



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE 08**

“Patrimonio – Attività produttive –  
Demanio Marittimo – Golena Fluviale –  
Servizi Elettorali – Consiglio  
Comunale”

**Ufficio Patrimonio**

Piazza dei Facchini n. 16 - piano I  
56125 Pisa

Tel. 050910129 -224 -247 – 299 –  
468 - 477 - 497 -502 -497 – 578 -  
641 - 956

E – Mail:  
patrimonio@comune.pisa.it  
Pec:  
comune.pisa@postacert.toscana.it

**Immobile sito in via dei Piastroni n. 35, ex alloggio del custode presso la  
Scuola Media “Giampaolo Gamerra” – loc. Riglione – Pisa  
Relazione tecnica**

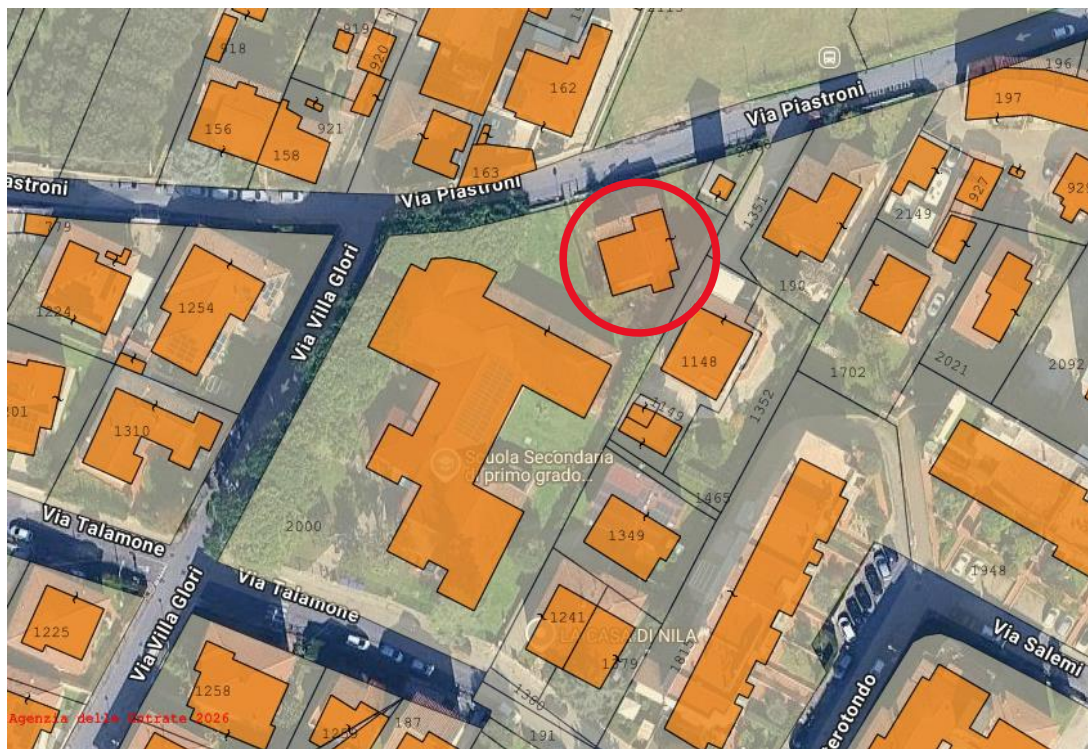
**1 - Descrizione del bene**

L’immobile in oggetto è un edificio di tipo unifamiliare isolato ubicato nel quartiere di Riglione, in via dei Piastroni n. 35. Esso è di proprietà del Comune di Pisa ed è stato realizzato negli anni '60 del secolo scorso come alloggio del custode della costruenda scuola media di Riglione, nel cortile di pertinenza della scuola stessa, con accesso diretto dalla via dei Piastroni.



Vista di Google Earth (fonte: sito web earth.google.com)

È censito al Catasto Fabbricati al Foglio 49 part. 2000 sub. 5 (ex sub. 2). È presente nell'inventario comunale con ID 37182.



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

Si tratta di un'unità immobiliare unifamiliare sviluppata al solo piano terra, è dotata di un accesso pedonale e di uno carrabile entrambi su via dei Piastroni; è circondata da un resede di pertinenza completamente recintato e destinato a giardino.

Il fabbricato era stato costruito come alloggio del custode della scuola, ed è sempre stato destinato a questa funzione, ospitando dal 1969 al 1982 il custode sig. M.M., e dal 1983 al 2025 il custode sig. C.G. Alla morte dell'ultimo custode, ormai anziano e in pensione, e viste le mutate modalità di gestione degli edifici scolastici, non si ravvisa più né la necessità né l'opportunità di mantenere l'alloggio per la residenza del custode; l'amministrazione Comunale ha quindi deciso di alienarlo separandolo dal complesso scolastico.

