

## **Allegato “A”**

Avviso di trattativa privata 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 è composto di più corpi di fabbrica, ad altezze diverse ed edificati in epoche differenti; corredata da più aree esterne a Nord e ad Est, corte interna e pozzo in muratura, posto in posizione baricentrica del 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.

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

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita €.	indirizzo
120	66	4	B/6	U	9.533	19.693,56	Via Santa Maria, 108, piano S1-T-2-3
120	66	5	C/2	2	3	9,61	Via Santa Maria, piano T
120	66	6	C/2	2	77	246,56	Via Santa Maria, piano T
120	66	7	C/2	2	13	41,63	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	Via Santa Maria, piano T
120	66	11	A/10	1	2,5	1.007,09	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	Via Santa Maria, piano T
120	66	15					Bene comune non censibile, loc. tecnico
120	66	16	B/2	U	258	399,74	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	17	B/2	U	3.323	5.148,56	Via Santa Maria, piano T-1
120	66	18	C/3	3	94	398,09	Piazza Arcivescovado, 6, piano T
120	66	19					Unità collabenti
120	66	20					Unità collabenti
120	66	21	C/2	2	4	12,81	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	Via Santa Maria, 114, piano T
120	66	26	C/1	8	107	3.945,63	Via Santa Maria, 121, piano T
120	66	27	B/2	U	6.213	9.626,24	Via Santa Maria, 110, piano T-1-2-3-4
120	L		E/7				Via Santa Maria, piano T

Ai fini della continuità catastale, si precisa che l'attuale particella 66 deriva dalle particelle 66 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, 67, 68, 69 sub. 1 e sub. 2, 70, 71, 401 e 427, come da atti catastali, mentre la particella L ( Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi ) ha mantenuto lo stesso numero particellare fin dall'impianto.

Si precisa altresì che il subalterno 28 – cat. D/1, (già particella 427 di cui alla variazione catastale n. 4384.1/2007 prot. PI0071681, per modifica identificativo – allineamento mappe) risultava fra i subalterni del mappale 66, ma in realtà lo stesso era ricompreso nei subalterni 8 e 24 parte e pertanto è stato presentato Modello D1 per soppressione per duplicazione di unità immobiliare urbana.

Per una più esatta indicazione dei dati sopra riportati si rimanda alla documentazione di pertinenza.

## **Descrizione**

Nel complesso sono presenti più ingressi esterni, vista la complessità e la forma irregolare del complesso; tre sono invece i vani scala principali, uno di questi, più precisamente quello che insiste sul subalterno numero 27, conduce sino al piano dell'altana, punto più alto dell'intero complesso.

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.

Il complesso edilizio si presenta in modo articolato essendo costituito da diversi corpi di fabbrica di varie tipologie, tra loro connessi, e sono così suddivisi:

