

**COMUNE DI VICOPISANO
PROVINCIA DI PISA**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2026 - 2028
BENI DA ALIENARE**

1) Fabbricato Polizia municipale *(scheda proveniente da Piani di alienazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano, viale Diaz, n.25.

Descrizione

Trattasi di fabbricato che insiste su un'area di circa mq.580, costituito da un piano seminterrato, da un piano terra e da un sottotetto. Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile in questione un resede che circonda su tutti i lati l'immobile stesso. Attualmente l'immobile è utilizzato come sede della Polizia Municipale. Da alienare subordinatamente alla disponibilità della nuova sede della Polizia Municipale.

Rappresentazione catastale

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato, in unica consistenza, nel foglio di mappa 20 dalla particella 116, sub.1, PT – S1, Cat. B/4, Cl.2, consistenza 540 mc., rendita Euro 529,89 (fabbricato 115 mq, oltre al piano seminterrato).

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona “B1 – Tessuto residenziale consolidato”.

Necessità di variante urbanistica

/

Vincoli

Vincolo paesaggistico – Il vincolo di destinazione alla funzione sanitaria è stato eliminato con deliberazione Giunta Regione Toscana n.153 del 2 giugno 1998.

Altre informazioni

Tale immobile è stato dichiarato privo di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (provvedimento prot. n.17142 del 3 novembre 2011 del Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze).

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: primo trimestre 2027 - Fine procedura: quarto trimestre 2027.

2) Fabbricato ex cinema di San Giovanni alla Vena *(scheda proveniente da Piani di alienazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano, frazione S. Giovanni alla Vena, via Mazzini, nn.16-22

Descrizione

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, risalente agli anni '40 ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione, che si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo), avente accesso primario dal numero civico 16, nonché accesso secondario dal numero civico 22 di via Mazzini ed è composto al piano terra da atrio principale, salone, servizio igienico e piccolo ripostiglio e al piano primo da sala di proiezione, alla quale si accede esclusivamente da scala esterna. Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile in questione un resede situato sul retro del medesimo. Attualmente l'immobile è utilizzato dall'Amministrazione comunale come locale di deposito.

Rappresentazione catastale

L'immobile oggetto della presente scheda è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato, unitamente al resede, nel foglio di mappa 25 dalla particella 254 - sub. 9, Cat. D/3, R.C. Euro 882,37, Piano T. E' stata effettuata la voltura catastale per cui il bene è intestato regolarmente al Comune di Vicopisano.

Destinazione urbanistica attuale

L'immobile rientra nella U.T.O.E. N.2 – Zona di recupero - Sistema insediativo “Insediamenti residenziali. Nucleo Storico (A2)” ed è disciplinato dalla scheda norma del comparto n.12. Attualmente ricade in area non pianificata disciplinata dall'art. 105 della L.R.T. n. 65/2014.

Necessità di variante urbanistica

Nel nuovo piano operativo si propone l'approvazione di una norma che disciplini gli interventi attuabili sul fabbricato in questione.

Vincoli

Destinazione servizi sociali – Per eliminare tale vincolo occorre attivare la procedura presso la Regione Toscana – Vincolo paesaggistico.

Altre informazioni

Tale immobile è stato dichiarato privo di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (provvedimento n.5641 del 24 aprile 2009 del Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze).

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: primo trimestre 2027 - fine procedura: quarto trimestre 2027.

3) Fabbricato magazzino nettezza urbana *(scheda proveniente da Piani di alienazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano, frazione San Giovanni alla Vena, via Morandini, nn.82-84-86.

Descrizione

Trattasi di fabbricato, avente accesso dalla citata via Morandini, che insiste su una superficie catastale di mq.1420 e che si sviluppa su un unico piano fuori terra (piano primo). Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile in questione, un locale in muratura adibito a bagno, avente una superficie lorda di mq.9 ed un resede che circonda su tutti i lati il fabbricato. Attuale destinazione: magazzino comunale.

Rappresentazione catastale

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato come segue: foglio di mappa 26, particelle 176 sub. 1 e 340 sub. 1, tra loro graffate, via Morandini, piano T, Cat. C/2, Classe 2°, consistenza mq 145, superficie catastale mq 375, R.C. Euro 531, 43 (il fabbricato ed il resede); foglio di mappa 26, particella 1071, Cat. F1 (area urbana), superficie catastale mq.335,00, senza rendita.

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona: Sistema Insediativo - Insediamenti residenziali nucleo storico (A2) – Zona di recupero (UTOE n.2 – comparto n.14). Attualmente ricade in area non pianificata disciplinata dall'art. 105 della L.R.T. n. 65/2014.

Necessità di variante urbanistica

Nel nuovo piano operativo si propone l'approvazione di una specifica norma che disciplini gli interventi attuabili sul fabbricato in questione.

