

AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA

(L.R.T. 24 febbraio 2005, n. 40)

Sede legale: Via Roma, 67 – 56126 PISA – Tel. 050996111

**Avviso d'asta pubblica per la vendita del Complesso Immobiliare "I Trovatelli"
sito in Pisa, Piazza del Duomo o Campo dei Miracoli e strade adiacenti**

Relazione Tecnica e documentazione di pertinenza

Complesso immobiliare posto in Comune e Città di Pisa, Via Santa Maria, Piazza dell' Arcivescovado, Via don G. Boschi, con affacci su Piazza del Duomo o "Campo dei Miracoli", costituito dall' antico Ospedale dei Trovatelli, Fabbrica delle Balie, Casa Rifugio dei Poveri e "Chiesa di San Giorgio ai Tedeschi" o "dei Tedeschi", nota anche come "Cappella SS. Innocenti", con aree pertinenziali, comunemente definito, per semplicità, complesso dei "Trovatelli" od ex "Casa Suore".

Il complesso immobiliare riveste interesse storico artistico quale testimonianza dell'evolversi della struttura assistenziale e ospedaliera in Pisa, nonché quale complesso architettonico articolato, morfologicamente rilevante nel tessuto del centro storico, sia per l'intrinseco valore architettonico che per la posizione di rilievo nell'ambito della stessa piazza del Duomo, nonché per la varietà degli elementi architettonici e decorativi sopravvissuti a documentare le trasformazioni avvenute attraverso i secoli, dal Trecento al Settecento, all'Ottocento.

Notizie storiche

La Fondazione dell'Ospedale dei Trovatelli risale al 1315, quando i soldati Pisani, affiancati da soldati teutonici, assoldati dalla Repubblica Pisana, combatterono e vinsero il 29 agosto dello stesso anno la famosa battaglia di Montecatini, combattuta a Monsummano Terme, contro i soldati fiorentini.

Con il ritorno a Pisa dei vincitori, si decide di erigere una chiesa, che prende il nome di "Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi, o dei Teutonici"; edificata in onore e ricordo dei cavalieri, caduti sul campo di battaglia a fianco dei soldati pisani.

Il 12 agosto del 1316, viene stipulato il trattato di pace, nel quale i pisani si impegnano ad erigere un Ospedale, per l'assistenza ai bisognosi, denominato della Pace o del Principe,

in suffragio dei principi Filippo e Carlo, rispettivamente fratello e nipote del Re Lorenzo D'Angiò. Nei primi anni del quattrocento, l'Ospedale di Santo Spirito "trovetellorum pisanorum" e l'Ospedale dei Trovatelli di San Domenico, fondato dal Beato Vernagalli nel 1218, confluiscono in un'unica struttura, l'Ospedale della Pace di via Santa Maria, con l'obiettivo di accogliere i bisognosi e i pellegrini, presenti nell'ambito del territorio di Pisa.

Descrizione

Il complesso attuale è composto di più corpi di fabbrica, ad altezze diverse ed edificati in epoche differenti; corredato da più aree esterne a Nord e ad Est, cortile interno con pozzo in muratura, posto in posizione baricentrica rispetto al complesso.

Il tutto è delimitato da via Santa Maria a Ovest, P.zza dell' Arcivescovado a Nord, Via don G. Boschi a Est, altri edifici non di proprietà a Sud.

La costruzione che oggi vediamo è il risultato delle evoluzioni e sovrapposizioni di corpi edilizi, per rispondere nel corso del tempo alle mutate esigenze che l'Ospedale dei Trovatelli e le strutture ad essa connesse si trovavano ad affrontare.

La prima raffigurazione del complesso, la troviamo in un'acquaforte del Delzoni, edizione Florimi, realizzata agli inizi del 1400; in essa sono ben evidenti più corpi di fabbrica, attestati su via Santa Maria, e la presenza di terreni destinati a frutteto e orto.

Il 1473 è l'anno di svolta del complesso; infatti il 7 aprile, viene stipulato un contratto tra il Governatore dell'Ospedale e il Maestro Giuliano di Tommaso da Pietrasanta, al quale viene affidato il compito di unificare le diverse strutture dell'Ospedale dei Trovatelli, dietro un unico paramento di facciata. Il paramento murario esterno finito è quello che oggi vediamo, prospiciente via Santa Maria, identificabile in una porzione di facciata, scandita da una sequenza di finestre a quadrifora con fregi nella sommità che richiamano ornamenti floreali, alternate ad altre più piccole di forma rettangolare, sempre in pietra serena con grata di ferro a maglia quadra; una fascia marcapiano in pietra serena, funge da piano d'imposta delle stesse,

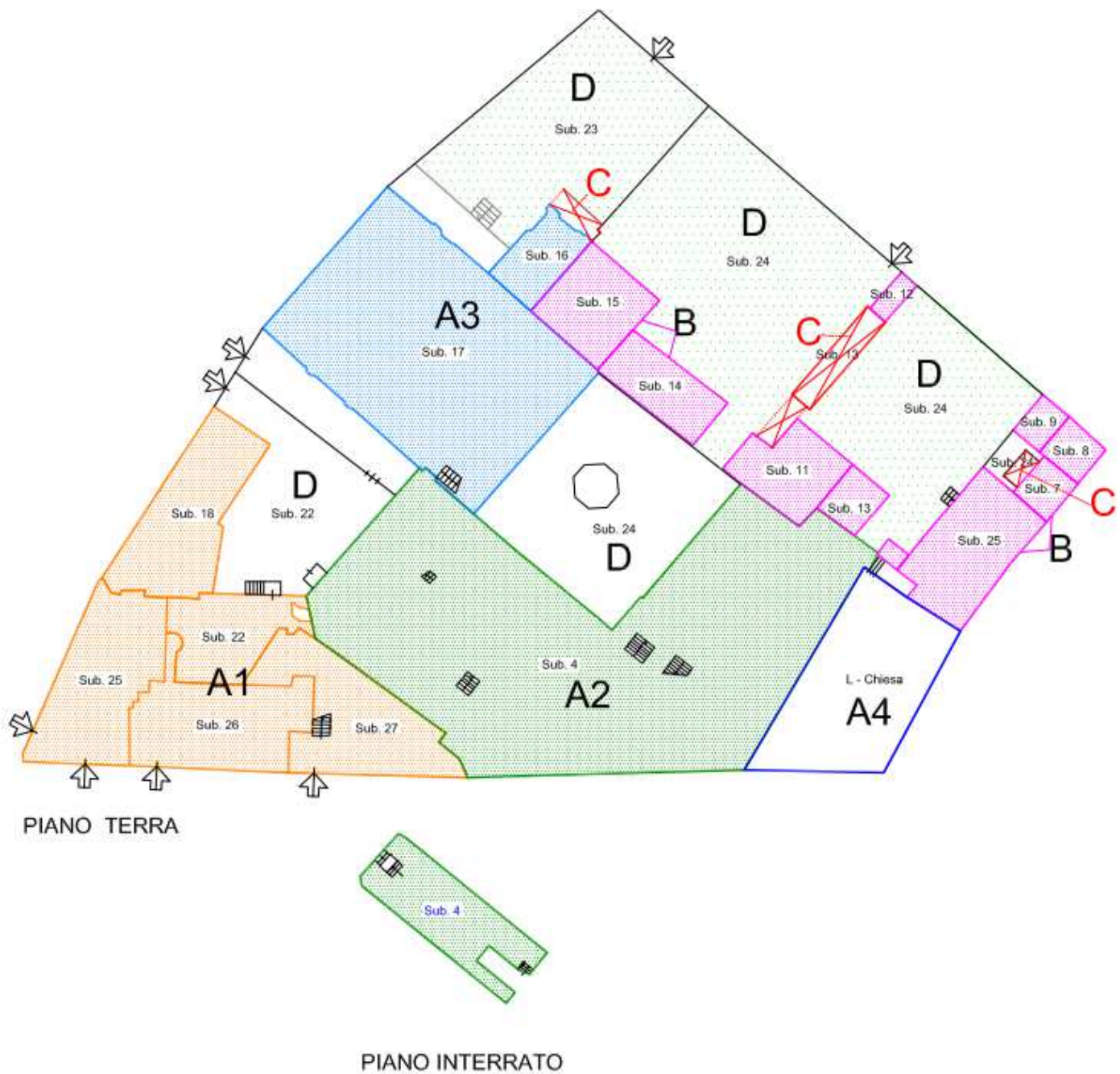
Il complesso edilizio è costituito da diversi corpi di fabbrica di varie tipologie, tra loro connessi, e così suddivisibili:

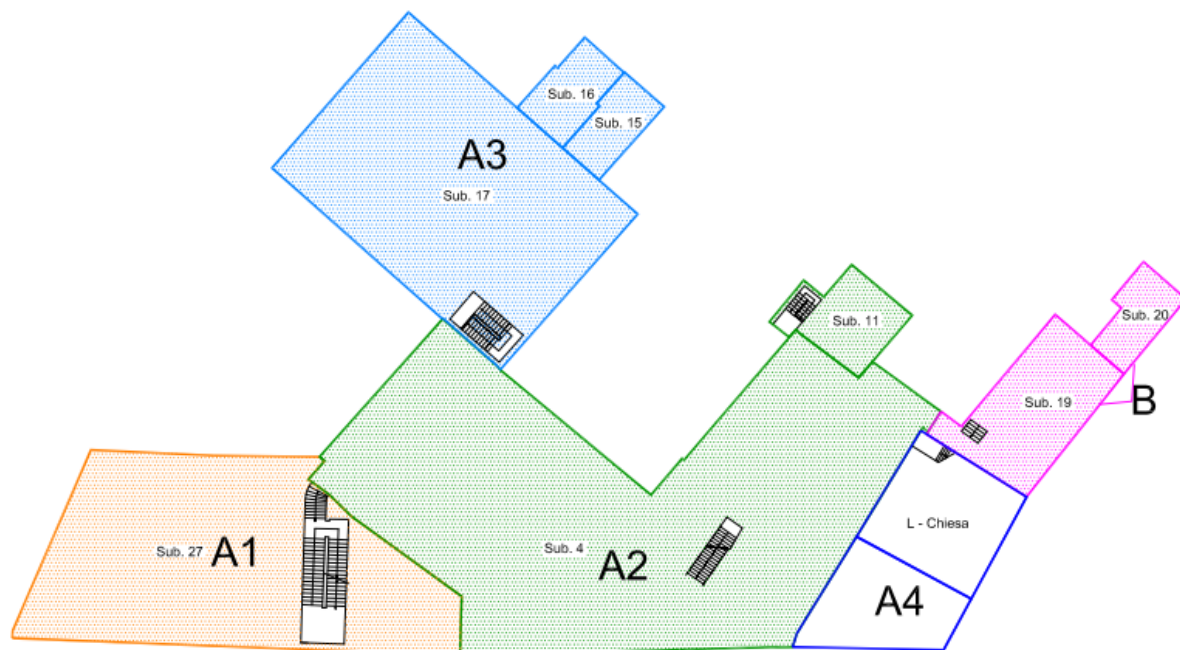
A) principali corpi di fabbrica

- 1) Fabbrica delle Balie
- 2) Ospedale dei Trovatelli
- 3) Casa Rifugio dei poveri

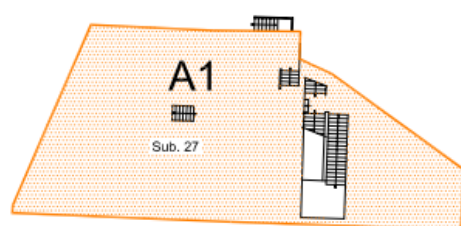
- 4) Chiesa di S. Giorgio dei Tedeschi
- B) Corpi di fabbrica minori**
- C) Edifici da demolire (superfetazioni incongrue con il contesto)**
- D) Aree esterne di pertinenza**

Come di seguito illustrati:

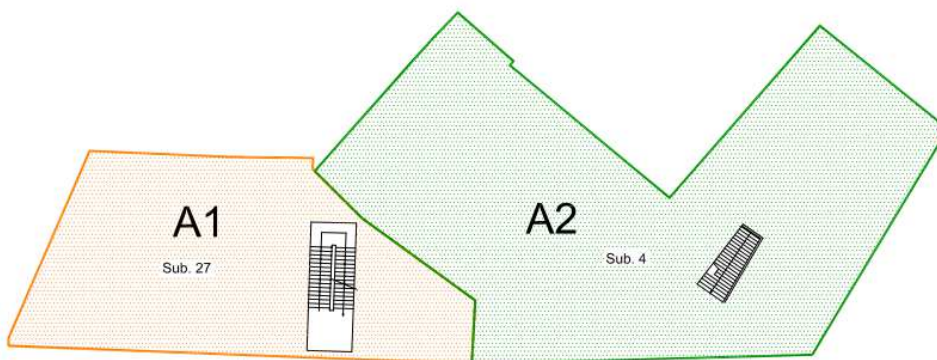




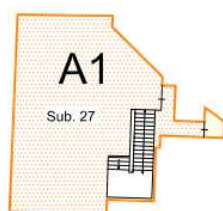
PIANO PRIMO



PIANO AMMEZZATO T - 1



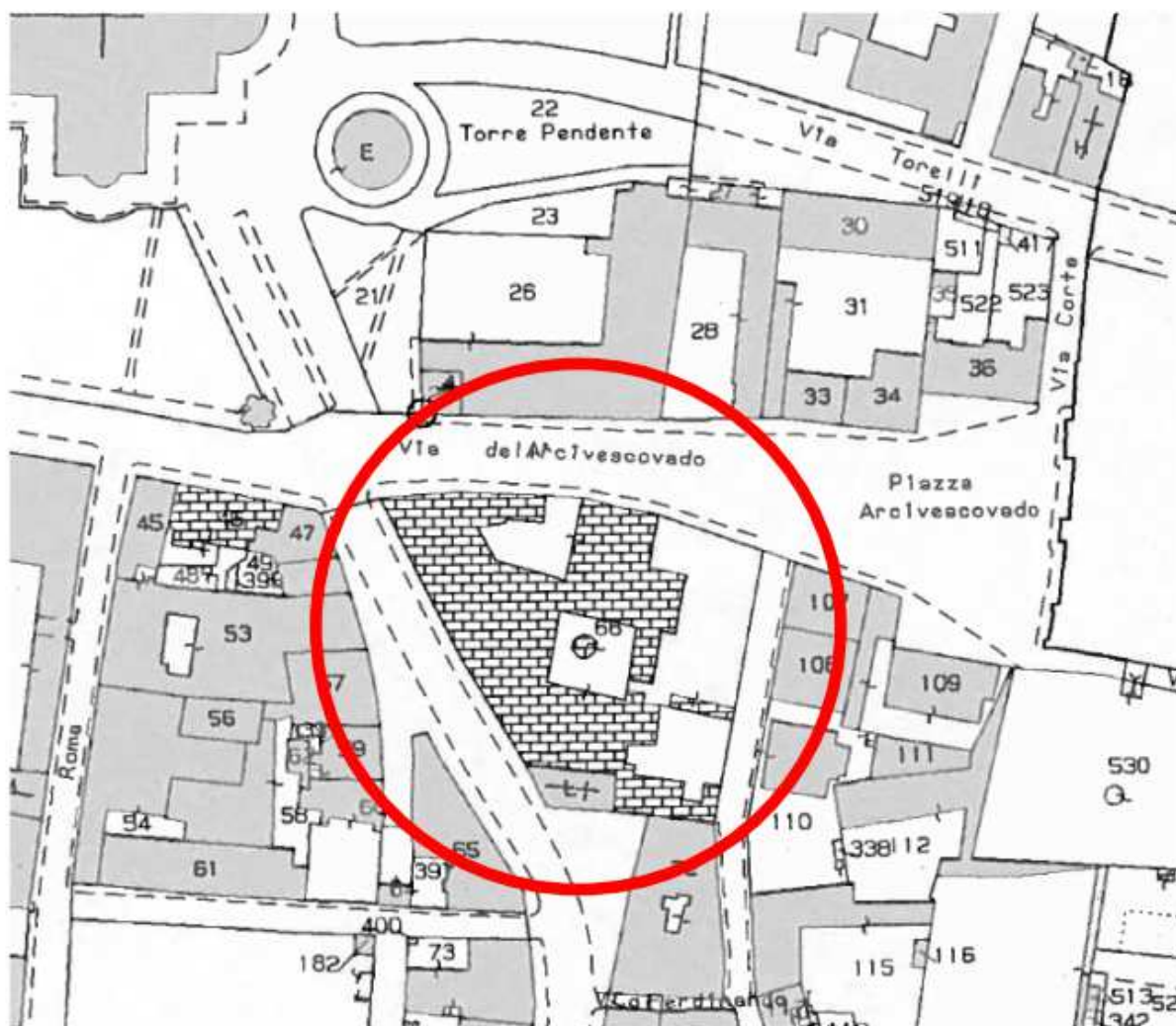
PIANO SECONDO



ALTANA

Rappresentazione catastale

Detto complesso risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Pisa nel foglio 120, dalla particella 66:



Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita €.	Destinaz. catastale	Indirizzo
120	66	4	B/6	U	9.533	19.693,56	Museo	Via Santa Maria, 108, piano S1-T-2-3
120	66	5	C/2	2	3	9,61	Magazzino	Via Santa Maria, piano T
120	66	6	C/2	2	77	246,56	Magazzino	Via Santa Maria, piano T
120	66	7	C/2	2	13	41,63	Magazzino	Via Santa Maria, piano T
120	66	8						Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	9						Bene comune non censibile, loc. contatori
120	66	10	A/10	1	1	402,84	Ufficio	Via Santa Maria, piano T
120	66	11	A/10	1	2,5	1.007,09	Ufficio	Via Santa Maria, piano T-1

120	66	12						Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	13						Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	14	A/10	1	2	805,76	Ufficio	Via Santa Maria, piano T
120	66	15						Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	16	B/2	U	258	399,74	Ospedale	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	17	B/2	U	3.323	5.148,56	Ospedale	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	18	C/3	3	94	398,09	Laboratorio	Piazza Arcivescovado, 6, piano T
120	66	19						Unità collabenti
120	66	20						Unità collabenti
120	66	21	C/2	2	4	12,81	Magazzino	Via Santa Maria, piano 1
120	66	22						Bene comune non censibile, resede comune
120	66	23						Bene comune non censibile, resede comune
120	66	24						Bene com. non cens, resede com. tutti i sub.
120	66	25	C/1	8	92	3.392,50	Negozio	Via Santa Maria, 114, piano T
120	66	26	C/1	8	107	3.945,63	Negozio	Via Santa Maria, 121, piano T
120	66	27	B/2	U	6.213	9.626,24	Ospedale	Via Santa Maria, 110, piano T-1-2-3-4
120	L		E/7				Chiesa	Via Santa Maria, piano T

Per una più esatta indicazione dei dati sopra riportati e per la verifica della continuità catastale si rimanda alla documentazione di pertinenza.

Superfici lorde indicative:

TABELLA SUPERFICI COMPLESSO EX. OSPEDALE TROVATELLI		
PIANO SEMINTERRATO	MQ	102
PIANO TERRA	MQ	2.317
PIANO PRIMO	MQ	1.935
PIANO SECONDO	MQ	1.076
PIANO TERZO	MQ	405
PIANO QUARTO	MQ	161
	MQ	5.997

A) Principali corpi di fabbrica

A1) Fabbrica delle Balie



Foglio 120, particella 66, sub. 22, 25, 26, 27 e 18

Descrizione

Situata in angolo tra Via Santa Maria e Piazza del Duomo, i locali voltati a botte ed a crociera affacciano direttamente su piazza dei Miracoli, determinando viste particolari direttamente verso la Torre.



La realizzazione del complesso principale, risale al XVIII secolo, più precisamente tra il 1778 ed il 1783, quale ampliamento dell'allora Ospedale dei Trovatelli.

Realizzato in muratura portante, soffitti ai piani terra ammezzato sono a volta a crociera e a botte con solaio piano in legno e mezzane ai piani superiori.

L'edificio è composto da cinque piani fuori terra, con altezza di piano diverse tra loro; il piano terra ml 3,50, il piano ammezzato ml 2,70, il piano primo ml 4,90, il piano secondo da ml 3,10, ed infine il piano terzo, l'altana dell'edificio con una altezza pari a ml 4,00. L'ingresso principale è caratterizzato dalla presenza di un portale in pietra serena, con chiusura ad arco a tutto sesto, con soprastante frontone e una serie di fasce in rilievo; all'interno dell'arco è posizionata una rostra in ferro battuto.

Sul prospetto sono presenti in forma rettangolare, finestre riquadrate da una cornice in pietra serena.

La gronda in aggetto, è realizzata con due cornici modanate sovrapposte, la copertura a padiglione è realizzata in materiale ligneo, con sovrastante manto elementi di cotto, tegoli e coppi.

Nell'immobile sono situate attività commerciali al piano terra, mentre i piani superiori sono dismessi, fino a pochi anni orsono ospitavano uffici ed aule didattiche.

Prospiciente piazza Arcivescovado, in adiacenza al locale commerciale in angolo a piano terra vi è un edificio in muratura, composto da un unico piano fuori terra, con altezza interna pari a ml 4,10 circa, dotato di un unico accesso dall'esterno, su piazza dell'Arcivescovado.

Identificato al sub. 18 ha destinazione principale quale deposito dell'attività commerciale posta nel Sub. 25.

La copertura è del tipo a capanna, con le gronde orientate lungo i lati posti a Sud e a Nord, formate in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura; la struttura portante è formata da travi e travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempiato di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi, montati alla "Toscana".

Sul retro del fabbricato precedente vi è una corte accessibile attraverso due cancelli da Piazza Arcivescovado, vi affacciano sia la fabbrica delle balie (accesso da p1) che l'Ospedale dei trovatelli che separatamente la casa Rifugio dei poveri. Trattasi di un resede in cattive condizioni di manutenzione prevalentemente pavimentato. Identificato al sub. 22.

A 2) Ospedale dei Trovatelli



Foglio 120, particella 66, sub. 4

Descrizione

Il Corpo di fabbrica dell'Ospedale dei Trovatelli è situato lungo Via Santa Maria, fu costruito e poi modificato a partire dal XIV secolo. L'edificio attuale, altro non è che il risultato di una serie di ampliamenti realizzati nel corso dei secoli e successivamente modificati e adattati alle mutate esigenze di utilizzo.

L'ingresso principale è caratterizzato dalla presenza di un portale in pietra serena, con chiusura ad arco a tutto sesto, finemente decorato con stemmi, (l'originale, datato 1463, è stato ricollocato nel 1921 all'ingresso posteriore del cortile interno).

Anche le finestre che si affacciano su via Santa Maria, sono degne di nota, contornate anch'esse in pietra serena, si alternano in sequenza, grandi e piccole sul prospetto principale; trattasi di quadrifore con cornice in pietra decorata di fregi con ornamenti floreali nella sommità; e finestre più piccole di forma rettangolare che portano al loro interno una grata di ferro.