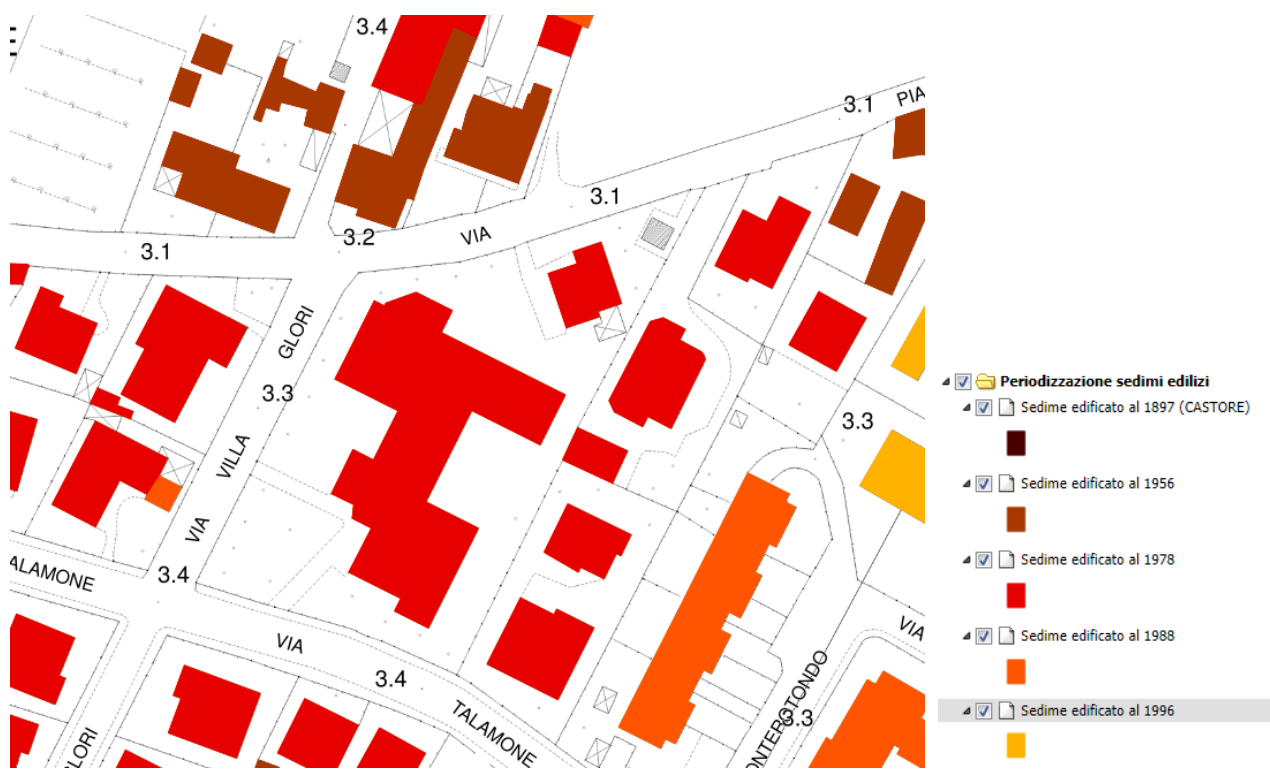
L'immobile si trova oggi in uno stato di manutenzione discreto; esso è costituito da un ingresso, una cucina con annessa dispensa, un soggiorno, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno e due camere. Sul retro è inoltre presente un locale ripostiglio esterno.

Il fabbricato è in muratura portante, con solai in laterocemento e copertura in laterizio; le finiture delle pareti esterne sono in intonaco mentre gli infissi sono in legno. L'immobile non è più allacciato alle forniture e quindi non è stato possibile provare gli impianti, che potrebbero necessitare di manutenzione.



Estratto di mappa (fonte: Agenzia delle Entrate)

Il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 del secolo scorso, così come documentato dalle delibere comunali e riscontrabile dalla cartografia dei sedimi edilizi elaborata da Regione Toscana, di seguito riportata.



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

## 2 – Storia e provenienza

Per ricostruire la storia del piccolo fabbricato in oggetto si è provveduto ad eseguire una ricerca d'archivio nelle delibere di Giunta e di Consiglio comunali.

Ripercorrendo tale cronologia, si ricava quanto segue:

- con delibera di Giunta Comunale n. 2403 del 03/11/1965 veniva stabilito di costituire una nuova scuola media nella frazione di Riglione – Oratoio e di procedere con la relativa richiesta presso il Ministero dell'Istruzione; nel testo della delibera si legge che l'edificio per ospitarla era già in corso di costruzione;
- con delibera di Giunta Comunale n. 225 del 19/01/1968 si ribadiva la volontà di istituire una sezione staccata di scuola media nella frazione di Riglione – Oratoio; nel testo della delibera si legge che sarebbe stato utilizzato un nuovo e moderno edificio scolastico di recente costruzione, il quale quindi a tale data risultava completato;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 453 del 28/06/1968 il Consiglio Comunale ratificava la precedente delibera di Giunta Comunale;
- con delibera di Giunta Comunale n. 165 del 16/01/1969 si procedeva ad assegnare l'alloggio di servizio della sezione staccata della scuola media "G. Carducci" di Riglione al signor M.M., che svolgeva la mansione di bidello nella scuola media;
- con delibera di Giunta Comunale n. 3359 del 19/07/1983, a seguito del decesso del precedente bidello M.M., l'alloggio del custode veniva assegnato al nuovo bidello C.G., con decorrenza dal 01/04/1983.

Si riportano di seguito le foto più significative nel tempo dell'immobile in questione.

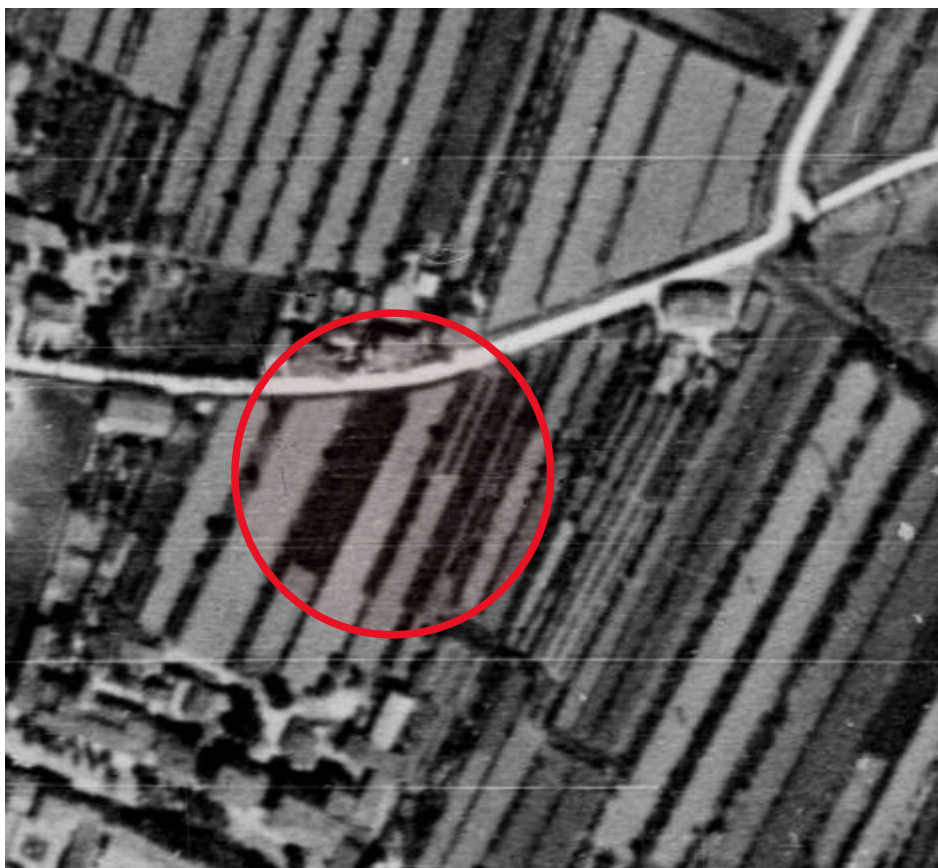


Foto aerea del 01/08/1954, l'area era ancora ineditata (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))