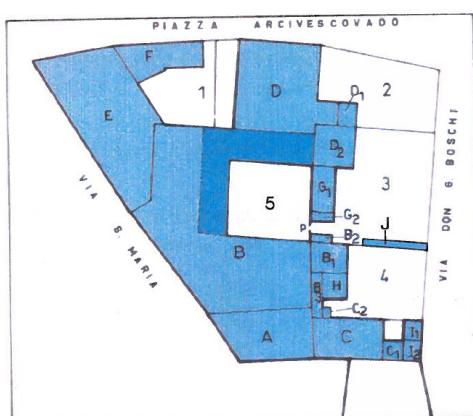
### **A) principali corpi di fabbrica**

- 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)**

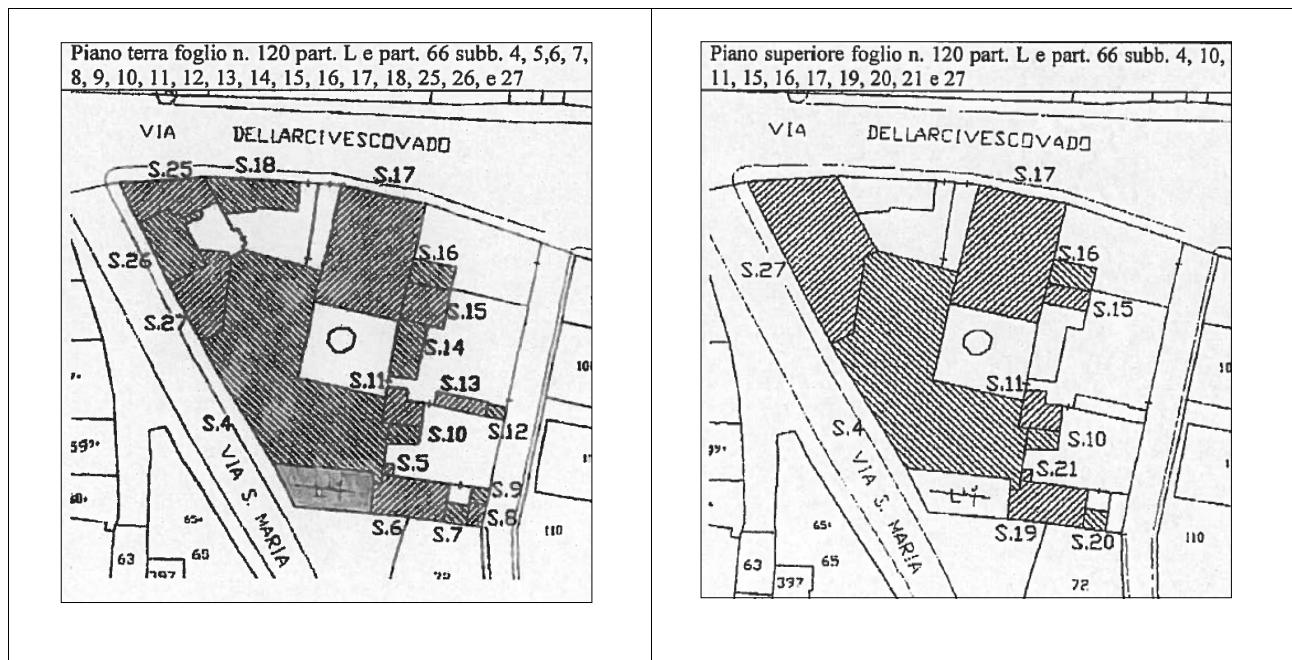
### **D) Aree esterne di pertinenza**



## A) Principali corpi di fabbrica

### A1) Fabbrica delle Balie

Foglio 120, particella 66, subb. 25,26 e 27



### Descrizione

Situata in angolo tra Via Santa Maria e Piazza del Duomo.

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.

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'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 fascia in rilievo in pietra serena.

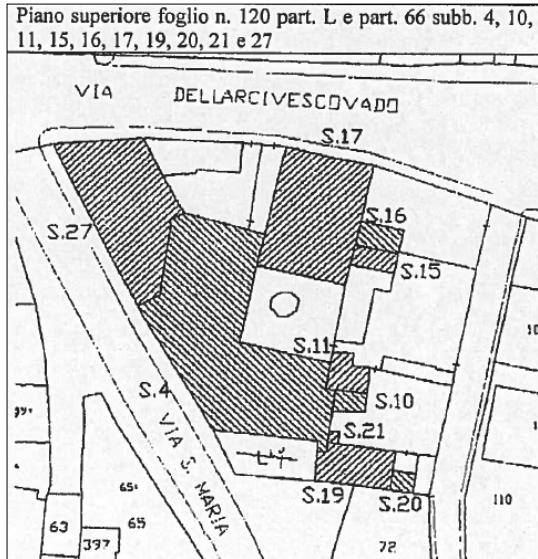
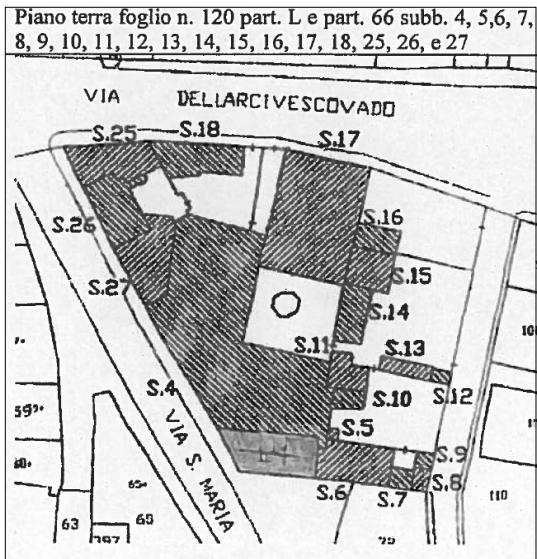
La gronda in aggetto, è in muratura realizzata con una doppia mensola, la copertura a

padiglione è realizzata in materiale ligneo, con sovrastante manto elementi di cotto, montati alla “toscana“.