Al centro della facciata vi è una fascia marcapiano in pietra serena, che funge da piano d'imposta per le finestre.

A tutt'oggi rimangono tracce della pittura originaria lungo la facciata principale, in parte

nascoste dall'inquinamento o da successive pitturazioni.

La gronda, è realizzata in materiale ligneo, con la particolarità di avere travicelli a mensola, che si sovrappongono in aggetto, formando così un' ampio aggetto di gronda.

La copertura a doppia falda inclinata, è realizzata in materiale ligneo, parzialmente sorretta da capriate lignee, con sovrastante manto di elementi in cotto tegoli e coppi.

Realizzato in muratura portante, è composto da un piano interrato costituito da un unico vano voltato, con altezza media pari a ml 2,00 e tre piani fuori terra, con altezze variabili tra ml 3,50 e ml 4,40 al piano terra, da ml 3,85 a ml 5,40 al piano primo ed infine da ml 4,50 a ml 5,00 al piano secondo.

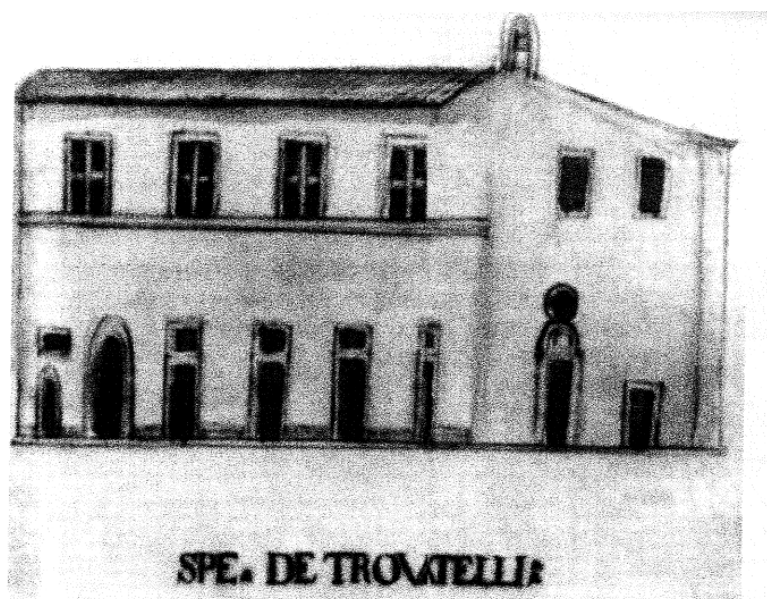
La pavimentazione dell'atrio d'ingresso, è realizzata con mattonelle di marmo, montate a rombo, alternando marmi bianchi a marmi neri; nel resto dei locali, si trovano mattonelle di graniglia, con varie tonalità cromatiche o grafiche, di forma quadrata o esagonale.

I soffitti al piano terra sono a volta a crociera e a botte; ai piani superiori si trovano invece solai realizzati in materiale ligneo in alcuni casi a cassettone decorato.

Attualmente l'immobile è dismesso, ospitava uffici amministrativi e varie aule, tra cui la più grande e nota aula di Sant' Agnese.

All'ultimo piano è presente un loggiato, posto sul retro dell'edificio, con affaccio sul cortile interno, ed una altezza pari a ml 3,80; la struttura portante della copertura è in materiale ligneo, sorretta su due lati da una serie di pilastri in muratura.

Dall'ingresso principale si accede direttamente allo storico cortile (sub. 24) ove è presente un antico pozzo in pietra, il cortile è anch'esso pavimentato in pietra, un arco con portale decorato porta direttamente alle aree esterne originariamente destinate ad orti ed ai fabbricati secondari.



ACP - Spedale dei Trovatelli e Chiesa di S. Giorgio
Tronci, *Descrizione di Chiese, Monasteri e Oratori della Città di Pisa*. Anno 1643

A 3) Casa Rifugio dei poveri



Foglio 120, particella 66, sub. 17

Descrizione

La Casa Rifugio dei Poveri è un edificio in muratura portante, composto da due piani fuori terra, di forma rettangolare, con scala di comunicazione interna, con un' altezza interna media pari a ml 3,90 circa al piano terra e una altezza variabile da ml 3,50 a ml 4,50 circa al piano primo, con solai di chiusura piani.

Il 21 Marzo 1821 viene approvato il trasferimento della “Casa Rifugio dei Poveri” dai locali di via della Rosa, in questa struttura realizzata allo scopo; subendo notevoli cambiamenti nel corso del tempo.

I pavimenti risultano realizzati in parte con mattonelle di graniglia colorata ed in parte con mattonelle di cemento.

La copertura è a padiglione, con gronda perimetrale, formata in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura; la struttura portante è formata da travi e travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempiato di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi.

Le finestre sono alte di forma rettangolare, con una fascia in rilievo semplice e lineare, lungo il contorno.

Vi sia accede direttamente da Piazza Arcivescovado attraverso un resede perimetrato da

muratura (sub.22), e da via Boschi attraverso un ampio resede (sub 23).

L'utilizzo principale fino a pochi anni orsono era prevalentemente a uffici, attualmente i locali non sono utilizzati.

Sul lato Est vi sono addossati due corpi di fabbrica identificati al sub. 15 ed al Sub. 16.

A piano primo ambedue sono direttamente collegati al fabbricato principale, il sub. 15 è un locale con accesso ad una terrazza praticabile, in adiacenza allo stesso piano vi è un gruppo di bagni; mentre a piano terra si accede al sub. 16 destinato a magazzino dagli orti dell'Ospedale dei trovatelli.

Porzione della corte prospiciente Piazza Arcivescovado è accessibile direttamente dalla casa rifugio dei poveri, così come la corte in angolo tra la stessa piazza e via Boschi (da cui ha accesso)

A 4) Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi



Foglio 120, particella L

Descrizione

La Chiesa S. Giorgio dei tedeschi è un edificio in muratura portante, caratterizzato ad un impianto ad aula unica, con matroneo attualmente accessibile dal piano primo dell'Ospedale dei Trovatelli; edificata in origine intorno al 1330, era orientata secondo l'asse Sud-Nord, così come si ritrova in una raffigurazione datata fra il 1400 ed il 1500; e non Ovest-Est come la conosciamo.

Nel Dicembre del 1931, il Consiglio degli Spedali di S. Chiara, decide di eseguire dei lavori di modifica e restauro della chiesa, realizzando una serie di lavori tra i quali un nuovo tetto a capanna a due falde, nuovo rivestimento esterno a mattoni su entrambi le facciate pubbliche della Chiesa.

Il pavimento è realizzato da mattonelle di marmo montate a rombo, alternando marmi bianchi a marmi neri; il solaio porta una struttura lignea a scacchiera, con rappresentazioni in rilievo di tipo floreale.

Il matroneo risulta illuminato da una bifora con chiusura a tutto sesto, e presenta vetri a rullo colorati, montati su bordatura a piombo.

Viene apposta una tettoia con struttura portante in materiale ligneo, sopra la porta d'ingresso della Chiesa.

Ma la modifica più sostanziale e interessante, riguarda l'estremità superiore della facciata, che risulta sopraelevata, nascondendo il profilo a capanna del tetto.

Anche il sottogrona è stato oggetto d'intervento, con l'inserimento di piccoli archi di mattoni a faccia vista, murati a tutto sesto, poggianti su piccole mensole in pietra..

Sul prospetto principale, così come su quello laterale, sono altresì state modificate, le originarie finestre, che da semplici e squadrate, sono diventate del tipo a bifora, più alte e con chiusura a tutto sesto, contornate da una fascia in rilievo, formata da mattoni murati a faccia vista.