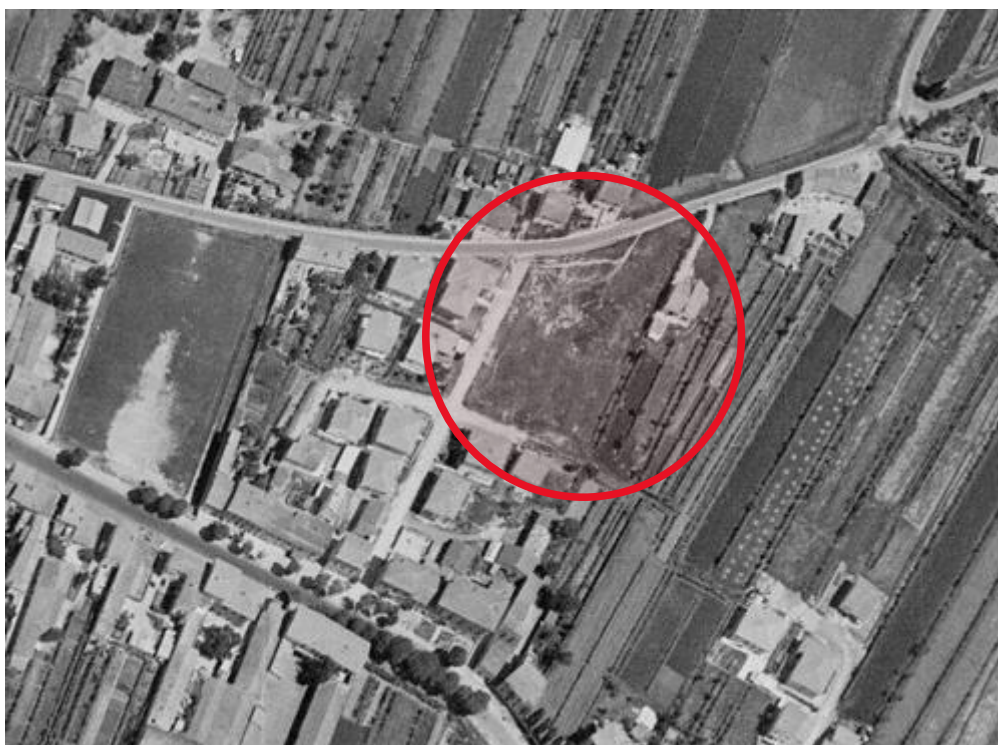


Foto aerea del 18/06/1965, l'area era urbanizzata ma ineditata (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))

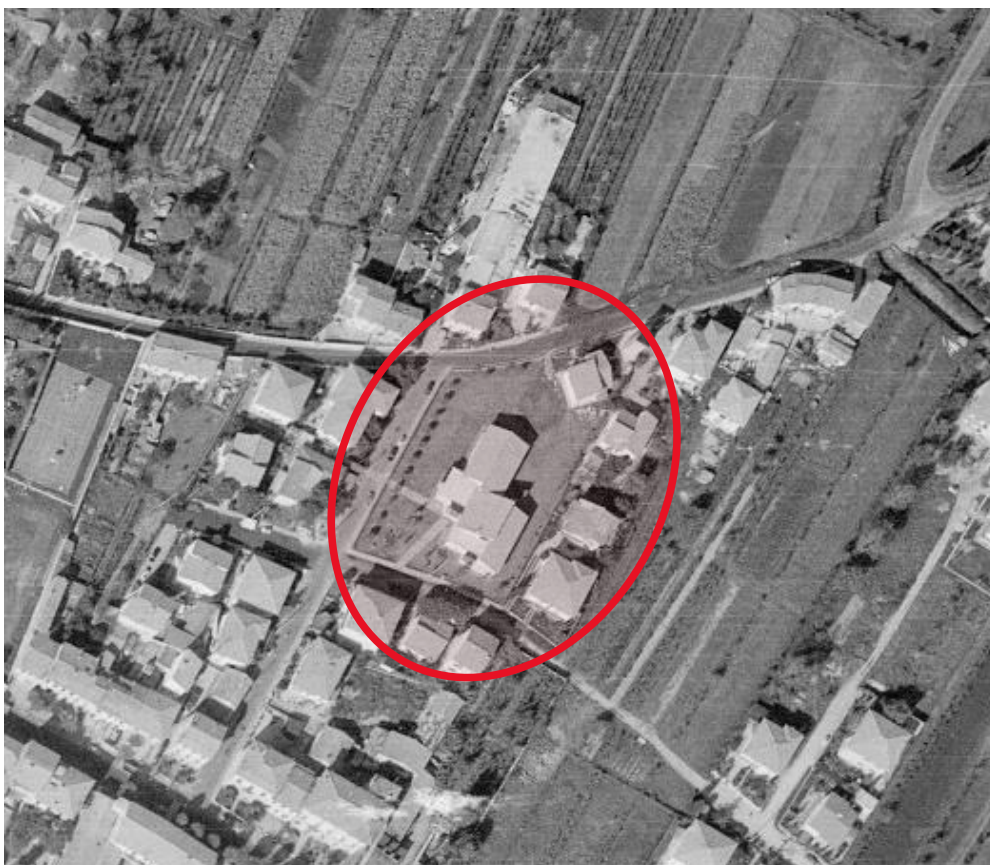


Foto aerea del 03/10/1975, la scuola e l'alloggio del custode erano stati edificati (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))



Foto aerea del 22/09/1986, la scuola era stata ampliata (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))



Foto aerea del 20/08/2002 (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))



Foto aerea del 05/12/2024 (fonte: [www502.regione.toscana.it/geoscopio](http://www502.regione.toscana.it/geoscopio))

Il fabbricato è di proprietà comunale da oltre venti anni, in quanto realizzato su terreni di proprietà comunale, inizialmente censiti al fg. 49 partt. 184 – 1255 – 1256 – 1261 e poi uniti nella part. 2000.

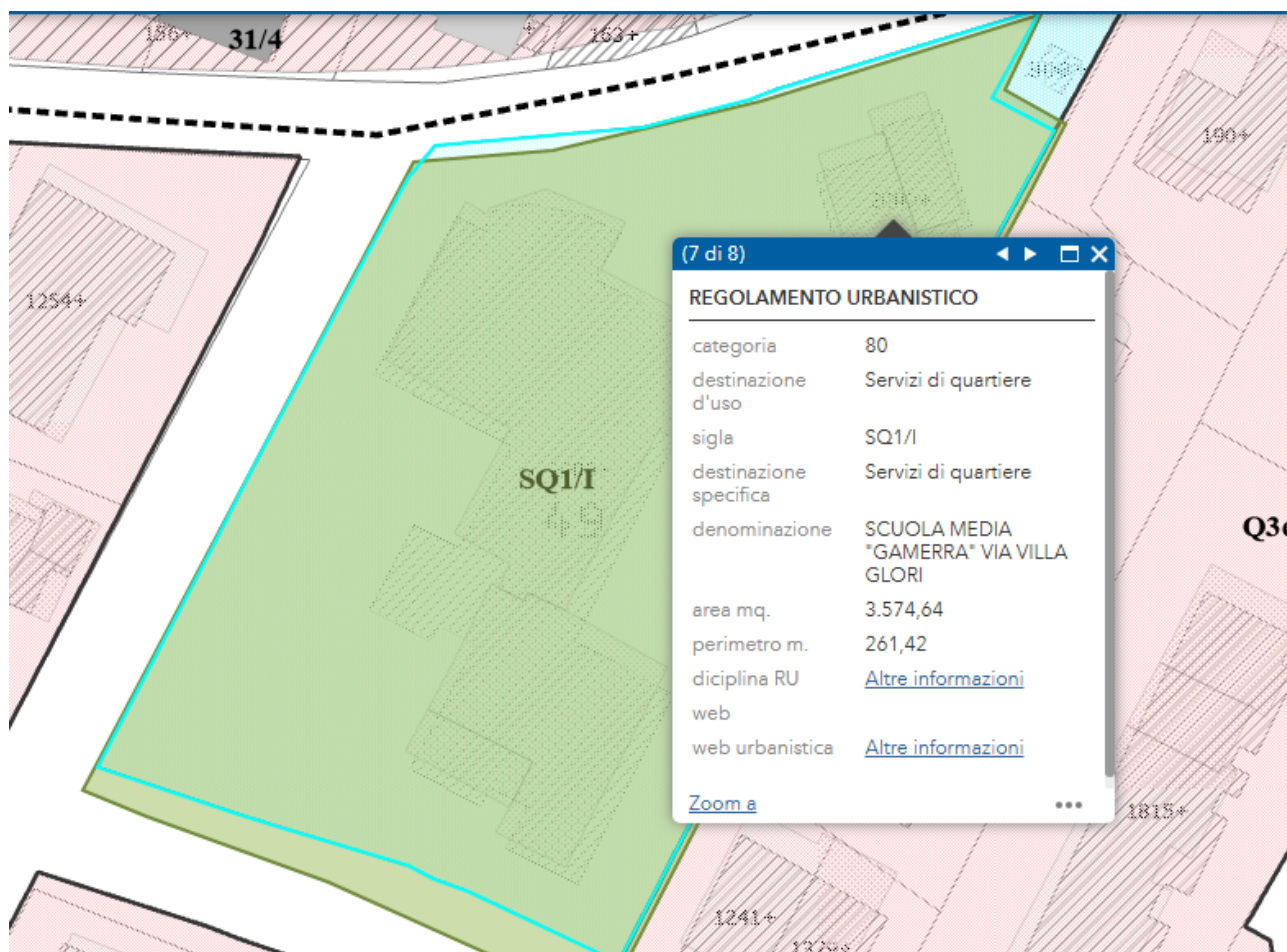
Il fabbricato è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026/2028, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 17/12/2026.

### 3 – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è ricompreso in area classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come SQ1/I congiuntamente all'edificio scolastico *"Insediamenti specialistici saturi – Istruzione"* normato dagli artt. 1.2.2.8. e 1.2.2.9 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

Invece, nel Piano Operativo Comunale adottato il 23/04/2026, esso è ricompreso nella zona omogenea di tipo B0 in quanto area prevalentemente residenziale saturata, regolamentata dall'art. 43.1 della Disciplina di Piano *"Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti – zone omogenee di tipo B0"*.

Si riportano di seguito gli estratti cartografici e le norme di riferimento dello strumento vigente e di quello adottato.



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

#### **Articolo 1.2.2.8 - Insediamenti specialistici: saturi SQ1, suscettibili di sviluppo SQ2, per produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari (SQ3)**

##### **1) Descrizione e Obiettivi**

Degli insediamenti specialistici è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, ed altresì mediante la riconfigurazione del tessuto urbano, essendo pertanto ammissibile la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari;
- l'impianto fondiario;
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

## 2) Interventi

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:

### ***ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:***

- nei limiti della superficie utile lorda dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacibili, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

### ***sostituzione edilizia***

limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- d) superfici accessorie art. 04.11;

### ***nuova edificazione***

limitatamente agli ambiti SQ2 con gli stessi parametri della sostituzione edilizia e con esclusione della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale.

### ***piani attuativi***

Per gli ambiti SQ3 gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono consentiti tramite piani attuativi nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

- a) incremento della superficie utile lorda degli edifici esistenti sino ad un massimo del 20%;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari ovvero quella preesistente, se superiore;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 30 per cento della superficie fondiaria;
- e) realizzazione e sistemazione di una fascia latitante le strade/marciapiedi/parcheggi, di profondità pari almeno a ml.5, totalmente a verde (permeabile), piantumato con essenze arboree e arbustive, aperto alla fruizione collettiva mantenuto e gestito, a proprie spese dell'insieme dei soggetti proprietari degli immobili interessati.

Gli ampliamenti non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale. Fino a quando non siano vigenti i relativi piani attuativi gli interventi di sostituzione edilizia, ampliamento sono ammessi con esclusione di nuove scuole o potenziamento di quelle esistenti all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale e di nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C:

- a) gli interventi con i parametri degli ambiti SQ2 nei seguenti casi e alle seguenti condizioni:
  - si tratti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico tra le quali: scuole, servizi (sanitari, culturali, sociali), anche realizzate da soggetti privati se convenzionate con il comune con vincolo di destinazione d'uso non inferiore a 30 anni;
- b) i parcheggi pubblici e/o di interesse pubblico secondo quanto previsto dall'art. 1.4.7;

***edilizia scolastica comunale*** limitatamente alle aree, interessate da edifici destinati alla scuola per l'infanzia, alla scuola primaria e alle scuole secondarie di primo ordine (scuole medie inferiori), di proprietà comunale, sulla base del progetto di opera pubblica, sono ammessi ampliamenti e/o la realizzazione di nuovi edifici ad essa destinati,

nella misura quantitativa stabilita dalla programmazione della Amministrazione Comunale, anche in deroga al dimensionamento previsto dalle disposizioni vigenti, al rapporto di copertura, a condizioni che siano individuate e soddisfatte le dotazioni di parcheggio e sia verificata, in base al numero di utenti, la idonea sostenibilità per raggiungere la scuola con l'utilizzo dei mezzi pubblici, privati e/o attraverso percorsi pedonali o ciclabili, che sia rispettata la superficie minima permeabile.

## 3) Altre prescrizioni

Sono ammessi i frazionamenti senza i limiti minimi di superficie di cui all'art. 04.3. I frazionamenti possono portare ad incrementi del numero delle unità edilizie solo se sono soddisfatte per ciascuna unità immobiliare risultante le dotazioni minime di verde e parcheggio richieste dalle presenti norme.

Per le strutture ricettive, classificate e destinate a RTA da più di 20 anni alla data di approvazione delle presenti norme, individuate nella cartografia con la sigla dell'ambito SQ1r, presenti sul litorale di Tirrenia e Marina, è consentita la modifica della destinazione d'uso a residenziale nella misura massima di 2/3 della superficie lorda utile esistente a condizione di conservare, comunque, la gestione unitaria per garantire la funzione anche turistica e fermo restando la conformità con l'ambito individuato dal Piano Strutturale.

Non sono ammessi insediamenti che comportino nuova edificazione all'interno delle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale. In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo.

#### **Articolo 1.2.2.9 - Ambiti degli Insediamenti Specialistici: destinazioni d'uso ammesse**

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili:

giardinaggio;

abitazioni ordinarie non più di una unità immobiliare in ogni edificio legata da vincolo pertinenziale alle attività presenti nell'edificio e nel limite massimo del minore tra i due valori:

- mq. 150 della superficie utile degli edifici;

- 5% della superficie utile dell'edificio, per valori inferiori, è consentito di raggiungere la superficie utile lorda (Sul) di mq. 65.

Nuove abitazioni non sono ammesse nelle aree comprese all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale;

abitazioni collettive limitate a:

conventi e simili;

collegi;

convitti;

case dello studente (studentati);

foresterie;

residenze sanitarie assistite (ospizi).

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati; artigianato di servizio.

In tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo;

commercio al dettaglio

esercizi di vicinato;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;

*medie strutture di vendita* con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenti, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

*esercizi di somministrazione alimenti e bevande;*

*impianti di distribuzione carburanti*, in tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo, in conformità con le disposizioni di cui al tit. V delle presenti norme.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

**attività ricettive**, limitate a:

*alberghi, motel;*

*villaggi turistici, residenza turistico-alberghiera, solo se convenzionati e tutte le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta sono identificati nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;*

*campeggi;*

*aree di sosta attrezzate per camper e roulotte;*

*ostelli.*

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, con esclusione delle case ed appartamenti per vacanze ricavate in edifici esistenti già a destinazione residenziale ed assimilabili, ai fini del rischio, alla residenza ordinaria;

**attività direzionali;**  
**erogazioni dirette di servizi;**  
**strutture per l'istruzione.**

Non sono ammesse nuove strutture per l'istruzione nelle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale e nuove scuole con oltre 100 studenti all'interno della fascia C;

**strutture culturali;**  
**strutture associative;**  
**strutture ricreative**, limitate a:  
*teatri;*  
*cinematografi;*  
*locali di spettacolo;*  
*sale di ritrovo e da gioco;*  
*impianti coperti per la pratica sportiva.*

Teatri, cinema e locali di spettacolo non sono ammessi all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale; nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri);

**strutture religiose;**  
**strutture sanitarie ed assistenziali.**

Non sono ammesse strutture di degenza all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale, consentite nella fascia B con limitazione ad un massimo di venti posti letto;

**attrezzature cimiteriali**  
**mobilità meccanizzata**  
**attrezzature tecnologiche.**

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani attuativi con le limitazioni imposte dal Piano di Rischio Aeroportuale in relazione alle diverse destinazioni ed alle fasce di rischio nelle quali si collocano.

Vincoli di utilizzazione specifici derivanti dal Regolamento Urbanistico o da norme sovraordinate possono essere di volta in volta precisate con determinazione dirigenziale in relazione alle esigenze di utilizzazione ed ai vincoli stessi.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f la dotazione di verde permeabile piantumato con alberi di alto fusto, in misura non inferiore al 50% della superficie fondiaria, ovvero a quella esistente, se superiore.

Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f gli interventi di demolizione con successiva ricostruzione devono essere previsti in progetti estesi all'intera proprietà corredati della sistemazione delle aree scoperte e con specifico studio di impatto sul sistema vegetazionale ivi compresa la fase di cantiere. Gli impegni assunti in merito alla conservazione/trasformazione del sistema vegetazionale debbono essere garantiti mediante una convenzione con il comune da stipularsi prima del rilascio del permesso a costruire, garantita da polizza fidejussoria di importo corrispondente al valore economico del sistema vegetazionale. Per i complessi edilizi indicati in cartografia con la sigla SQ1/f la destinazione residenziale è consentita solo tramite Piano di Recupero finalizzato al raggiungimento degli obiettivi indicati dalla variante del Piano Strutturale e dall'allegato statuto del territorio e la superficie utile lorda (Sul) media delle unità residenziale non può essere inferiore a mq. 65.

Per il complesso ex-CISO, fatto oggetto di variante al PRG approvata con delibera di Consiglio comunale n.29 del 06.05.1999, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alle norme di attuazione di detto strumento.



Estratto della cartografia del Piano Operativo Comunale adottato (fonte: sito web del Comune di Pisa)

#### **Art. 43.1. Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti - Zone omogenee di tipo “B0”**

Sono aree ad elevato livello di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi in cui il tessuto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale pur proponendo morfotipi e tipologie insediative variabili nei diversi contesti insediativi, si presenta sostanzialmente continuo e saturo.

Ferme restando le limitazioni del Piano di rischio aeroportuale, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e/o di sostituzione edilizia secondo la disciplina nel seguito descritta; gli interventi di nuova edificazione sono limitati alla realizzazione di manufatti pertinenziali, piscine e impianti sportivi ad uso privato.

Non sono pertanto ammissibili interventi di nuova costruzione salvo se:

- derivanti da opere di sostituzione edilizia, riconfigurazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con contestuale eventuale cambio di destinazione d'uso con la costituzione di unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale, artigianale, direzionale e turistico-ricettiva secondo le fattispecie dell'art. 43;
- finalizzati alla costruzione dei manufatti pertinenziali di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Fermo restando quanto sopra sono ammissibili:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di Manutenzione, Restauro e Ristrutturazione edilizia anche con contestuale cambio di destinazione d'uso e frazionamento delle unità immobiliari esistenti;
- il frazionamento delle unità immobiliari di carattere residenziale nei limiti di quanto stabilito al precedente art. 16 e il frazionamento delle unità immobiliari non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti vigenti in materia;
- gli interventi finalizzati al superamento di condizioni di degrado tipologico e funzionale dei manufatti pertinenziali con interventi di Sostituzione edilizia e eventuale accorpamento dei volumi legittimi esistenti agli edifici a destinazione residenziale esistenti;
- gli interventi di Sostituzione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con contestuale cambio di destinazione d'uso e incremento di SUL pari al 20% della SUL esistente e legittima anche con diversa sagoma e diversa collocazione sul lotto, nei casi di fabbricati incongrui e/o degradati purché finalizzati alla costituzione di nuove unità immobiliari di civile abitazione aventi caratteristiche tipologiche e architettoniche coerenti con il contesto insediativo di riferimento;
- le opere di Manutenzione ordinaria, straordinaria, Restauro e Ristrutturazione edilizia conservativa;
- le opere di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva comportanti demolizione e ricostruzione comunque riconfigurata anche con diversa sagoma senza incremento della volumetria;

- gli interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche e/o riconducibili all'attività edilizia libera ai sensi delle disposizioni vigenti e del Regolamento Edilizio;
  - la realizzazione di "interventi pertinenziali" di cui all'art. 10 delle presenti Norme quali autorimesse e ricoveri attrezzi aventi superficie massima di 20 mq di altezza in gronda non superiore a 2.20 m qualora nell'area di pertinenza dell'unità immobiliare non siano presenti manufatti aventi tale destinazione;
  - la realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso pertinenziale privato nel numero di 1 per ogni fabbricato e su aree pertinenziali aventi estensione non inferiore a 800 mq;
  - le opere di addizione volumetrica finalizzate all'adeguamento tipologico e funzionale delle unità immobiliari di civile abitazione esistenti (salvo nel caso di fabbricati plurifamiliari e/o condominiali e di villaggi unitari) per una superficie pari a 30 mq per piano con interventi di tipo terra – tetto e eventuale ulteriore incremento volumetrico pari al 20% dell'esistente qualora si proceda contestualmente alla demolizione di manufatti esistenti che, ancorché legittimi, non risultano per caratteristiche tipologiche e architettoniche e/o per finiture e materiali coerenti con i caratteri prevalenti del tessuto edilizio esistente. Gli ampliamenti unatantum possono consistere in soprelevazioni o riallineamenti e devono garantire il miglioramento dell'aspetto estetico del fabbricato senza alterarne le caratteristiche tipologiche: nel caso di edifici appartenenti a più proprietari devono essere adottate mediante intervento unitario, soluzioni coordinate.
- Per gli edifici o le unità immobiliari esistenti a destinazione "Commerciale al dettaglio" e utilizzate per attività di somministrazione ubicati nell'UTOE 15 al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, possono essere realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze da confini e strade (salvo allineamenti esistenti), "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 20% di quella esistente.

Negli interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva, addizioni volumetrica e Sostituzione edilizia, l'indice di copertura non può superare il 60% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento. Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento, con l'esclusione della Sostituzione edilizia.

Nei casi di addizione volumetrica o Sostituzione edilizia, l'altezza degli edifici non può essere superiore a m 12,50, ovvero all'altezza dell'edificio esistente oggetto di intervento.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di unità immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici privi di un resede di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di unità immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al presente articolo.

Le disposizioni descritte nel presente articolo non sono applicabili nei villaggi unitari, negli edifici condominiali e per gli immobili di interesse storico e tipologico identificati negli elaborati del POC salvo nei casi in cui non interferiscano con i caratteri architettonici, tipologici degli immobili stessi e comunque possano determinare variazioni dell'unitarietà compositiva e della soluzione architettonica e tipologica originaria.

Le unità immobiliari a destinazione residenziale derivanti dagli interventi di frazionamento devono avere Superficie minima non inferiore a quanto stabilito all'art. 16 delle presenti norme.

E' ammesso il completamento degli immobili oggetto di permessi a costruire e atti autorizzativi già rilasciati al momento dell'adozione del POC, ferme restando le disposizioni dell'art. 133 comma 4 della L.R. n. 65/2014.

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; per esso non è stato necessario procedere a verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004, in quanto trattasi di immobile la cui costruzione risale a meno di 70 anni fa.

Si riporta di seguito un estratto della carta dei vincoli.



Estratto della carta dei vincoli (fonte: SIT del Comune di Pisa)

#### 4 – Conformità edilizia

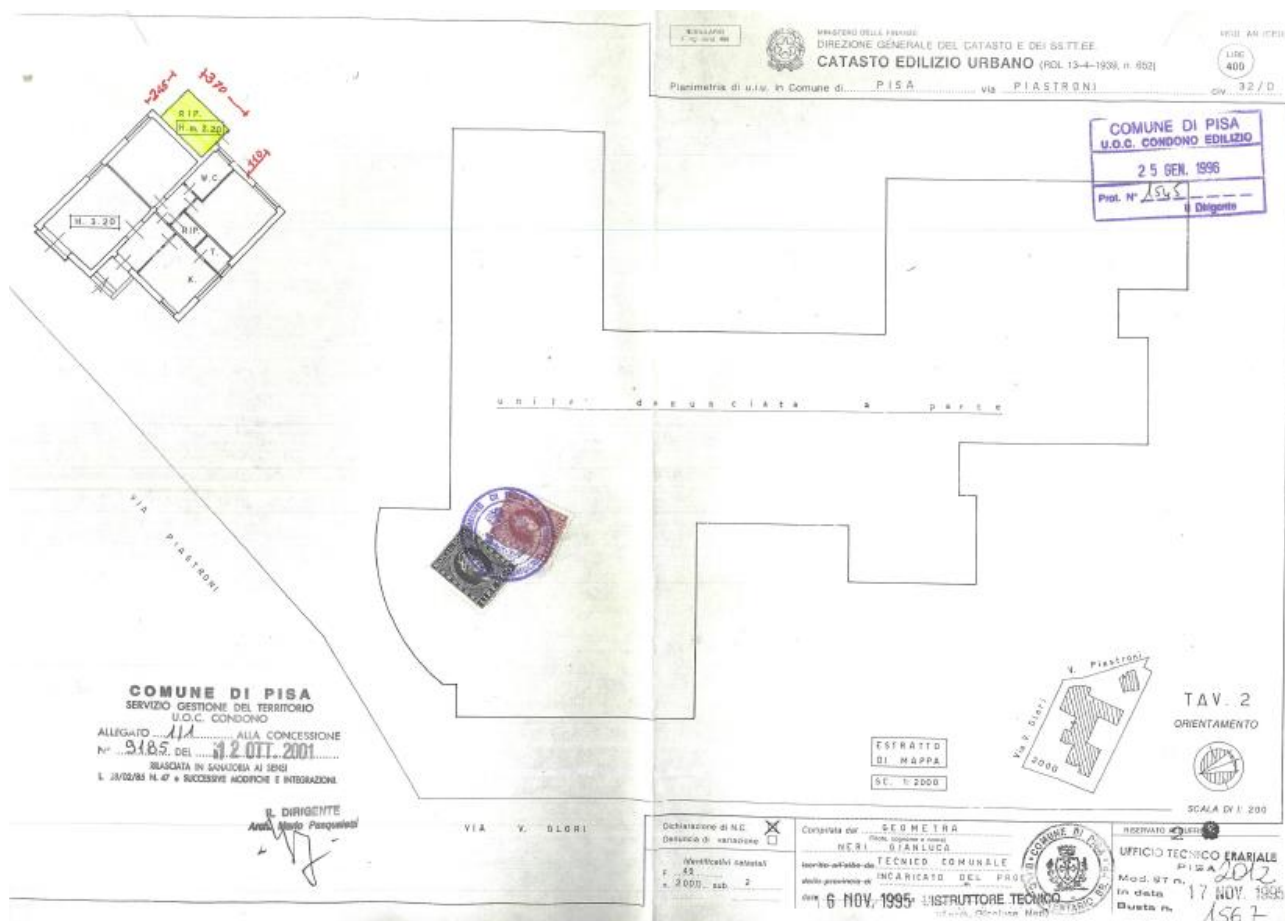
Il titolo edilizio per la costruzione del fabbricato è costituito dalle delibere di Giunta Comunale n. 2403 del 03/11/1965 e n. 225 del 29/01/1968, come sopra riportato.

Si è provveduto ad effettuare una ricerca presso l'archivio comunale dell'edilizia scolastica, ma non è stato possibile ritrovare né il progetto iniziale della scuola media né quello dell'alloggio del custode.

Da una ricerca eseguita nell'archivio delle pratiche edilizie è stata invece ritrovata una istanza di condono ai sensi della L. 47/1985, in quanto presentata dal privato custode della scuola e assegnatario dell'alloggio.

La domanda di condono, presentata per la costruzione di un box in lamiera, è corredata da un allegato con cui l'assegnatario dichiara che il box costruito in appoggio al fronte posteriore del fabbricato fu realizzato senza titolo dal precedente custode, nel periodo compreso tra il 1970 e il 1973.

Il condono, la cui istanza è assunta al prot. 21380/86 del 30/05/1986, è stato rilasciato con concessione in sanatoria n. 9185 del 12/10/2001. L'elaborato grafico allegato al condono rilasciato è la planimetria catastale, redatta da tecnico comunale in data 16/11/1995, con evidenziato il volume sanato. In essa è comunque riportata tutta la planimetria del fabbricato.



Elaborato grafico allegato al condono rilasciato con Concessione in sanatoria n. 9185 del 12/10/2001 (fonte: archivio del Comune di Pisa)



Particolare dell'elaborato grafico allegato al condono (fonte: archivio del Comune di Pisa)

Non sono state reperite altre pratiche edilizie successivamente al condono di cui sopra.

Dal sopralluogo eseguito è risultato che il fabbricato è conforme all'elaborato grafico catastale del 1995, allegato alla concessione del 2001.

La concessione in sanatoria n. 9185 del 12/10/2001 costituisce quindi il titolo edilizio legittimante lo stato di fatto dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, rubricato "Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili".

## 5 – Conformità catastale

Catastalmente l'immobile è censito nel Comune di Pisa al foglio 49 part. 2000 sub. 5, cat. A/2, consistenza 6 vani, sup. catastale 128 mq, rendita 751,44 €.



### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2026

Data: 02/07/2026 Ora: 11.15.28 Segue  
Visura n.: T134681 Pag: 1

|                      |                                                          |
|----------------------|----------------------------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di PISA (Codice:G702)                             |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di PISA<br>Foglio: 49 Particella: 2000 Sub.: 5 |

#### INTESTATO

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

#### Unità immobiliare dal 02/07/2026

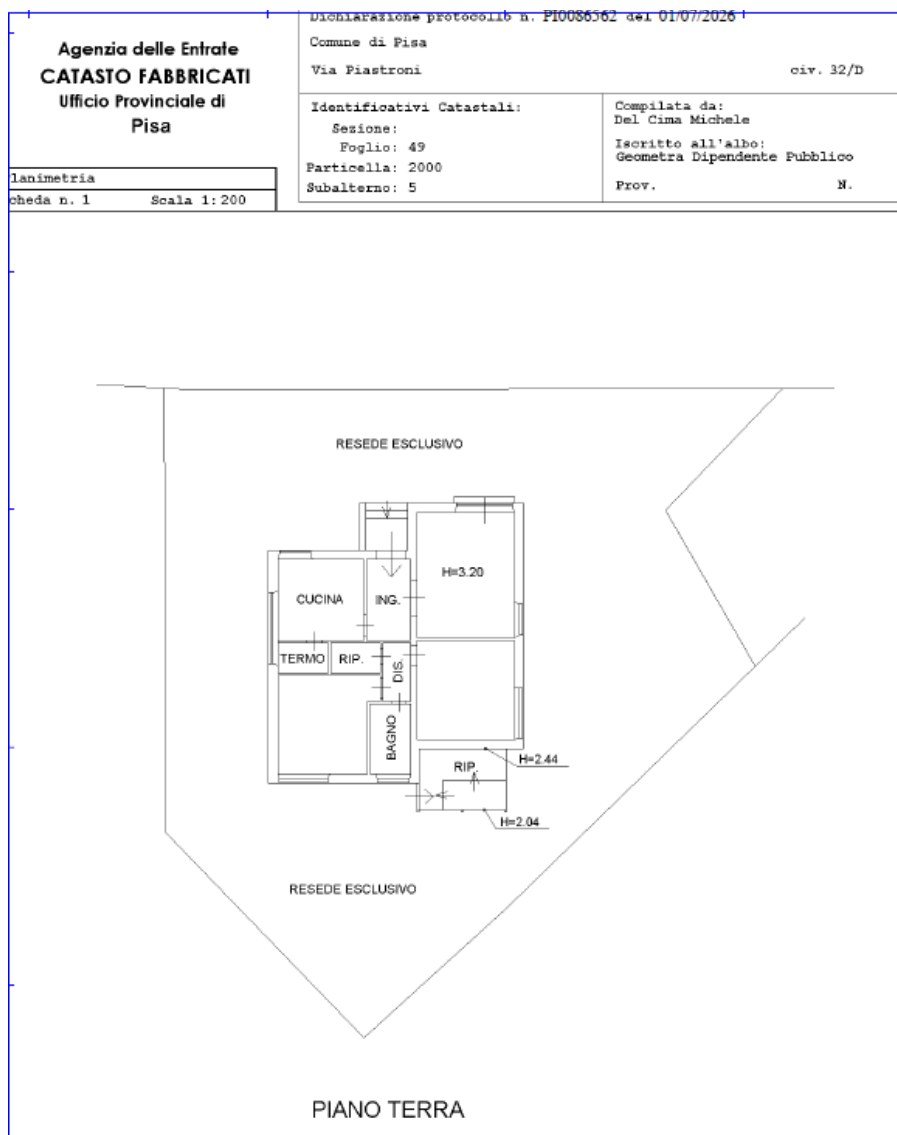
| N.          | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |                                               | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                                                                                   |             | DATI DERIVANTI DA                                                                                                           |
|-------------|---------------------|--------|------------|-----------------------------------------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub                                           | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale                                                              | Rendita     |                                                                                                                             |
| 1           |                     | 49     | 2000       | 5                                             | 1                   |            | A/2       | 2      | 6 vani      | Totale: 128 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**:<br>110 m <sup>2</sup> | Euro 751,44 | VARIAZIONE del 01/07/2026 Pratica n. P10086562 in atti dal 02/07/2026 RETTIFICA PROT.84821 DEL 24/06/2026 (n. 86562.1/2026) |
| Indirizzo   |                     |        |            | VIA PIASTRONI n. 32/D Piano T                 |                     |            |           |        |             |                                                                                   |             |                                                                                                                             |
| Notifica    |                     |        |            |                                               |                     | Partita    |           |        |             |                                                                                   |             |                                                                                                                             |
| Annotazioni |                     |        |            | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |                     |            |           |        |             |                                                                                   |             |                                                                                                                             |

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G702 - Foglio 49 - Particella 2000

Estratto visura catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)

Fino al 23/06/2026 esso era censito al sub. 2. La recente variazione catastale si è resa necessaria per censire la porzione di resede di pertinenza del fabbricato insieme ad esso in via esclusiva: la scuola infatti era censita al sub. 1 e l'alloggio al sub. 2, ma il cortile risultava a comune e condiviso. Per poter procedere con l'alienazione del solo alloggio si è proceduto quindi a separare i resedi di pertinenza, secondo lo stato di fatto rilevato in loco, dove la dividente esistente è una recinzione metallica; la scuola risulta ora censita al sub. 4 con il proprio resede esclusivo, e l'alloggio al sub. 5 con il proprio resede esclusivo.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde alla planimetria catastale in atti.



Estratto planimetria catastale 2026 (fonte: Agenzia delle Entrate)

## 6 – Stato di fatto dell’immobile

Il fabbricato si presenta oggi libero da cose e persone e in uno stato conservativo discreto. Esso è stato abitato fino all’anno 2025.

Si riportano di seguito alcune recenti immagini fotografiche.



Prospetto principale da via dei Piastroni



Vista dell'ingresso



Vista del box in lamiera oggetto di condono sul retro



Vista interna dell'ingresso



Vista del locale soggiorno



Vista del bagno



Vista interna di un locale



Vista della cucina

## 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 società Cresme s.r.l. con perizia giurata in data 04/05/2023, acquisita al prot. 8467 del 21/01/2025. Il più probabile valore di compravendita è risultato pari a € 184.725,00.

*Pisa, 2 luglio 2026*

*Il Funzionario Tecnico*  
**Ing. Sara SANTUS**  
*(documento firmato digitalmente)*