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Altre informazioni

Tale immobile è stato dichiarato privo di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (provvedimento n.9172 del 24.10.2005 del Ministero per i Beni e le Attività culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze).

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: quarto trimestre 2020 - fine procedura: quarto trimestre 2026.

4) Aree a confine con il nuovo parco pubblico di Uliveto Terme *(scheda proveniente da Piani di alienazione precedentemente approvati)*

Ubicazione

Vicopisano, fraz. Uliveto Terme

Descrizione

Si tratta di un'area posta sul retro della cortina delle abitazioni di via XX Settembre attualmente inaccessibile ed inutilizzata e destinata, nel R.U. vigente, ad area a verde privato. L'area confina altresì con il parco pubblico "Sandro Pertini" di recente realizzazione posto al centro dell'abitato di Uliveto. Pur non avendo capacità edificatoria, l'area a "verde privato" può essere considerata come un'estensione dei giardini delle abitazioni di via XX Settembre ed il percorso pedonale che la delimita potrebbe consentire un accesso dal retro alle abitazioni stesse. E' inoltre intenzione dell'Amministrazione comunale alienare anche una piccola porzione di circa mq 60 dell'area interessata dalla realizzazione del parco posta a diretto confine con l'area di pertinenza di un'abitazione.

Rappresentazione catastale

L'area è attualmente censita all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Terreni del Comune di Vicopisano e rappresentata al foglio di mappa 14 particelle 756, qualità semin arbor, classe I, superficie di mq 3 e particelle 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, qualità semin arbor, classe I, superficie rispettivamente di mq 110, 180, 80, 55, 162, 102, 35, 88, 48, 75, 245, 255, 140, 140, 215. La piccola porzione pari a circa 60 mq dell'area interessata dalla realizzazione del parco è censita all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Terreni del Comune di Vicopisano e rappresentata al foglio di mappa 14 particella 755, qualità semin arbor, classe I, superficie mq 60.

Destinazione urbanistica attuale

Area a verde privato per le part. 756 e partt. da 758 a 772.

Area a standard urbanistici collegati a comparti attuativi per la part. 755.

Necessità di variante urbanistica

Per la particella 755 è necessario predisporre una variazione di destinazione urbanistica da Area a standard urbanistici ad Area a verde privato nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo piano operativo intercomunale.

Vincoli

Nessuno.

Altre informazioni

-

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: primo trimestre 2024 - fine procedura: quarto trimestre 2028.

5) Area limitrofa ex Casa del Fascio nella frazione di Lugnano, Via di Villa

Ubicazione

Vicopisano, fraz. Lugnano

Descrizione

Si tratta di un'area limitrofa alla ex Casa del Fascio (lati sud e ovest) posta nella frazione di Lugnano di circa 410 mq.

Rappresentazione catastale

L'area è attualmente censita all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Terreni del Comune di Vicopisano e rappresentata al foglio di mappa 23 particelle 29 (porzione), qualità prato, classe 2 superficie di mq 2.280 e particella 506 (porzione), qualità vigneto, classe 1, superficie di mq 1.700.

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona: Sistema Funzionale – Servizi e attrezzature di interesse generale – Verde pubblico attrezzato (F1).

Necessità di variante urbanistica

E' necessario predisporre una variazione di destinazione urbanistica da area a verde pubblico ad area a verde privato nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo piano operativo intercomunale

Vincoli

Vincolo paesaggistico.

Altre informazioni

-

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: quarto trimestre 2026 - fine procedura: primo trimestre 2027.

6) Fabbricato ex lavatoi

Ubicazione

Via del Tinto, Vicopisano

Descrizione

Si tratta di un immobile in origine destinato a lavatoi la cui costruzione risale presuntivamente al dopoguerra, fra gli ultimi anni '40 ed i primi anni '50, realizzato per esigenze di pubblica utilità. Si trova ai margini di Via del Tinto, per l'epoca, in posizione abbastanza strategica a servizio della cittadinanza del capoluogo, facilmente raggiungibile anche dal centro storico e dai residenti nelle case sparse delle vicine colline e campagne.

Il fabbricato è isolato a pianta rettangolare, con copertura a padiglione in embrici "marsigliesi" appoggiati direttamente su travicelli di legno, sorretti da capriate anch'esse in legno di abete appoggiate su pilastri in muratura intonacata, per una superficie coperta di circa 80 metri quadrati.

L'edificio sorge su un resede di pertinenza avente una superficie catastale complessiva di 500 mq., è costituito da un unico piano fuori terra, confina a nord con particella 637, ad est in parte con particella 18 ed in parte con particella 296, ad ovest con particella 636 e a sud con via del Tinto dalla quale si accede per mezzo di passo carrabile a raso.

Il manufatto è aperto su tutti i lati, la distribuzione interna è caratterizzata dalla presenza di corridoi laterali e al centro una doppia fila di vasche dove un tempo scorreva l'acqua per il lavaggio del bucato.