Internamente il solaio è del tipo a volta a botte; la soprastante copertura è formata da una serie di capriate in legno, travi e travicelli, scempiato di mezzane, e soprastante elementi in cotto tipo embrici e coppi.

La Chiesa è dotata di affreschi (vedi lunetta sopra la porta d'ingresso) e pitture di rilievo risalenti a varie epoche.

Internamente l'accesso è contenuto in un piccolo portico a tre archi, che sostiene il matroneo, le pareti sono decorate con molte pitture dotate di cornici in stucco di forma rettangolare o ellittica.

La Chiesa a tutt'oggi risulta consacrata e disponibile per tutte quelle attività previste nell'autorizzazione all'alienazione.



B Corpi di fabbrica minori

Trattasi di corpi di fabbrica minori generalmente di uno o due piani accessibili dagli orti prospicienti via Boschi, e collegati direttamente ai vari corpi di fabbrica precedentemente descritti.

Foglio 120, particella 66, sub. 6 e 7 a pt e sub. 19 e 20 p1.

Descrizione

Trattasi di un unico corpo di fabbrica a due piani, accessibile attraverso il giardino (sub. 24) e collegato internamente a piano primo all'Ospedale dei Trovatelli.

Di recente realizzazione, è stato costruito in aderenza e collegato, lungo il lato a Ovest, con la Chiesa quattrocentesca, (p.lla L), di San Giorgio dei Tedeschi, attualmente a piano terra è parzialmente destinato a Sacrestia.

Presenta diversi gradi di finitura, in particolare la facciata contigua alla Chiesa ha paramento in mattoni con paraste in pietra e finestre ad arco, mentre sul lato del giardino non ha particolari finiture.

La copertura è capanna, con gronda lungo il lato orientato a Nord, formata in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura; la struttura portante è formata da travi e travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempiato di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi. In adiacenza vi è un piccolo fabbricato identificato al sub. 20 a piano primo e sub. 7 a piano terra, con le stesse caratteristiche costruttive del precedente.

Foglio 120, particella 66, sub. 8 e sub. 9

Descrizione

Trattasi di locale tecnico destinato a cabina elettrica dell' ENEL, in muratura portante, di forma rettangolare, con solaio di copertura piano, con altezza interna pari a ml 5,50 circa, posto interamente a piano terra, dotato di un' unica apertura con l'esterno lungo il lato orientato a Est.

In adiacenza il sub. 9 è un locale tecnico in muratura su un unico piano

Descrizione

Trattasi di due corpi di fabbrica di modestissime dimensioni addossati all'Ospedale dei Trovatelli sul lato Est, ad esso collegati ed accessibili dagli orti di cui al sub. 24

Sono realizzati in muratura portante, di forma rettangolare, ed altezza interna pari a ml 3,50 circa, posti interamente a piano terra il sub. 10 e su 2 piani il sub. 11, dotati di apertura verso l'esterno lungo il lato orientato a Est.

La copertura ad unica falda inclinata, con gronda lungo il lato orientato a Sud, formata in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura; la struttura portante è formata da travi e travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempiato di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi.

Il Sub. 5 è composto da un unico locale, destinato a piano terra a servizio igienico, di forma rettangolare, con altezza media interna pari a ml 3,10 circa, dotato di un unico accesso con l'esterno, e una piccola finestra sul lato adiacente, posto a Est.

Il Sub.21 è composto dal locale soprastante, posto a piano primo, destinato anch'esso a servizio igienico, di forma rettangolare, con altezza interna pari a ml 3,00.

Descrizione

Piccolo locale posto interamente a piano terra, realizzato in aderenza al un muro di cinta che un tempo divideva gli orti, ed al muro perimetrale su via Boschi, risultava utilizzato come deposito di materiale vario .

L'altezza interna è pari a ml 2,20 circa, con solaio di copertura ad unica falda inclinata, formata da elementi prefabbricati che sostengono pannelli tipo onduline.

Confina a Est con Via Don Boschi e a Ovest con il Sub. 13 (soggetto a demolizione), e presenta un'unica apertura lungo il lato orientato a Nord.

Descrizione

Edificio composto da più locali posti interamente a piano terra, in muratura portante con solaio di chiusura inclinato, con altezza media interna pari a ml 3,00, circa; realizzato in

aderenza al muro orientato a Ovest che delimita il cortile interno.

Al suo interno trovavano spazio due locali tecnici, l'autoclave e la caldaia; mentre la stanza posta più a Sud, era utilizzata come ufficio da parte della Protezione Civile, attualmente si trova in disuso.

La copertura è ad unica falda inclinata, con accennata tempia laterale e gronda lungo il lato orientato a Est, formata in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura, con struttura portante formata da travi e travicelli di legno, sopra il locale utilizzato a ufficio; con elementi prefabbricati e laterizio, sopra i locali tecnici, completato da elementi in cotto tipo marsigliesi.

Presenta due ingressi, uno lungo il lato orientato a Sud, l'altro attraverso il muro del cortile storico; le finestre così come le aperture, sono semplici e squadrate.

Non presenta alcun richiamo architettonico.

C - Manufatti oggetto di demolizione

A seguito di Concessione Edilizia in Sanatoria 16505 del 12/06/2017 è stato emesso atto di Diniego n. 1450 stessa data, relativamente ad alcune superfetazioni di modestissime dimensioni.

È stata pertanto disposta la demolizione dei seguenti corpi accessori e tettoie, in merito alla quale l'Azienda si è già attivata:

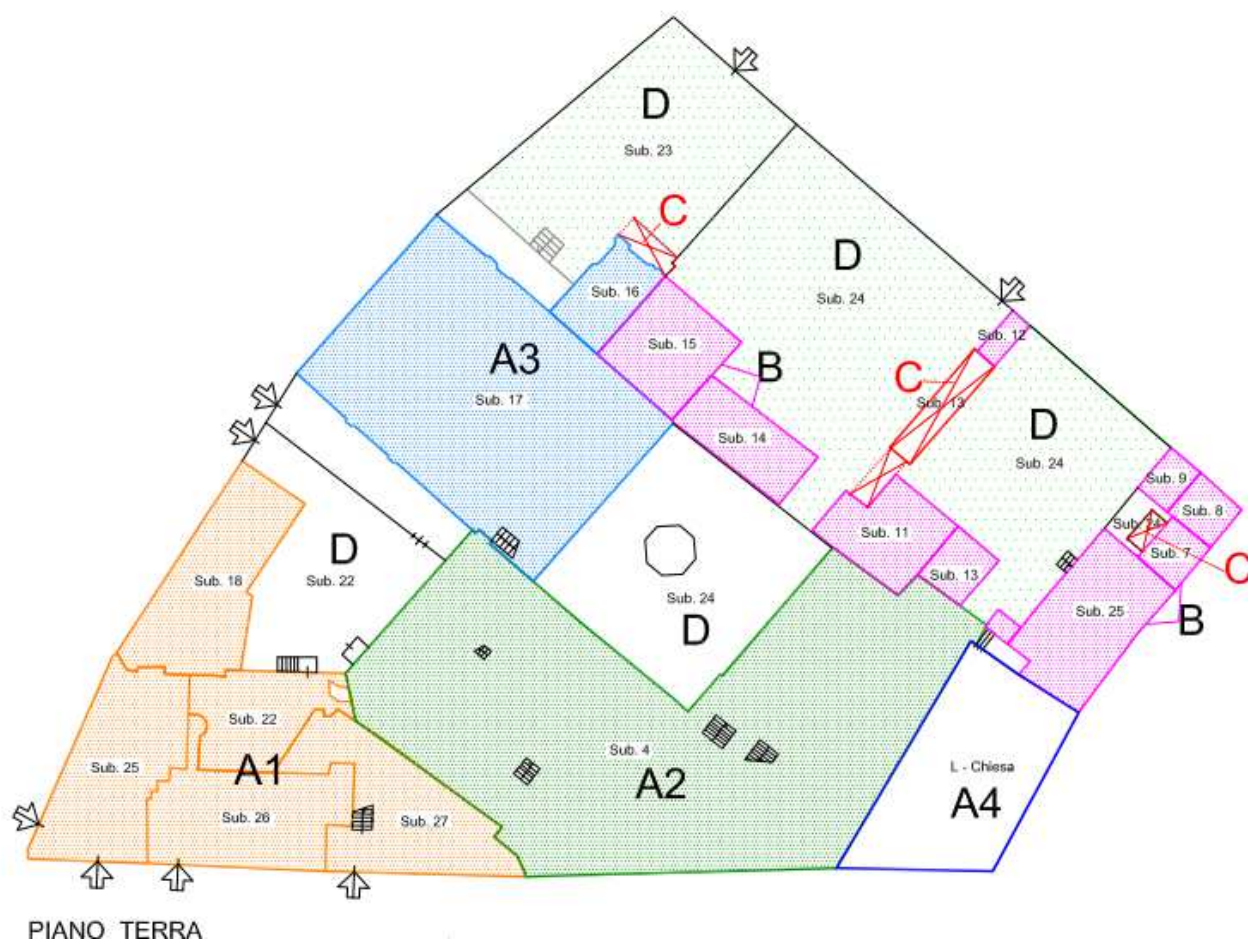
Foglio 120, particella 66, sub. 13, e tettoie ricadenti sul sub. 24 e sul sub. 23

