



COMUNE DI PISA

PIANO DI RECUPERO FABBRICATO in Marina di Pisa, Via Milazzo
Del. CC n. 73 – 11/12/2009

PROPRIETA': Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali

RELAZIONE CIRCA LO STATO LEGITTIMO

1. PREMESSA

L'immobile in oggetto, meglio identificato al Catasto del Comune di Pisa al Foglio n. 64, particelle n. 96 e 224, risulta di proprietà della Provincia Toscana dei Frati Minori Conventuali con sede in Firenze, Piazza S. Croce 16, in virtù dell'atto del 3 giugno 1959, repertorio n. 26576, raccolta n. 2943, ai rogiti del Dr. Pietro Polidori Notaio in Roma; atto stilato a seguito dell'esito della Licitazione Privata Indetta dal Commissariato Nazionale per la "Gioventù Italiana" (precedente proprietario) in base alla delibera Commissariale 9 giugno 1958 n. 179 redatta ai sensi del DPCM 13 marzo 1958.

Al tempo denominato "Colonia Casalmare" l'immobile è stato utilizzato dal Clero per sviluppare il progetto "Città dei Ragazzi di Pisa" fino alla fine degli anni sessanta quando venne affittato alla Amministrazione Provinciale di Pisa che vi colloca l'Istituto Per l'Infanzia (I-PI) fino agli anni ottanta quando, il 28 marzo 1987, con Scrittura



Privata registrata a Pisa il 5 maggio 1987 al n. 2051, viene locato al Comune di Pisa "per uso Scuola Materna, Asilo Nido e Consultorio Familiare Comunali" con un contratto a rinnovo automatico ogni 6 anni, salvo disdetta da dare un anno prima della scadenza successiva e decorrenza 1 agosto 1986.

Nel 2005 le funzioni di Asilo e Scuola Materna vengono trasferite alle scuole Viviani, date anche le precarie condizioni di sicurezza statica in cui versava, e versa a tutt'oggi, l'edificio. Restano gli Uffici Comunali della Circoscrizione e l'Anagrafe.

In data 24 Aprile 2009, ad un anno dalla 4° scadenza, la Proprietà, allora rappresentata da Padre Piergiorgio Borgogni, comunica al Sindaco la rescissione del contratto di locazione chiedendo di rientrare in possesso del fabbricato.

Il 26 Agosto 2009, a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 6 Maggio 2009 "Adozione di Variante al Regolamento Urbanistico a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni dei Piani Attuativi" viene proposta dalla Proprietà, l'Osservazione n. 72, prot. n. 36303, con la quale si veniva a chiedere la riclassificazione dell'area da SQ1 (servizi) a Q3c (residenziale).

Risponde il Consiglio Comunale, (l'AC ancora occupava il fabbricato), con deliberazione n. 73 dell'11 Dicembre 2009 (comunicazione della Direzione Urbanistica Prot. n. 53793) che "si ritiene più opportuno, invece di un inserimento immediato in ambito residenziale ed una



volta dismesse le funzioni attuali, il rinvio ad uno specifico Piano di Recupero (in Variante al Regolamento Urbanistico) che disciplini, anche con la valutazione delle nuove quantità di standard necessarie, la trasformazione dell'area".

A fine 2010 l'Amministrazione Comunale lascia libero il fabbricato e gli uffici della Circostrizione trovano temporanea ospitalità presso la locale scuola media, in attesa della fine dei lavori di ristrutturazione delle scuole Viviani a sud dell'abitato.

Al momento del rilascio l'immobile risultava in precarie condizioni manutentive (specialmente la zona una volta destinata ad Asilo e Scuola Materna), con impianti non a norma ed una configurazione planimetrica del tutto differente da quella originaria. In virtù di quanto previsto nella delibera di cui al paragrafo precedente, la proprietà rinunciò a qualsiasi diritto di rivalsa nei confronti del locatario, nella consapevolezza della vacuità di tale pretesa quando il destino del fabbricato fosse stato la demolizione.

In accordo con la Delibera del dicembre 2009 la Proprietà presenta, in data 9 Giugno 2011, la documentazione necessaria all'approvazione del Piano di Recupero in variante e seguenti integrazioni, di cui l'ultima il 4 novembre 2014.

LEGITTIMITÀ DEI LUOGHI

Da ricerche di archivio risulta che, all'atto dell'acquisto, l'immobile era composto al piano terra da una parte in muratura (corrispondente all'attuale) ed un baraccone in legno a chiusura verso la pineta



mentre il primo piano era limitato alla parte centrale del prospetto su Via Milazzo.

Nell'ottobre 1960 la Città dei Ragazzi richiede al Genio Civile di Pisa l'apprestamento del Cantiere di Lavoro ai sensi della L 25/7/1952 n. 949 per poter utilizzare i 7 milioni di lire di finanziamento del Ministero dei Lavori Pubblici ed il milione del Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale. (vedi allegato)

Il 21 giugno 1961 viene inoltrata la richiesta di Licenza Edilizia al Comune di Pisa, prot. 4207 del 23/06/1961, producendo tre tavole di progetto (vedi allegati) che viene rilasciata dal Comune in data 14 agosto 1962 col n. 317, debitamente vistata dagli Uffici competenti, col parere favorevole della Soprintendenza del 7/11/1961 prot. 2748 (vedi allegato).

Nel progetto si prevede il rialzo completo del fronte del fabbricato ed il suo ampliamento verso l'interno tramite la realizzazione di nuovi corpi fabbrica da svilupparsi su due piani con un deciso aumento della Superficie Utile e Coperta dell'insieme.

A luglio 1962 viene effettuato da tecnico comunale un sopralluogo sul cantiere dietro richiesta dell'Ufficiale Sanitario del Comune dal quale risulta che al tempo erano in svolgimento i lavori di demolizione.

Durante l'esecuzione dei lavori, a gennaio 1965, il Direttore della Città dei Ragazzi presenta la Variante in Comune col prot. n. 5865 del 16/01/1965, con la quale si ha lo spostamento del costruito al piano



terra dalla posizione centrale (come prevista nel progetto originario) all'estremità Est del fabbricato, a chiudere il lato verso la pineta ed a formare "un piazzale interno più ampio ed un quadrato armonico, ordinato, raccolto" indicando in rosso nella tavola la nuova collocazione (vedi allegato).

Una volta affittato alla Provincia di Pisa, questa pone in essere dei lavori per adattare l'immobile alle proprie necessità.

Nell'aprile del 1962 viene approvato il Progetto di Ampliamento dello stabile della Città dei Ragazzi a Marina di Pisa da adibire a Betrotorio Provinciale (nell'allegato dello stato attuale si nota la realizzazione dei volumi sul lato pineta) dove si evidenzia la realizzazione della sopraelevazione del lato nord del fabbricato (vedi allegati).

I lavori verranno assegnati alla Ditta Antonio Madonna con Scrittura Privata Rep. N. 9578 stipulata il 14 dicembre 1978 (vedi allegato).

Non è stata rinvenuta altra documentazione.

In sostanza, l'esito delle ricerche ha confermato la piena legittimità dell'attuale composizione dell'immobile oggetto del presente Piano.

In fede,

Pisa 18 aprile 2015



Stefano Giovannoni