



**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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

## Terreno ubicato in via Marco Biagi – loc. Barbaricina - Pisa Relazione tecnica

### 1 - Descrizione del bene

Il terreno in oggetto è un appezzamento seminativo ubicato in una fascia agricola periurbana compresa tra via Marco Biagi, via Andrea Pisano e via Tommaso Rook, in Barbaricina. Catastralmente è censito al fg. 16 particella 55.

Esso è di proprietà del Comune di Pisa ed è pervenuto dalla donazione della sig.ra Forte Elia, deceduta nel 2011, che aveva disposto nel proprio testamento di lasciare una parte del proprio patrimonio a *"le orfane di Pisa, i vecchi, i carcerati che hanno nessuno"* e dunque all'ente comunale.

L'appezzamento di terreno ha superficie di 1300 mq, ha forma pressoché di parallelogramma con lati di circa 92 m x 17 m, è censito catastalmente con qualità vigneto classe 1, RD 9,53 €, RA 8,73 €.

L'accesso avviene da via Marco Biagi e l'attraversamento del fosso Tedaldo, tramite un altro terreno comunale censito al fg. 16 part. 54, e infine tramite un passo agrario attraverso gli altri terreni seminativi adiacenti; tale passo è indicato nelle mappe catastali. A tal fine si segnala che, essendo il fosso Tedaldo un corso d'acqua tombato del reticolo idrografico regionale in gestione al Genio Civile Valdarno Inferiore, il suo attraversamento è subordinato all'ottenimento di idonea concessione dall'Ente gestore suddetto.

Il terreno sopra descritto è inserito nell'inventario comunale con ID 72123.

Si riporta di seguito la rappresentazione catastale dell'immobile, sia estratto di mappa che visure.



## COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

**Ufficio Patrimonio**

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

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

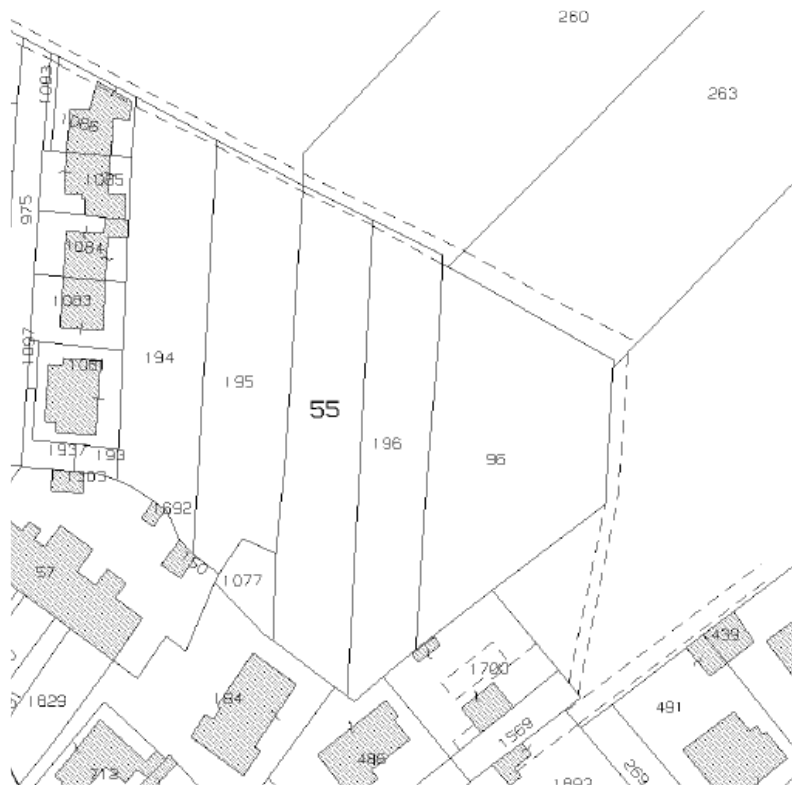
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Estratto di mappa catastale part. 55 (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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Estratto di mappa catastale del fg. 16, con indicato il passo agrario (fonte: Agenzia delle Entrate)