Trattasi di un piccolo manufatto composto da due locali posti interamente a piano terra, l'altezza interna è pari a ml 2,20 circa, con solaio di copertura ad unica falda inclinata, formata da elementi prefabbricati che sostengono pannelli tipo onduline.

Confina a Est in aderenza con il Sub. 12, presenta più aperture lungo il lato orientato a Nord ed una apertura lungo il lato orientato a Ovest.

In adiacenza, lungo il muro che divide gli orti, vi è una tettoia a struttura in ferro e copertura in pvc, anch'essa soggetta a demolizione.

Saranno rimosse anche le tettoie di analoga fattura adiacenti il sub. 7 ed il sub. 16 a piano terra. Vedi lett. C:



D – Aree pertinenziali e scoperte – corti e orti

Foglio 120, particella 66, sub. 22, 23 e 24



Descrizione

Trattasi delle aree verdi e cortili identificate al sub. 22 (parte) sub. 23 e sub. 24 (fa parte del sub. 24 anche il cortile storico dell'Ospedale dei Trovatelli)

L'area a verde attualmente presente è di circa 1000 mq oltre a mq 500 di cortili.

I cortili sono caratterizzati da diverse tipologie di pavimentazione e di finiture. Sono diverse anche le tipologie funzionali visto che sono presenti sullo stesso subalterno sia l'originario cortile dell'Ospedale dei Trovatelli che tutte le aree verdi originariamente destinate ad orti.

Provenienza

L'immobile è pervenuto nel patrimonio dell'alienante, Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana, in virtù della Legge Regionale Toscana n. 40 del 24.02.2005, ss.mm.ii, giusta pubblicazione B.U.R.T. del 07.03.2005 n. 19 supplemento n. 40.

In precedenza detto complesso era intestato al conto dell'Azienda Ospedaliera Pisana a cui pervenne dal Comune di Pisa, proprietario, con vincolo di destinazione in favore dell'USL 12 – Unità Sanitaria Locale Area Pisana Zona 12, il quale lo ricevette dall'Ente Ospedaliero di Pisa a cui era pervenuto dagli Spedali Riuniti Santa Chiara in Pisa.

Vincoli

Detto complesso risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 con notifica n. 12745 del 12/12/2006, Decreto di Vincolo n. 457/2006, e per lo stesso è stata ottenuta l'autorizzazione all'alienazione dell'immobile giusta Delibera n. 493/2011 del Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana che di seguito si riporta con particolare riferimento alle "prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art 56 comma 4-ter del Decreto Legislativo 42/2004 e ss. Mm. li., dovranno essere riportate nell'atto di alienazione".

La "Notifica del provvedimento di autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 56 del D.Lgs. 41/2004 ss.mm.ii.", inviata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza di Pisa, con prot. n. 2547 del 27.10.2011, è pervenuta a questa Azienda in data 02.11.2011.

Conformità Urbanistica

Per regolarizzare la situazione del complesso consolidatasi nel tempo, fu presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 47/1985, Prot. Gen. Comune di Pisa, n° 10.212 del 27.03.1986, da parte dell'U.S.L. 12.

In merito fu richiesto ed ottenuto il parere presso la Soprintendenza B.A.A.A.S. di Pisa in data 05/06/2017 al n. 6550, conseguente all'autorizzazione Ambientale del 14/04/2017.

Successivamente, a completamento dell'iter autorizzativo è stata rilasciata da parte del Comune, Concessione in sanatoria al n. 16505 del 12/06/2017 con Diniego n. 1450 del 12/06/2017 limitato alle superfetazioni sopradescritte ai sensi della L. 47/1085.

Destinazione urbanistica

Le destinazioni ammesse, dal punto di vista urbanistico in base alle Norme di attuazione del regolamento urbanistico vigente del Comune di Pisa sono: attrezzature territoriali, attrezzature urbane, attrezzature di quartiere, servizi privati di interesse pubblico, attività commerciali e artigianali, uffici e servizi privati, attrezzature turistico ricettive, residenza ecc.. come meglio definite alla Parte 4- Centro Storico, ed in particolare all'art. 4.5.2. di dette Norme tecniche d'attuazione.

Impianti

Si precisa che gli impianti tecnici e tecnologici presenti nel complesso immobiliare,

ancorché funzionanti e conformi al momento della loro realizzazione, sono attualmente in disuso e dovranno essere adeguati alla vigente normativa.

E' presente l'attestato di prestazione energetica in data 29/03/2017 dal quale si evince che il complesso immobiliare è classificato in classe F ai sensi dell'art. 23 bis comma 5 della LRT 39/2005, e s.m.i.

Locazioni

In merito alla porzione d'immobile posta al piano terra è destinata ad attività commerciale composta da n. 5 stanze con annesso ripostiglio, per una superficie lorda di circa 127 mq più 118 mq di accessori separati, si precisa che è stata locata ad attività commerciale fino a giugno 2017 ex L. 392/78 e per la durata legale complessiva di 12 anni (6 anni rinnovati automaticamente per ulteriori 6 anni). Il contratto fu disdetto alla sua naturale scadenza a norma di legge in data 30/05/2016, risulta altresì è attualmente occupata sine titolo nella pendenza di un giudizio civile volto alla liberazione della stessa.

Per le condizioni di vendita si veda nel dettaglio il bando pubblicato.

Si precisa altresì che i grafici riportati nella presente e le superfici indicate hanno carattere meramente indicativo, finalizzate all'illustrazione del bene.

Si allegano :

- Autorizzazione alla vendita della Soprintendenza
- Visure catastali

DIRETTORE DIPARTIMENTO AREA TECNICA
Ing. Rinaldo Giambastiani





SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL
PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED
ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI
PISA E LIVORNO

RACCOMANDATA A.R.

Pisa,

27 OTT 2011

Orig. di P. AR. TBC

DC
DA
D.P. STAFF
O.O. (AN. SV)
B

Al Legale Rappresentante
Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana
Via Roma 67
56126 - PISA

Prot. N.° 2547 Allegati 1 COPIA CARTELLONE

OGGETTO : "Complesso immobiliare costituito da: Ospedale dei Trovatelli, Fabbrica delle Balie, Casa Rifugio dei Poveri, e Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi con aree pertinenziali", distinto in Catasto (N.C.E.U.) al Foglio n.120 - part.L, part. 66 subb. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22, 23,24,25,26 e 27;

Proprietà: Azienda Ospedaliero - Universitaria Pisana;

Provvedimento di tutela Decreto D.R. n.457/2006 del 07/12/2006;

Notifica provvedimento di autorizzazione all'alienazione ai sensi art.56 del D.Lgs.42/2004 ss.mm.ii.

