

**COMUNE DI VICOPISANO  
PROVINCIA DI PISA**

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2023 - 2025  
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 2024 - Fine procedura: quarto trimestre 2024.

## **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 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 2024 - fine procedura: quarto trimestre 2024.

### **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 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 scheda 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: primo trimestre 2024.

#### **4) 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:

Fg.23, mapp.28, sub.6, categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, mq.60, rendita catastale euro 1.676,42 (unità immobiliare ad uso commerciale P.T.); - Fg.23, mapp.28, sub.7, categoria A/4, classe 2<sup>^</sup>, vani 2, rendita catastale euro 110,52 (unità immobiliare ad uso residenziale P.T.); - Fg.23, mapp.28, sub.8, categoria C/2, classe 2<sup>^</sup>, mq.14, rendita catastale euro 30,37 (unità immobiliare ad uso magazzino P.T.); - Fg.23, mapp.28, sub.9, categoria C/2, classe 1<sup>^</sup>, mq.2, rendita catastale euro 3,51 (unità immobiliare ad uso magazzino tra piano Terra e Primo); - Fg.23, mapp.28, sub.10, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, vani 7, rendita catastale euro 486,24 (unità immobiliare ad uso residenziale P.1); - Fg.23, mapp.28, sub.11, categoria A/4, classe 3<sup>^</sup>, vani 7, rendita catastale euro 486,24 (unità immobiliare ad uso residenziale P.2); - Fg.23, mapp.28, sub.12, categoria C/2, classe 1<sup>^</sup>, mq.6, rendita catastale euro 10,54 (unità immobiliare ad uso magazzino P.4); - Fg.23, mapp.28, sub.13, b.c.n.c. (resede) comune ai sub.6-7-8-9-10-11-12-15; - Fg.23, mapp.28, sub.14 b.c.n.c. (ingresso e vano scale) comune ai sub.7-8-9-10-11-12; - Fg.23, mapp.28, sub.15, categoria F/2 (unità collabente); - Fg. 223, mapp. 773 , categoria F/1 (area urbana), mq.65 (area urbana posta a nord).

##### **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.

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con provvedimento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs 42/2004 emesso ai sensi dell'art. 13 in data 25.11.2021 n. 211/2021, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo .

##### **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**

L'asta per l'alienazione con scadenza 21/01/2022 è andata deserta. E' in corso di pubblicazione nuova asta.

## **5) Porzione complesso immobiliare ex Ipa Barsotti - Calci**

### **Ubicazione**

Calci, Via del Paduletto, 17.

### **Descrizione**

In data 21 maggio 1984 (atto rep 270728/6718) il complesso immobiliare denominato “ex I.P.A. Barsotti”, posto in Calci, composto da cinque immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Calci al Foglio 27, Particelle 35, 46, 51, 82, e 83, ed al Catasto terreni Foglio 27, particella 35, è stato acquistato in comproprietà indivisa dai comuni di Pisa (580/1000), SGT (200/1000), Cascina (50/1000), Vecchiano (30/1000), Vicopisano (20/1000) e Calci (20/1000). Il complesso è composto da 5 corpi di fabbrica costruiti intorno alla metà degli anni '70 e circondati da un ampio terreno (particella 35):

- 1) il corpo principale, un edificio produttivo originariamente destinato a macello di bestiame, ad un solo livello con spazi a doppia altezza, con struttura ad uso uffici di due livelli e struttura (tettoia) per il carico scarico merci, che si trova oggi in stato di abbandono
- 2) un capannone prefabbricato posto al centro del lotto ad un unico livello a doppia altezza utilizzato sin dagli anni 2000 per attività della Protezione Civile. Sul terreno sono inoltre presenti 3 piccole strutture amovibili tipo box da cantiere che ospitano il Centro Intercomunale di protezione Civile “Mote Pisano”;
- 3) un edificio oggi abbandonato e ricoperto da vegetazione in pessimo stato conservativo posto in adiacenza al perimetro orientale del lotto;
- 4) un piccolo volume tecnico atto a contenere impianti posto lungo il perimetro occidentale del lotto;
- 5) un piccolo volume tecnico atto a contenere impianti posto vicino al fabbricato principale.

L'accesso al complesso principale avviene da tre cancelli sia pedonali che carrabili posti sul lato occidentale del lotto

### **Rappresentazione catastale**

Il complesso è attualmente censito all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Fabbricati del Comune di Calci e rappresentato al foglio di mappa 27 particelle rispettivamente 46, 51, 35, 82 e 83, via del Paduletto, piano T-1, Cat. D/1, Rendita Euro 8.754, 46.

L'alienazione interessa la propria quota di proprietà indivisa pari a 20/1000 relativa alla porzione del complesso immobiliare in oggetto, ed in particolare il fabbricato identificato catastalmente al Foglio, particella 51, all'area di circa mq 7.000 a nord-est del fabbricato stesso e all'area di circa mq 1.370 antistante il fabbricato;

### **Destinazione urbanistica attuale**

vedi strumento urbanistico di Calci

### **Necessità di variante urbanistica**

-

### **Vincoli**

Vincolo paesaggistico.

### **Altre informazioni**

preliminarmente all'alienazione si rende necessario verificare l'interesse culturale del bene immobile di cui trattasi

**Tempi previsti per l'alienazione**

Inizio procedura: quarto trimestre 2022 - fine procedura: primo trimestre 2023.

## **6) Aree a confine con il nuovo parco pubblico di Uliveto Terme**

### **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 un appezzamento di terreno interessato da un progetto di riqualificazione tramite la realizzazione di un parco pubblico 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, previsto dal progetto del parco, potrebbe consentire un accesso dal retro alle abitazioni stesse. E' inoltre intenzione dell'Amministrazione comunale alienare anche una piccola porzione di circa mq 70 della particella 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 rappresentato al foglio di mappa 14 particella 753, qualità semin arbor, classe I, superficie mq 1.930. La piccola porzione pari a circa 70 mq della particella interessata dalla realizzazione del parco è censita all'Agenzia del Territorio di Pisa - Catasto dei Terreni del Comune di Vicopisano e rappresentato al foglio di mappa 14 particella 754, qualità semin arbor, classe I, superficie mq 8.565.

### **Destinazione urbanistica attuale**

Area a verde privato per la part. 753.

Area a standard urbanistici collegati a comparti attuativi per la part. 754.

### **Necessità di variante urbanistica**

Per la piccola porzione della particella 754 interessata dalla realizzazione del parco 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: secondo trimestre 2024.

Vicopisano, 21 febbraio 2023

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*