Nell'immobile sono situate attività commerciali al piano terra, uffici ed aule didattiche ai piani superiori.

## A 2 ) Ospedale dei Trovatelli

Foglio 120, particella 66, sub. 4



### Descrizione

Situata in Via Santa Maria

Porzione di un più esteso edificio, realizzato in muratura portante di forma simile ad una L, composto da un piano seminterrato 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 cemento, 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.

La destinazione principale è a museo, uffici amministrativi e varie aule, tra cui la più grande e nota aula di Sant' Agnese, trovano spazio all'interno di questo grande corpo di fabbrica.

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

lineo, sorretta su due lati da una serie di colonne in muratura.

La realizzazione del complesso, 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.

I principali periodi realizzativi ai quali possiamo fare riferimento sono quattro, compresi nell'arco di tempo dal XIV al XVIII secolo.

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; quelle più grandi, sono ridivise a croce e portano dei fregi con ornamenti floreali nella sommità; le più piccole invece, di forma rettangolare, portano al loro interno una grata di ferro a maglia quadra.

Il paramento facciale, è completato da una fascia marcapiano, sempre in pietra serena, che funge anche quale piano d'imposta per le finestre.

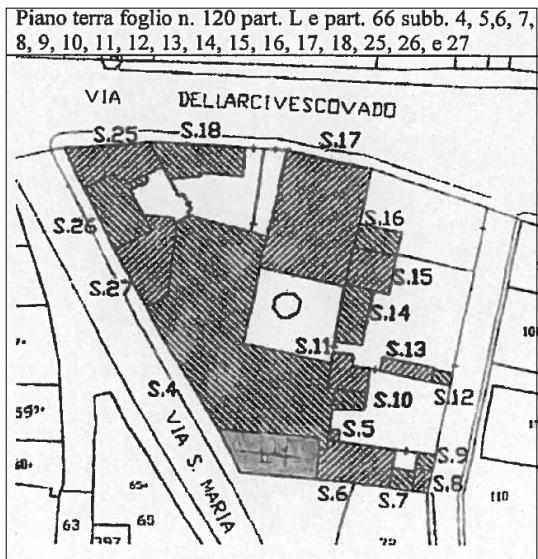
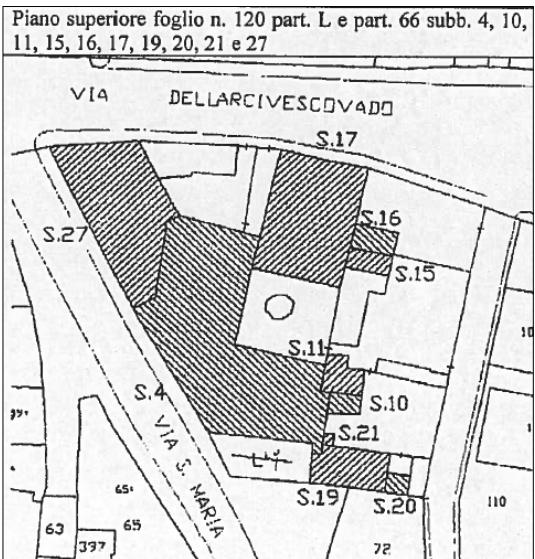
A tutt'oggi rimangono tracce della pittura originaria lungo la facciata principale, in parte nascoste dall'inquinamento, in parte cancellate con l'intonaco.

La gronda, è realizzata in materiale ligneo, con la particolarità di avere tre mensole, che si sovrappongono in aggetto, per sostenere le travi e travicelli, che formano così un'ampio aggetto di gronda.

La copertura a doppia falda inclinata, è realizzata in materiale ligneo, con sovrastante manto di elementi in cotto, montati alla "toscanina".

### A 3) Casa Rifugio dei poveri

Foglio 120, particella 66, sub. 17



### Descrizione

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.