In riferimento alla nota prot. n.16333 del 19/10/2011, pervenuta a questo Ufficio in data 21/10/2011 con protocollo n.5770, con la quale la competente Direzione Regionale ha trasmesso, per gli ulteriori adempimenti, il provvedimento di autorizzazione all'alienazione dell'immobile in oggetto, **si notifica** alla S.V. , in qualità di legale rappresentante della Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, con sede in Pisa, Via Roma 67, Ente Proprietario complesso stesso, **il provvedimento, del Direttore Regionale n.493/2011 in data 14/10/2011, di autorizzazione all'alienazione delle unità immobiliari medesime, rilasciato ai sensi dell'art.56 del D.Lgs.42/04 ss.mm.ii., allegato alla presente in copia conforme e parte integrante.**

Si ricorda che, stipulato l'atto di trasferimento, che dovrà riportare le prescrizioni e condizioni contenute nell'allegato provvedimento, codesto Ente dovrà trasmettere la relativa denuncia a questa Soprintendenza nei tempi e con le modalità previsti dall'art.59 del D.Lgs.42/04 e ss.mm.ii., affinché sia possibile provvedere agli ulteriori adempimenti.

Si evidenzia inoltre che i beni culturali mobili di cui all'art.10, comma 1, del D.Lgs.42/04 e ss.mm.ii., eventualmente conservati nell'immobile indicato in oggetto, rimangono sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella Parte Seconda del citato D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. e, in particolare per quanto attiene a eventuali spostamenti, alle misure di protezione dettate dagli art. 20 e 21.

A.O.U.P. Protocollo n.63774 del 02/11/2011



per il SOSTITUTO ad interim

Arch. Agostino BURECA

Il Funzionario Delegato

Arch. Maria GIACALONI

[Handwritten signature]



*Ministero per i Beni
e le Attività Culturali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL
PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED
ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI
PISA E LIVORNO

28 SET. 2011
Pisa,

**Alla DIREZIONE REGIONALE per i
Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana**
Lungarno A.M. Luisa de' Medici 4
50122 FIRENZE

Prot. N. 2281 Allegati

OGGETTO : PISA (PI) : "Complesso immobiliare costituito da: Ospedale dei Trovatelli, Fabbrica delle Balie, Casa Rifugio dei Poveri, e Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi con aree pertinenziali", distinto in Catasto (N.C.E.U.) al Foglio n.120 - part.L, part. 66 subb. 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22, 23,24,25,26 e 27;

Proprietà: Azienda Ospedaliero - Universitaria Pisana;
Provvedimento di tutela Decreto D.R. n.457/2006 del 07/12/2006;
Parere relativo alla richiesta di autorizzazione all'alienazione.

Con riferimento alla nota di codesta Direzione Regionale prot. n.12791 del 12/08/2011, riguardante la richiesta di autorizzazione all'alienazione del bene in oggetto, presentata dal Direttore Generale dott. Carlo Rinaldo Tomassini, dell'Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana, Ente proprietario del bene in oggetto, con sede in Pisa Via Roma n.67, questa Soprintendenza, esaminata la documentazione allegata, alla nota cui si risponde e la documentazione inviata dall'Istituto stesso e pervenuta a questo Ufficio con prot.n.3869 del 13/07/2011, esprime parere favorevole all'alienazione del bene in oggetto, approvando il progetto di conservazione e manutenzione del Complesso immobiliare, ritiene che dall'alienazione richiesta, alle condizioni riportate, non derivi danno alla conservazione ed al pubblico godimento del bene medesimo.

Si ritiene opportuno che nell'atto amministrativo di autorizzazione, siano riportate, oltre quelle di rito, le seguenti prescrizioni:

L'intervento di recupero dovrà essere contestualmente progettato sull'intero Complesso immobiliare, sulla base di una approfondita conoscenza storica della stratificazione architettonica. Sarà uniformato ai principi di restauro conservativo sia per gli immobili che per le aree pertinenziali e le aree verdi.

Il progetto prevederà la rimozione delle strutture impropriamente aggiunte che si configurano come superfetazioni incongrue rispetto alla composizione delle architetture, delle corti e dei giardini. Il materiale architettonico erratico sarà opportunamente studiato e, per quanto possibile, ricomposto nelle fasi di restauro. L'intervento complessivo dovrà tendere alla valorizzazione dell'intero isolato, adiacente a Piazza Duomo, e alla riqualificazione di ogni affaccio, anche sulla secondaria via Don Boschi, sulla base del progetto generale unitario.

Gli esercizi commerciali presenti dovranno adeguare le vetrine e gli ingressi alle esigenze di restauro e riqualificazione, previa rimozione degli elementi incongrui e mediante l'uso di materiali adeguati al ripristino delle finiture storiche.

Gli strumenti e le apparecchiature mediche storiche conservate nel piccolo museo, all'interno dell'Ospedale dei Trovatelli e l'Archivio storico potranno essere spostati dal Complesso, previa individuazione e programmazione di una nuova dignitosa collocazione correlata alla storia della Facoltà di Medicina.

La Chiesa di San Giorgio ai Tedeschi dovrà conservare la pubblica fruizione e mantenere una destinazione compatibile con i caratteri storici e monumentali.

CIA/brt



per il SOPRINTENDENTE ad interim
Arch. Agostino BURECA
Il Funzionario Delegato
Arch. Maria CIAFALONI



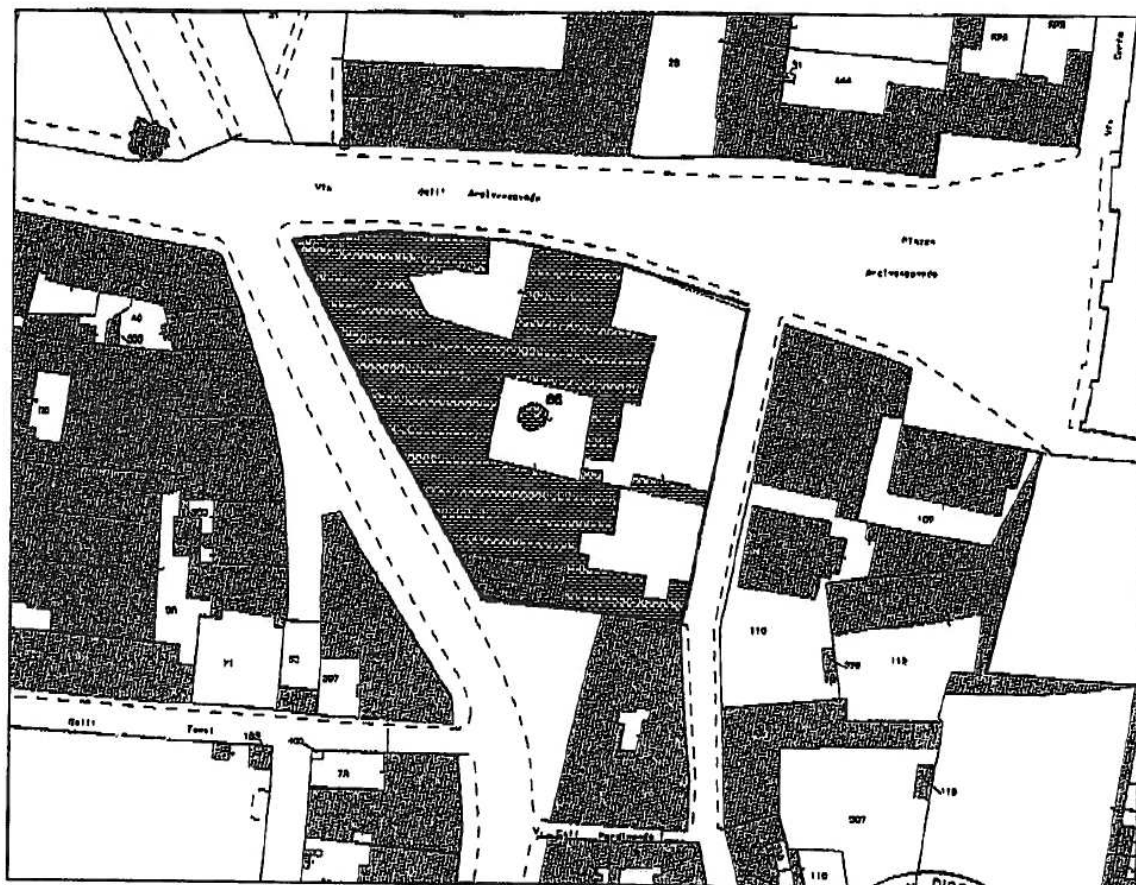
Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetria Allegata