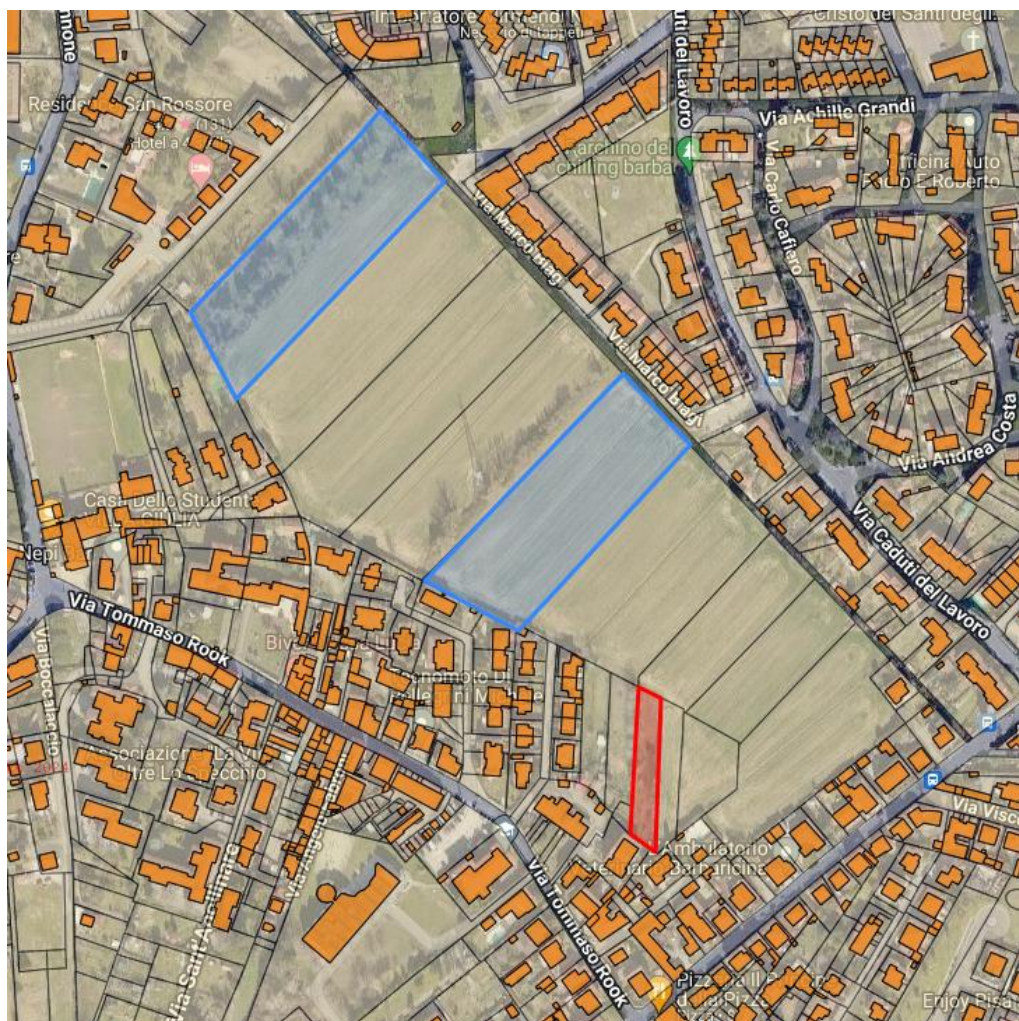


**COMUNE DI PISA**  
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"  
**Ufficio Patrimonio**

~

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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Sovrapposizione tra mappa catastale e vista aerea, in rosso il terreno in oggetto e in azzurro gli altri terreni comunali  
(fonte: [www.formaps.it](http://www.formaps.it))



**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

Data: 17/08/2023 Ora: 8.25.10 Segue

Visura n.: T5834 Pag: 1

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 17/08/2023

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Terreni	Provincia di PISA Foglio: 16 Particella: 55

**INTESTATO**

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

**Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	16	55		-	VIGNETO 1	13 00	A12;A137	Dominicale Euro 9,53 L. 18.447	Agrario Euro 8,73 L. 16.900	Impianto meccanografico del 02/03/1977
Notifica						Partita	6990			

Estratto della visura catastale part. 55 (fonte: Agenzia delle Entrate)

## 2 – Titolo di provenienza

Il terreno in oggetto è pervenuto al patrimonio comunale per accettazione con beneficio di inventario dell'eredità della Sig.ra Forte Elia, deceduta il 13/11/2011, 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.

