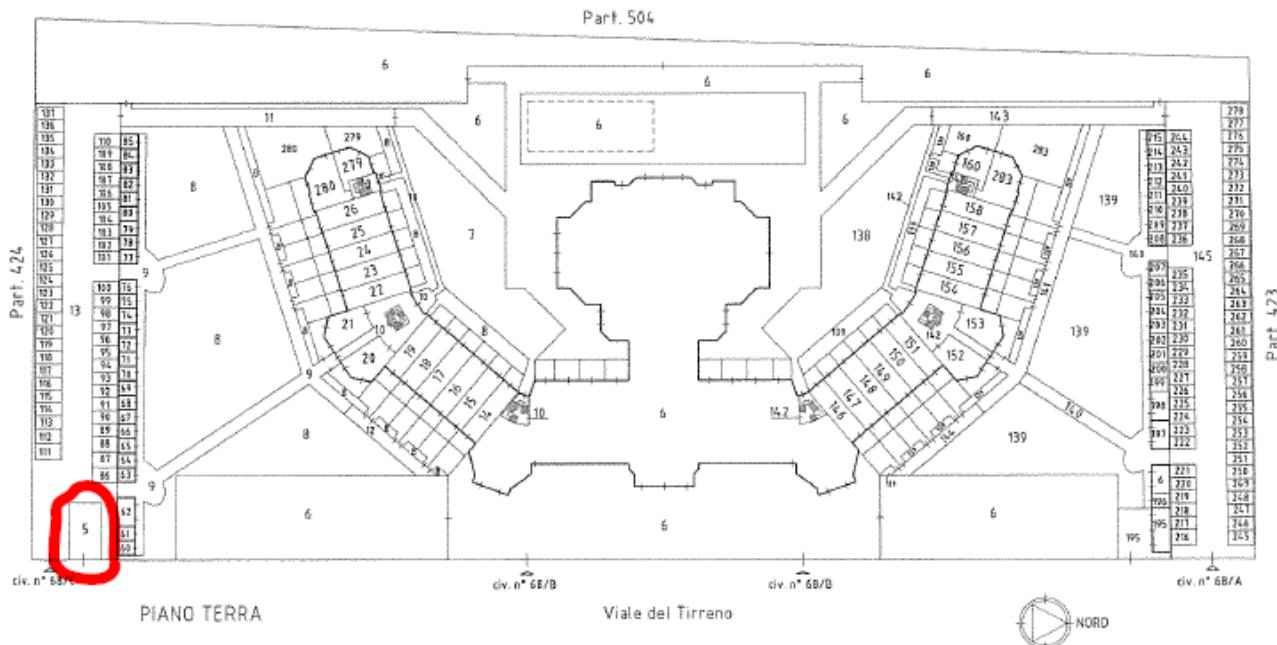
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Ad oggi è completamente recintata con accesso autonomo dal Viale del Tirreno; in parte è occupata da una soletta di calcestruzzo e per il resto da terreno vegetale.

Di seguito si riportano gli estratti dei documenti catastali dell'immobile in oggetto.



Estratto dell'elaborato planimetrico del fg. 104 part. 422 (fonte: Agenzia delle Entrate)



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 20/05/2024 Ora: 13.00.27 Segue

Visura n.: T207887 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/05/2024

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catato Fabbricati	Foglio: 104 Particella: 422 Sub.: 5

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 18/09/2006

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		104	422	5			F/1		66 m ²			DIVISIONE del 18/09/2006 Pratica n. PI0099255 in atti dal 18/09/2006 DIVISIONE (n. 12273.1/2006)
Indirizzo		VIALE DEL TIRRENO n. 64 Piano T										
Notifica		Partita				Mod.58						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune G702 - Foglio 104 - Particella 422

Estratto della visura 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

Si riportano alcune immagini attuali dell'area, riprese dal viale del Tirreno, nonché una vista della stessa risalente a qualche anno fa, quando vi era installata la stazione radio base.



Viste dell'area dal viale del Tirreno





Vista dell'area dal viale del Tirreno



Vista dell'area dal viale del Tirreno prima della rimozione dell'antenna telefonica

2 – Descrizione morfologica del maggior complesso

Il maggior complesso immobiliare - di cui il terreno in oggetto è porzione - è una ex colonia climatica litoranea denominata "Vittorio Emanuele II" e fu costruita dal Consorzio Provinciale Antitubercolare di Pisa nel periodo compreso tra il 1934 e il 1940 su progetto dell'Ing. Gino Steffanon dell'Amministrazione Provinciale. Nella morfologia planimetrica del complesso edilizio era fedelmente raffigurato il logo della campagna antitubercolare allora in atto, ossia un bambino che solleva le braccia verso il cielo.



La costruzione era elevata su tre piani fuori terra per una superficie complessiva di circa 11.300 mq. Aveva in pianta una forma semicircolare intersecata da un corpo di fabbrica centrale, ove erano localizzati i servizi direttivi della colonia, gli spazi per le attività comuni ed una grande palestra affacciata sul lato mare, caratterizzata da due grandi scale elicoidali per raggiungere i ballatoi intermedi e la terrazza – solarium. Nei due bracci simmetrici, che si elevavano per due piani fuori terra e che abbracciavano il resede antistante il litorale, si trovavano le camerette, le camere del personale di servizio, gli spazi collettivi e le scale secondarie, mentre nel seminterrato trovavano posto i locali adibiti a magazzini, cucina, lavanderia, falegnameria e centrale termica. L'ingresso della colonia, caratterizzato da una loggia servita da una doppia scala di accesso, era fronteggiato da un ampio slargo quadrangolare che dava evidenza e respiro all'edificio stesso.

Sull'ampio resede circostante la colonia, di circa 27.000 mq, insisteva un manufatto costituente l'abitazione del custode di circa 100 mq, di un solo piano fuori terra.

La piccola area di interesse della presente relazione, inedificata sia al tempo che ad oggi, era situata nel margine meridionale del vasto resede di pertinenza del complesso.

3 – Relazione storica del maggior complesso

L'istituzione delle colonie climatiche litoranee ebbe origine fin dalla metà dell'Ottocento e comportò la realizzazione di numerosi esempi già in quel secolo; fu però durante il ventennio fascista che tali realizzazioni trovarono maggior applicazione, con la costruzione di numerosi esempi in tutta la penisola, soprattutto lungo i litorali marini.

La collocazione sul mare rendeva infatti possibili le cure elioterapiche e talassoterapiche per le più diffuse patologie infantili del tempo. Lungo la costa tirrenica toscana venne privilegiata la realizzazione delle colonie soprattutto nelle zone completamente inurbanizzate, come appunto a Calambrone, dove è possibile trovarne diverse: la Colonia Firenze, la Colonia Rosa Maltoni Mussolini, la Colonia Principi di Piemonte, la Colonia femminile dei Fasci Italiani all'Estero, la Colonia Regina Elena, ed infine proprio la Colonia Vittorio Emanuele II.

Sotto il profilo architettonico l'edificio presentava una notevole monumentalità sul fronte strada, caratterizzato da un'imponente scala a tenaglia per l'accesso alla colonia, sormontata al primo piano da una massiccia balconata ed accentuato dall'ampia piazza rettangolare lungo il viale del Tirreno, che sottolineava la posizione dell'edificio in asse con il percorso di collegamento con una delle stazioni della linea ferrotranviaria che collegava Pisa con il mare e con Livorno. Erano inoltre evidenti in pianta i riferimenti all'architettura razionalista di quegli anni, e prospetticamente i richiami al neoclassicismo del regime fascista.

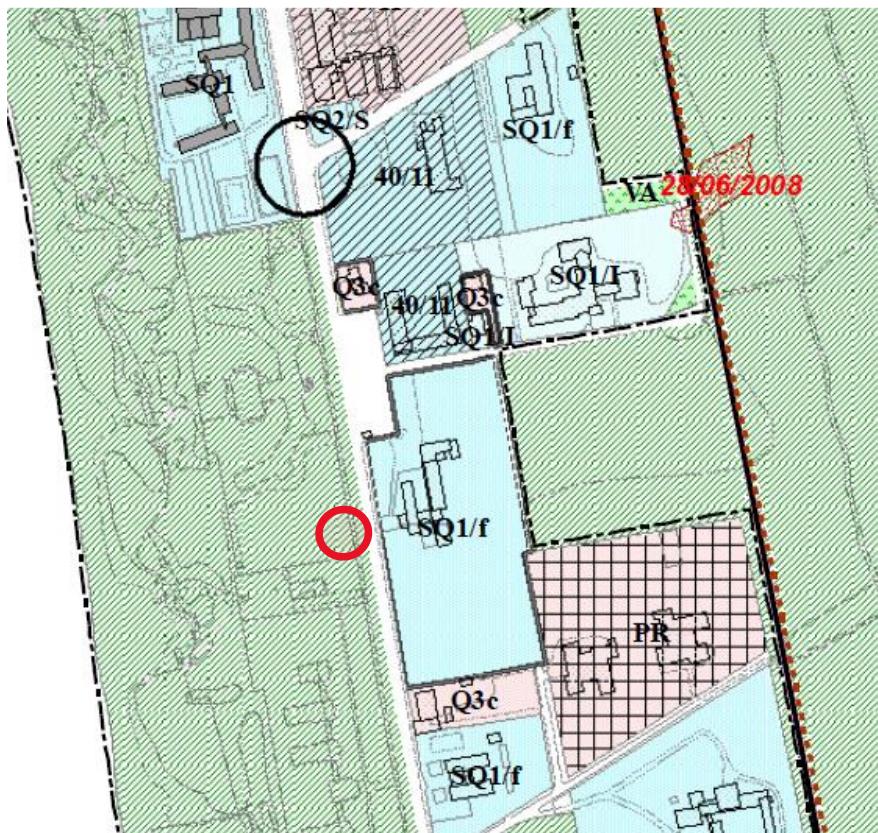
Il complesso immobiliare è pervenuto nella proprietà del Comune di Pisa in forza della L.R. n. 105/1995 "Attribuzione ai Comuni e alle Province di beni immobili regionali", successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 21 del 11/02/1997 e successivo verbale di consegna del 17/12/1998, trascritto a Pisa il 11/01/1999 al reg. gen. 356 e reg. part. 272. Il Comune di Pisa, a



seguito di bando di vendita esperito nel corso del 2006, ha alienato il complesso alla società Edilcentro s.r.l. con atto del 29/12/2006 a rogito Notaio Nicola Mancioppi, in cui era espressamente esclusa l'area censita al fg. 104 part. 422 sub. 5 per la presenza della stazione radio base. Il complesso edilizio è stato oggetto di intervento edilizio autorizzato con il Permesso di Costruire n. 17 dell'8 giugno 2010 per il recupero, il cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione, la cui fine lavori è avvenuta nel 2014.

4 – Inquadramento urbanistico e vincoli sovraordinati

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa il terreno in oggetto è classificato come area a gestione del parco di San Rossore, di cui al secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, in particolare dall'art. 70. Si riporta di seguito un estratto cartografico.



Estratto del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa con indicazione in rosso dell'area di interesse



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 del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano con indicazione in rosso dell'area di interesse

Dal punto di vista paesaggistico sull'area sono presenti i seguenti vincoli di cui alla Parte III del D. Lgs. 42/2004:

- Vincolo di cui al D.M. 10/04/1952 G.U. n. 108 del 09/05/1952 denominato "Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano";
- Vincolo di cui al D.M. 17/07/1985 G.U. n. 185 del 07/08/1985 denominato "La 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, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore";
- Vincolo paesaggistico ex lege art. 142 c. 1 lett. a) del D. Lgs. 42/2004 in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia;
- Vincolo paesaggistico ex lege art. 142 c. 1 lett. f) del D. Lgs. 42/2004 in quanto territorio compreso nel Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.



Dal punto di vista architettonico, sul complesso immobiliare denominato "Colonia Marina Vittorio Emanuele II" è apposto il vincolo di cui alla Parte II del D. Lgs. 42/2004 con Decreto n. 57/2006 del 01/02/2006, trascritto a Pisa il 01/03/2006 al reg. gen. 4539 e reg. part. 2603.

Infine l'area è tutelata dal vincolo idrogeologico, apposto con D.M. 02/04/1960.

5 – Autorizzazione alla vendita dell'intero complesso

Per la vendita della colonia complessiva alla Edilcentro s.r.l., avvenuta con atto a rogito del Notaio Mancioppi Nicola di Cascina rep. 29699/14171 del 29/12/2006, il Comune di Pisa aveva richiesto l'autorizzazione alla alienazione alla Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, richiesta assunta al prot. 10532 del 01/12/2005; detta autorizzazione è stata concessa con provvedimento del Direttore Regionale prot. 02619 del 13/03/2006, che riguardava l'intero complesso e quindi anche la piccola porzione oggi censita al sub. 5.

Inoltre, ai sensi dell'art. 4 dell'atto di acquisizione del complesso, era stata richiesta l'autorizzazione all'alienazione alla Regione Toscana – Servizio Demanio e Patrimonio, con nota del 12/07/2005; a tale richiesta è seguita la delibera di Consiglio Regionale n. 130 del 21/12/2005 di "Autorizzazione al Comune di Pisa ad alienare l'immobile Ex Colonia Vittorio Emanuele II in loc. Calambrone a Pisa" che comprendeva tutto il complesso e quindi anche la piccola porzione oggi censita al sub. 5.

6 – Motivazioni della dismissione immobiliare e possibili utilizzi futuri

La piccola area di che trattasi, del tutto marginale nel contesto del più ampio complesso immobiliare sopra descritto, era rimasta di proprietà del Comune di Pisa poiché al momento del bando di vendita del complesso su di essa vi era installata una stazione radio base per la telefonia mobile.

Alla conclusione del contratto con la compagnia telefonica l'area è stata liberata, e ad oggi è sgombra ed inutilizzata.

Stante il fatto che essa non riveste più interesse per l'Amministrazione Comunale in quanto non più funzionale ad una destinazione pubblica, è stata inserita nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2025/2027 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54/2024, per essere dismessa dalla proprietà comunale in analogia con quanto già operato con l'intero complesso immobiliare di cui faceva parte.

Si intende quindi procedere, durante l'anno corrente, con un bando ad evidenza pubblica per la sua alienazione, e si presume che l'utilizzo futuro della piccola area sarà quello di ampliare l'area condominiale e/o privata del resede di pertinenza del complesso immobiliare della ex Colonia.

Tale ipotizzato utilizzo va nella direzione della tutela del bene, evitando il possibile stato di degrado e di abbandono cui potrebbe essere soggetta se rimanesse nella proprietà del Comune di Pisa, che



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

non vi potrebbe svolgere le funzioni residenziali e turistiche che caratterizzano il resto del complesso immobiliare.

Pisa, 24 febbraio 2025

*Il Funzionario Tecnico
Ing. Sara SANTUS
(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005)*