Identificazione del Bene

Denominazione	Complesso immobiliare costituito da: Ospedale dei Trovatelli, fabbrica delle balie, casa rifugio dei poveri e chiesa di San Giorgio dei tedeschi con aree pertinenziali
Provincia	PISA
Comune	PISA
Cap	56126
Nome strada	VIA SANTA MARIA
Numero civico	110

Planimetria catastale - Foglio n. 120 part .L, part. 66 subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27



IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Maddalena Ragni

Firenze, 14 OTT. 2011

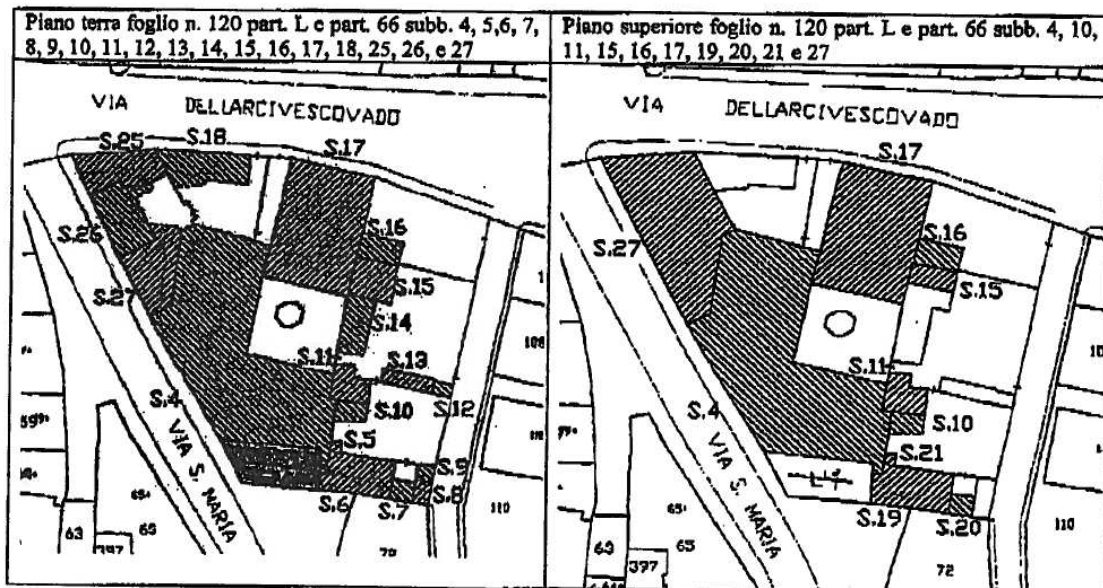
Lungarno A. M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE
Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700 - e-mail: dirregtoscana@beniculturali.it





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

Planimetrie dimostrative dei subalterni



IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Maddalena Ragni

Firenze, 14 OTT. 2011



Lungarno A. M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE
Cent. 055 27189780 - Fax 055 27189700 - e-mail: dirregtoscana@beniculturali.it



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.22.14

Segue

Visura n.: T105591 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA
Soggetto individuato	Fabbricati siti in tutta la provincia di PISA AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA con sede in PISA C.F.: 01310860505

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PISA(Codice G702) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		120	L		1		E/7					VIA SANTA MARIA piano: T; Impianto meccanografico del 30/06/1987	
2		120	66	4	1		B/6	U	9533 m³	Totale: 1969 m²	Euro 19,693,56	VIA SANTA MARIA n. 108 piano: S1-T-2-3; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		120	66	5	1		C/2	2	3 m²	Totale: 3 m²	Euro 9,61	VIA SANTA MARIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		120	66	6	1		C/2	2	77 m²	Totale: 95 m²	Euro 246,56	VIA SANTA MARIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
5		120	66	7	1		C/2	2	13 m²	Totale: 15 m²	Euro 41,63	VIA SANTA MARIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
6		120	66	10	1		A/10	1	1 vani	Totale: 21 m²	Euro 402,84	VIA SANTA MARIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
7		120	66	11	1		A/10	1	2,5 vani	Totale: 90 m²	Euro 1,007,09	VIA SANTA MARIA piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
8		120	66	14	1		A/10	1	2 vani	Totale: 53 m²	Euro 805,67	VIA SANTA MARIA piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		120	66	16	1		B/2	U	258 m³	Totale: 66 m²	Euro 399,74	VIA SANTA MARIA piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.22.15
Visura n.: T105591 Pag: 2

Segue

10		120	66	17	1		B/2	U	3323 m³	Totale: 820 m²	Euro 5,148,56	VIA SANTA MARIA piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
11		120	66	18	1		C/3	3	94 m²	Totale: 119 m²	Euro 398,09	PIAZZA ARCIVESCOVADO n. 6 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
12		120	66	19			unità collabenti					VIA SANTA MARIA piano: 1; VARIAZIONE del 21/12/2006 protocollo n. P10149310 in atti dal 21/12/2006 FRF, VSI, VDE, COLL. CT (n. 17046.1/2006)	
13		120	66	20			unità collabenti					VIA SANTA MARIA piano: 1; VARIAZIONE del 21/12/2006 protocollo n. P10149310 in atti dal 21/12/2006 FRF, VSI, VDE, COLL. CT (n. 17046.1/2006)	
14		120	66	21	1		C/2	2	4 m²	Totale: 6 m²	Euro 12,81	VIA SANTA MARIA piano: 1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
15		120	66	25	1		C/1	8	92 m²	Totale: 107 m²	Euro 3,392,50	VIA SANTA MARIA n. 114 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
16		120	66	26	1		C/1	8	107 m²	Totale: 115 m²	Euro 3,945,63	VIA SANTA MARIA n. 121 piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
17		120	66	27	1		B/2	U	6213 m³	Totale: 1484 m²	Euro 9,626,24	VIA SANTA MARIA n. 110 piano: T-1-2-3-4; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 12/12/2016 - Ora: 11.22.15
Visura n.: T105591 Pag: 3

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 12/12/2016

Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 11: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 14: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 15: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 16: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 17: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Totale: vani 5,5 m² 390 m³ 19327 Rendita: Euro 45.130,53

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA PISANA con sede in PISA	01310860505*	(1) Proprieta' per 200/200
DATI DERIVANTI DA	VOLTURA D'UFFICIO del 24/02/2005 protocollo n. P10208264 in atti dal 25/10/2011 Registrazione: Sede: IST. 208053/11 X ESATTA DENOMINAZIONE (n. 7293.1/2011)		
Unità immobiliari n. 17	Tributi erariali: Euro 1,80		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria