

**COMUNE DI VICOPISANO  
PROVINCIA DI PISA**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2021 - 2023  
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: quarto trimestre 2021 - Fine procedura: terzo trimestre 2022.

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Arch. Marta Fioravanti

**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. 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.

**Necessità di variante urbanistica**

Si propone l'approvazione di una variante urbanistica che preveda una specifica scheda 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 2023 - fine procedura: quarto trimestre 2023.

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Arch. Marta Fioravanti

**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. Da alienare subordinatamente alla disponibilità del nuovo magazzino comunale.

**Rappresentazione catastale**

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano e rappresentato, al giusto conto, in unica consistenza, nel foglio di mappa 26 dalle particelle 176 e 340, tra loro graffate, via Morandini, piano T, Cat. D/8, R.C. Euro 494,82 (il fabbricato, il locale adibito a bagni ed il resede).

**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).

**Necessità di variante urbanistica**

/

**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: terzo trimestre 2021.

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Arch. Marta Fioravanti

**4) Fabbricato ex casello idraulico (scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)**

**Ubicazione**

Vicopisano, frazione Uliveto Terme, Lungarno Garibaldi n. 5.

**Descrizione**

Trattasi di fabbricato, avente accesso dal citato Lungarno Garibaldi, così costituito:

- 1) locale in muratura ad un piano fuori terra in scadente stato di conservazione e manutenzione generale ad uso magazzino, pavimento battuto in cemento e tetto a capanna con manto di copertura in coppi ed embrici ed annesso terreno di forma pressoché rettangolare posto ad ovest del fabbricato;
- 2) fabbricato in muratura ad un piano fuori terra in scadente stato di conservazione e manutenzione generale, con pavimenti in graniglia di marmo, infissi interni ed esterni in legno, tetto a padiglione con manto di copertura in coppi ed embrici adibito ad ex alloggio del personale idraulico composto da 4 vani oltre cucina, bagno e w.c. dotato di impianto elettrico ma non di impianto di riscaldamento;
- 3) locale in muratura a un piano fuori terra in scadente stato di manutenzione e conservazione ad uso garage con pavimentazione in battuto di cemento con accesso mediante cancello carrabile posto sul lato est.

**Rappresentazione catastale**

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa come segue:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 14, part. 369 sub. 1 cat. C/6 cl. 1 cons. 12 mq, sup. catastale totale 13 mq, rendita Euro 30,37 (garage e resede di pertinenza).
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 14, part. 369 sub. 3 cat. C/2, cl. 1 cons. 41 mq, sup. catastale totale 50 mq, rendita Euro 71,99 (fabbricato ad uso magazzino).
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 14, part. 369 sub. 5 graffata a part. 747 cat. A/4 cl. 1 cons. 6,5 vani, sup. catastale totale 113 mq ed escluso aree scoperte 99 mq, rendita Euro 284,34 (fabbricato ad uso abitazione e resede di pertinenza).

**Destinazione urbanistica attuale**

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona:

**Necessità di variante urbanistica /**

**Vincoli /**

**Altre informazioni /**

**Tempi previsti per l'alienazione**

E' stat espletata ed è in fase di aggiudicazione asta pubblica per la vendita dell'immobile a seguito di rideterminazione del valore di stima e rilascio dell'attestazione di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio

Il Responsabile del Servizio Tecnico  
Arch. Marta Fioravanti

**5) Fabbricato ex Casa del Fascio – (scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)**

**Ubicazione**

Vicopisano, frazione Lugnano, Via di Villa

**Descrizione**

Il manufatto architettonico della Casa del Fascio, attualmente in stato di abbandono, si compone di tre piani fuori terra più un'altana collocata in sommità.

Tale manufatto risulta attualmente suddiviso, in ciascuno dei suoi piani, in unità immobiliari catastalmente destinate a negozio e autorimessa al piano terra e residenza ai piani primo e secondo.

L'organizzazione distributiva interna si impernia intorno ad un vano scala monumentale che serve da collegamento tra i vari piani, collocato in posizione simmetrica rispetto alla facciata principale.

Le strutture orizzontali presentano tutte, compresa quella di copertura, una struttura portante in legno, travi e travicelli, con soprastante scempiato e caldana; tali strutture sono in molti vani coperte da volte che non presentano visibili cause di degrado (fessurazioni, ecc.).

Le pavimentazioni interne differiscono nei vari piani passando dalla pavimentazione in mattonelle di graniglia al piano terra, probabile frutto di lavori di sostituzione delle originarie pavimentazioni eseguita negli anni '50-'60, alla pavimentazione in mezzane di cotto presente nei locali dei piani superiori.

Numerosi saggi stratigrafici realizzati all'interno del fabbricato hanno messo in luce, sotto l'attuale tinteggiatura a calce, l'esistenza di un impianto decorativo sia sulle pareti che sulle volte.

**Rappresentazione catastale**

Le unità immobiliari che si intendono alienare sono censite all'Agenzia del Territorio di Pisa come segue:

- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 23, part. 28 sub cat. C/1 cl. 2, cons. 49 mq, rendita Euro 1.369,08;
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 23, part. 28 sub cat. C/6 cl. 1, cons. 20 mq, rendita Euro 50,61;
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 23, part. 28 sub 3 cat. A/5 cl. 2, cons. 4,5 vani, rendita Euro 209,86;
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 23, part. 28 sub 4 cat. A/4 cl. 3, cons. 4,5 vani, rendita Euro 312,59;
- Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 23, part. 28 sub 5 cat. A/4 cl. 1 cons. 6,5 vani, rendita Euro 284,34;

**Destinazione urbanistica attuale**

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade in zona:

Sistema Insediativo - Insediamenti residenziali - Nucleo storico (A2);

**Necessità di variante urbanistica**

/

**Vincoli**

Vincolo paesaggistico.

Per tale immobile deve essere attivata la procedura di verifica di interesse culturale alla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana.

**Altre informazioni**

Nel 2012 l'amministrazione comunale ha approvato un progetto esecutivo per il restauro e la ristrutturazione dell'immobile.

**Tempi previsti per l'alienazione**

Inizio procedura: quarto trimestre 2018 - fine procedura: secondo trimestre 2021.

**6) Unità immobiliare e terreni annessi posti in Via Crucis (scheda proveniente da Piani di valorizzazione precedentemente approvati)**

**Ubicazione**

Vicopisano, Via Crucis n. 6

**Descrizione**

Il fabbricato, catastalmente destinato a civile abitazione, si sviluppa su due piani fuori terra e piano sottotetto ed è costituito, al piano terra, da tre vani e vano scale, dal quale si accede al piano secondo, composto da disimpegno, cinque vani e piccolo bagno. Dal piano primo si accede ad un sottotetto. L'edificio è realizzato in muratura mista, i solai del primo piano sono realizzati con orditura portante primaria in travi in legno, travicelli e con soprastante scempiato in cotto; i solai del piano secondo sono caratterizzati da volte a vela che in alcune stanze presentano un impianto decorativo

Le pavimentazioni interne sono in mezzane di cotto, gli infissi interni e d esterni in legno. Al Piano terra sono presenti un camino ed un forno.

La superficie catastale del fabbricato è pari a 137 mq.

Costituiscono pertinenze esclusive dell'immobile un resede ed un terreno che attestano sui lati nord, sud ed ovest.

Attualmente l'immobile è dismesso e necessita di un intervento di ristrutturazione edilizia.

**Rappresentazione catastale**

L'immobile è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 18, part. 186 sub 4 cat. A/2 cl. 1, cons. 9,5 vani, superficie catastale mq 193, rendita Euro 701,61 (l'appartamento e il resede).

Il terreno è rappresentato al Catasto Terreni di detto comune al foglio di mappa 18 con i seguenti dati:

- part. 1028 qualità Uliveto cl. 4 sup. cat. mq. 235 R.D. euro 0,11 R.A. Euro 0,06;
- part. 187 qualità Seminativo cl. 3 sup. cat. mq. 340 R.D. euro 0,70 R.A. Euro 0,79.

**Destinazione urbanistica attuale**

In base al vigente Regolamento urbanistico tale immobile ricade nel Sistema Ambientale – Subsistema del Monte – Ambito di interesse paesistico ed è classificato come invariante strutturale.

**Vincoli**

Vincolo paesaggistico.

Per tale immobile è stata attivata la procedura di verifica di interesse culturale alla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

Relativamente al terreno sussiste un vincolo ai sensi del R.D. 13.02.1933 n. 215 a favore del consorzio di Bonifica eliminabile su richiesta del Comune. Occorre poi procedere a cancellare tale vincolo (in quanto trascritto ai RR.II.) mediante annotamento.

**Altre informazioni**

Si rende necessario, prima dell'alienazione, procedere alla verifica di interesse culturali ai sensi dell'art. 12 del D.L.gs. 42/2004 e ss.mm. e ii.

**Tempi previsti per l'alienazione**

Espletamento di asta pubblica deserta

Arch. Marta Fioravanti

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*