La deceduta sig.ra Forte Elia aveva regolato la propria successione in forza di testamento olografo pubblicato con verbale Notaio F. Gambini del 21/03/2012, rep. n. 56898, registrato a Pisa il 27/03/2012 al n. 1814/1T.

## 3 – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico il terreno è inserito in area classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come Area agricola periurbana. Tali ambiti sono normati dall'art. 1.1.1.8 delle NTA.

Si riporta di seguito un estratto cartografico e la norma 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-

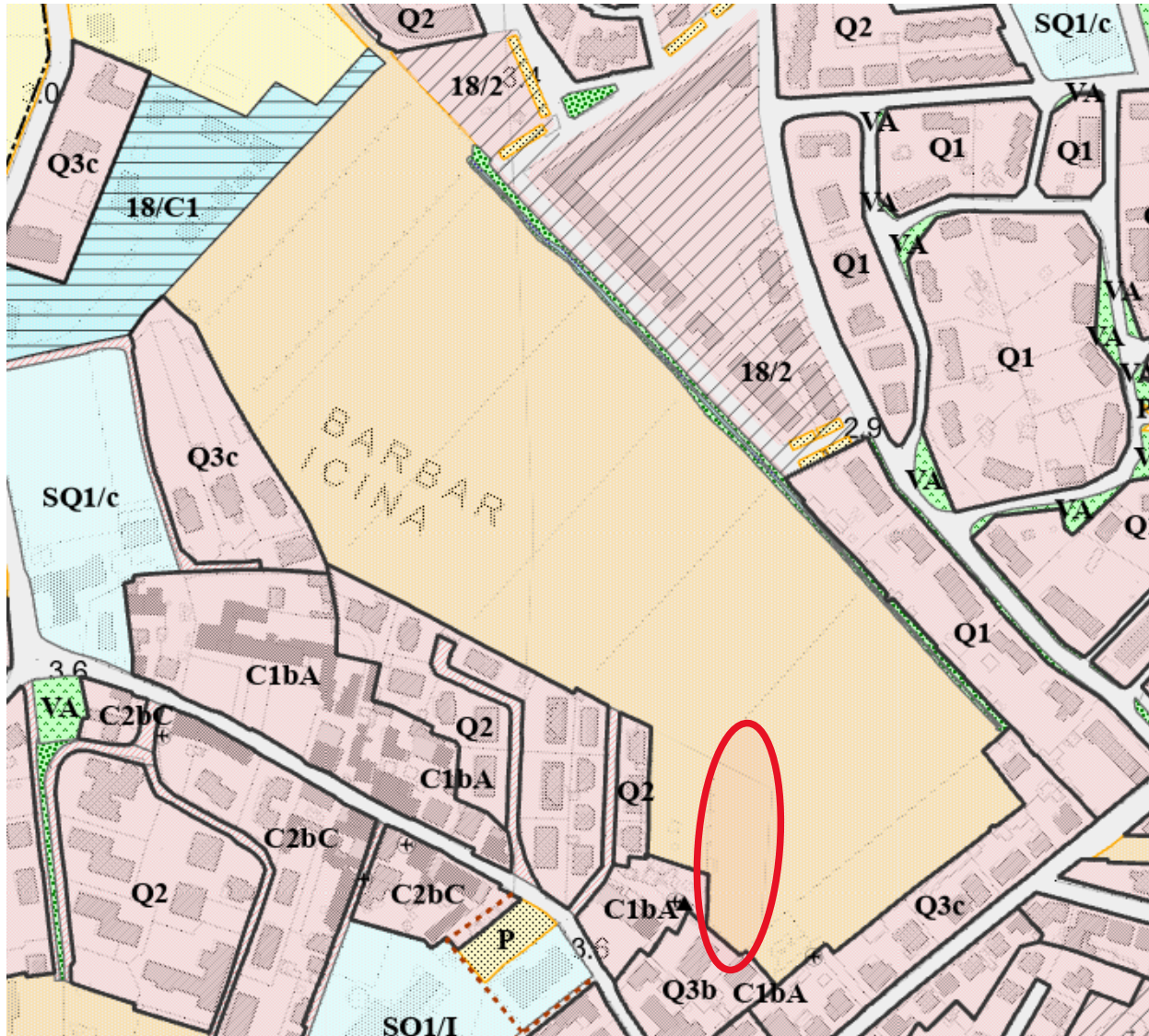
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: [patrimonio@comune.pisa.it](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