Ad oggi le vasche sono vuote ed il fabbricato è inutilizzato, si trova in pessimo stato di conservazione ed è inagibile a causa del cedimento di una capriata e del conseguente crollo parziale della falda di copertura posta a sud.

Sia all'esterno che all'interno dell'edificio non sono presenti elementi architettonici degni di particolare segnalazione.

Rappresentazione catastale

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato al foglio di mappa 18, part. 268, cat. E9.

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona: Sistema Insediativo – tessuto residenziale consolidato (B1) e, in parte, Sistema ambientale – Subsistema del Monte – Ambito del monte. Zona ad esclusiva funzione agricola – di interesse paesaggistico (E4).

Necessità di variante urbanistica

-

Vincoli

Vincolo paesaggistico. Dovrà essere attivata la procedura per la verifica della sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico da parte della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii.

Altre informazioni

-

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: quarto trimestre 2026 - fine procedura: primo trimestre 2027.

7) Fabbricato adibito a Centro Servizi a Liveto Terme

Ubicazione

Via Cristoforo Colombo, Liveto Terme

Descrizione

Si tratta di un centro servizi direzionale e commerciale realizzato in forza di convenzione di project financing tra il Comune e la società concessionaria, la cui gestione sarebbe stata in capo al concessionario per la durata della concessione stessa.

Il complesso edilizio è articolato su due piani fuori terra ed è attualmente costituito da 17 unità immobiliari di cui 11 a destinazione commerciale, 1 a destinazione magazzino e 5 a destinazione direzionale - ufficio, oltre alle parti comuni costituite da ingresso e vano scale, loggiato e resede destinato in parte a parcheggio e in parte a verde.

Rappresentazione catastale

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato al foglio di mappa 10, part. 337 come segue:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Descrizione
10	337	2	C/1	2	54 m²	Totale: 57 m²	Euro 1.508,78	NEGOZIO
10	337	3	C/1	2	48 m²	Totale: 50 m²	Euro 1.341,14	NEGOZIO
10	337	4	C/1	2	53 m²	Totale: 63 m²	Euro 1.480,84	NEGOZIO
10	337	6	C/1	2	92 m²	Totale: 107 m²	Euro 2.570,51	NEGOZIO
10	337	7	C/1	2	59 m²	Totale: 65 m²	Euro 1.648,48	NEGOZIO
10	337	8	C/1	2	140 m²	Totale: 167 m²	Euro 3.911,64	NEGOZIO
10	337	10	C/1	2	30 m²	Totale: 32 m²	Euro 838,21	NEGOZIO
10	337	19						B.C.N.C. (RESEDE COMUNE E LOGGIATO)
10	337	24	C/2	2	8 m²	Totale: 8 m²	Euro 17,35	MAGAZZINO
10	337	25	A/10	2	2,5 vani	Totale: 52 m²	Euro 990,31	UFFICIO
10	337	27	C/1	2	59 m²	Totale: 63 m²	Euro 1.648,48	NEGOZIO
10	337	28	C/1	2	45 m²	Totale: 48 m²	Euro 1.257,31	NEGOZIO
10	337	29						B.C.N.C. (INGRESSO E VANO SCALE)
10	337	30	A/10	2	7 vani	Totale: 128 m²	Euro 2.772,86	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
10	337	31	A/10	2	5 vani	Totale: 110 m²	Euro 1.980,61	UFFICIO
10	337	32	A/10	2	4,5 vani	Totale: 113 m²	Euro 1.782,55	UFFICIO O STUDIO PRIVATO

10	337	33	A/10	2	4 vani	Totale: 64 m²	Euro 1.584,49	UFFICIO O STUDIO PRIVATO
10	337	34	C/1	2	141 m²	Totale: 193 m²	Euro 3.939,59	NEGOZIO
10	337	35	C/1	2	15 m²	Totale: 20 m²	Euro 419,10	NEGOZIO

Destinazione urbanistica attuale

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona: Sistema Funzionale – Servizi e attrezzature di interesse generale – Servizi privati di interesse generale (attrezzature ricettive, ricreative, direzionali, commerciali) (F4).

Necessità di variante urbanistica

E' necessario predisporre una variazione di destinazione urbanistica nell'ambito del procedimento di formazione del nuovo piano operativo intercomunale da servizi a commerciale/direzionale.

Vincoli

-

Altre informazioni

A seguito di liquidazione giudiziale della società concessionaria la Convenzione è in fase di scioglimento e i beni immobili sono in fase di restituzione all'amministrazione comunale.

Tempi previsti per l'alienazione

Inizio procedura: quarto trimestre 2026 - fine procedura: primo trimestre 2027.

Vicopisano, 27 novembre 2025

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Marta Fioravanti

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n.82 del 7 marzo 2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati del Comune di Vicopisano