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

### Articolo 1.1.1.8 - Aree agricole periurbane

1. Sono ammissibili le trasformazioni fisiche e funzionali previste dalle normative nazionali, regionali vigenti, dal programma aziendale e dagli articoli 1.1.1.1, 1.1.1.2, 1.1.1.3, 1.1.1.4, 1.1.1.5 delle presenti norme con le seguenti condizioni non sono consentite nuove abitazioni rurali e i manufatti precari e gli annessi rustici sono ammessi solo con progetto unitario riferito a tutta l'area agricola periurbana.

2. Sono altresì ammessi interventi per:

- la sistemazione di siti destinati ad attività di tempo libero, le cui attrezzature siano amovibili o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione dei suoli;
- le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani a gestione unitaria.

3. Le trasformazioni funzionali alla sistemazione di terreni quali complessi di orti urbani, intesi come orti fortemente frazionati coltivabili e fruibili da pluralità di soggetti sono ammissibili soltanto in base a progetti unitari.



## 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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

Le trasformazioni di cui al presente possono essere realizzate direttamente dal Comune, previa acquisizione dei relativi terreni. In tale caso, i complessi di orti urbani sono affidati in gestione, unitariamente, a soggetti giuridici, o ad organizzazioni anche non aventi personalità giuridica, previa stipula di idonee convenzioni, nelle quali siano definite:

a) la durata della concessione di utilizzazione e gestione, in ogni caso non superiore ai 5 anni, rinnovabile anche automaticamente;

b) l'eventuale corrispettivo della concessione;

c) i modi, le forme ed i limiti dell'utilizzazione e delle attività di gestione;

d) i modi ed i limiti della fruizione da parte dei terzi delle frazioni dei complessi;

e) i criteri per la determinazione di eventuali canoni, tariffe e simili, da riscuotersi dal concessionario, per la fruizione da parte di terzi, riferiti ai costi documentati di utilizzazione e/o gestione, e ad ogni altro onere posto a carico del concessionario medesimo;

f) gli obblighi reciproci del concedente e del concessionario, e gli oneri assunti dall'uno e dall'altro;

g) le garanzie, da prestarsi, degli adempimenti, nonché le sanzioni degli inadempimenti.

Le trasformazioni di cui al presente comma possono essere realizzate altresì dai soggetti proprietari, subordinatamente alla stipula, tra il Comune ed i soggetti proprietari, di specifiche convenzioni.

4. Nelle **aree agricole periurbane** sono compatibili le seguenti destinazioni d'uso:

- ordinaria coltivazione del suolo (compreso le serre)
- attività selvicolturali
- attività di pascolo
- giardinaggio
- orticoltura
- annessi rustici, manufatti precari;
- impianti di distribuzione carburanti - non ammesso all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale; consentito nelle fasce C e D limitatamente agli impianti di distribuzione esistenti e con esclusione del potenziamento della capacità di stoccaggio;
- attività ricettive, limitate a: campeggi, aree di sosta camper;
- strutture ricreative, limitate a: maneggi per la pratica dell'equitazione;
- mobilità pedonale limitata a: percorsi pedonali, percorsi ciclabili
- mobilità equestre
- mobilità meccanizzata limitata a: percorsi carrabili.

5. Degli edifici e dei manufatti esistenti che non siano funzionali alle esigenze della attività agricola sono altresì consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie, specialistiche, collettive
- attività artigianali e industriali limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio
- attività ricettive limitate a: alberghi, motel, case per ferie, ostelli, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze,
- erogazione diretta di servizi, limitata a: studi professionali
- strutture culturali, limitate a: musei, sedi espositive
- strutture associative
- strutture ricreative limitate a: locali di spettacolo, locali da ballo, impianti coperti per la pratica sportiva
- attrezzature tecnologiche.

Non sono ammissibili i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici compresi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale che comportino incremento del carico insediativo (presenza antropica) stabile o temporaneo.

I mutamenti di destinazione d'uso, nel rispetto delle norme generali che disciplinano le aree agricole periurbane, sono invece ammissibili all'interno delle altre fasce individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale a condizione che non comportino la localizzazione di obiettivi sensibili quali scuole, distributori di carburante, medie e grandi strutture di vendita, attività ricettive e sanitarie con più di 40 posti letto nella fascia B, e, nelle fasce C e D, grandi strutture di vendita e comunque ogni attività ad elevata presenza antropica, anche temporanea (stadi, centri congressuali, ecc.).

6. Degli edifici, dei manufatti, esistenti e dei loro spazi scoperti pertinenziali aventi legittimamente alla data di approvazione del presente strumento una destinazione d'uso diversa da quelle indicate ai precedenti commi, sono



## 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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

7. Negli edifici e spazi scoperti pertinenziali aventi legittima destinazione produttiva alla data di approvazione del presente strumento sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compreso l'adeguamento impiantistico
  - ristrutturazione edilizia
  - interventi di sostituzione edilizia - fatta esclusione delle unità di spazio riconosciute dal presente piano di interesse storico
  - ampliamento fino ad un massimo del 20% della superficie coperta e della superficie utile lorda degli edifici all'interno della superficie territoriale già impegnata.
- a condizione che vengono rispettati i limiti previsti per la zona acustica e vi sia compatibilità dell'attività con la residenza.

Al cessare dell'attività produttiva, gli immobili ed aree debbono essere riconvertiti alle utilizzazioni di cui al comma 4.

8. Elementi di arredo da giardino e per il tempo libero compreso le piscine private sono ammessi unicamente nelle aree di pertinenza degli edifici.

9. Nell'applicazione delle disposizioni sono comunque fatte salve, e sono prevalenti, le disposizioni concernenti le normative (art. 0.5) relative agli edifici, spazi scoperti ed elementi di interesse storico presenti anche se questi non sono stati indicati sulla cartografia di piano.

Il certificato di destinazione urbanistica prodotto dall'Ufficio Urbanistica con prot. 56755 del 06/05/2024 certifica che la norma applicabile è l'art. 1.1.1.8 (sopra riportato) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico; quest'ultimo elenca tutte le destinazioni d'uso ammesse. In riferimento al Piano Strutturale Intercomunale approvato con deliberazione CC n. 30 del 28/03/2023 il terreno suddetto rientra nel territorio rurale incluso nella "UTOE 1P Barbaricina – Campaldo", regolamentata dall'art. 63 della Disciplina di Piano.

La zona risulta soggetta a vincolo paesaggistico secondo l'art. 136 del D. Lgs. 42/2004. Si tratta del vincolo apposto con D.M. del 26/03/1960 G.U. n. 83a del 1960, denominato "Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa", come indicato nella cartografia regionale dei vincoli di seguito riportata.





## 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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)

E-mail certificata:

[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Immagini del terreno part. 55



**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](mailto:patrimonio@comune.pisa.it)  
E-mail certificata:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



Immagine del passo agrario tramite i terreni adiacenti

## 5 – Stima del più probabile valore di mercato

Il terreno in oggetto è stato stimato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pisa, con relazione di cui al prot. 111451 del 02/11/2021. In funzione della sua superficie e della destinazione agricola, per esso è risultato il seguente valore di mercato:

- part. 55 avente superficie di 1300 mq: 4.030,00 €.

*Pisa, 14 giugno 2024*

*Il Funzionario Tecnico*

**Ing. Sara SANTUS**

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