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

Il 21 Marzo 1821 viene approvato il trasferimento della "Casa Rifugio dei Poveri" dai locali di via della Rosa, in questa struttura; subendo notevoli cambiamenti nel corso del tempo; formato da più corpi di fabbrica; ne possiamo riconoscere distintamente, perlomeno due, il primo prospiciente P.zza dell' Arcivescovado, di forma quadrata , l'altro parallelo posto a Sud di forma rettangolare, con notevole differenza di lunghezza, tra il lato corto e quello lungo.

In epoca recente, questi due corpi di fabbrica, evidentemente per motivi funzionali di utilizzo, sono stati collegati, consegnandoci l'immobile, così come oggi ci appare.

L'utilizzo principale è prevalentemente a ufficio;

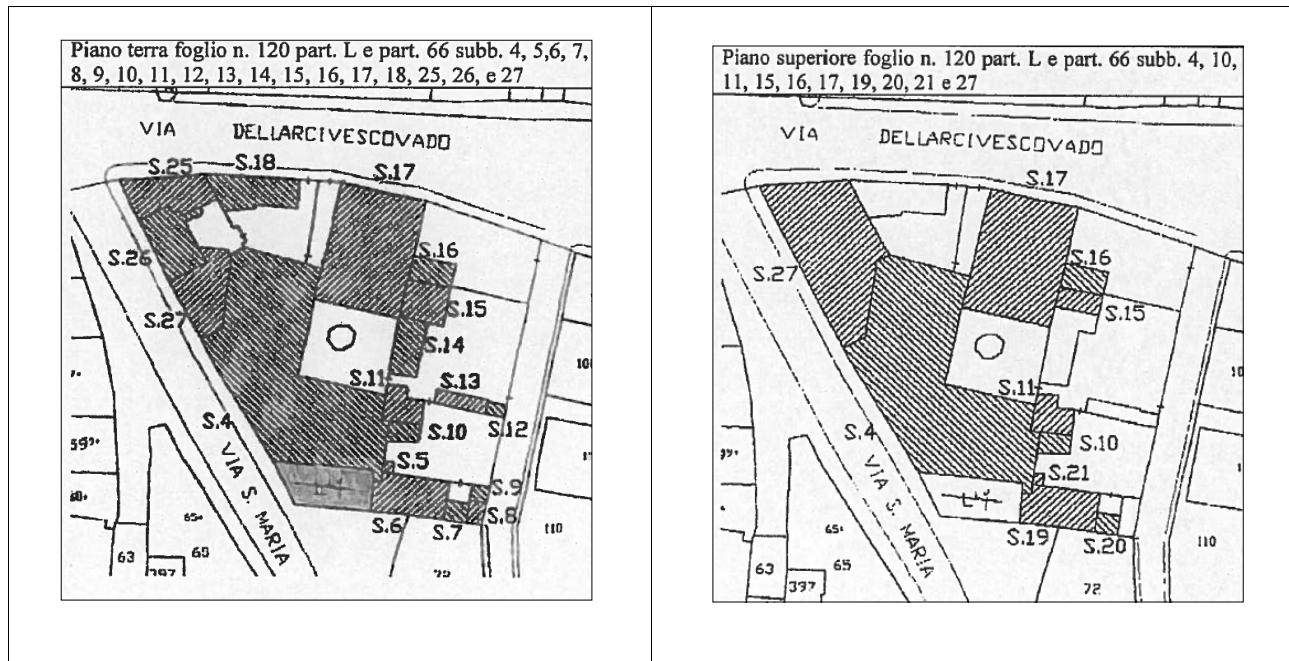
La copertura è a padiglione, con gronda perimetrale, formata in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura; la struttura portante è formata da travi e travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempiato di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi, montati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

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

Non presenta richiami architettonici di particolare interesse.

## A 4) Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi

Foglio 120, particella L



## Descrizione

Edificio in muratura portante, caratterizzato ad un impianto ad aula unica, ed il matroneo, accessibile dal piano primo del Sub. 4, edificata in origine intorno al 1330, era orientata secondo l'esse 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 un nuovo paramento esterno, riscoprendo lo stile e le forme tipiche del medioevo.

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.

Il restauro sostituisce all'originario intonaco, un nuovo paramento formato da mattoni murati a faccia vista, inserendo una copertura in aggetto, con struttura portante in materiale ligneo, sopra la porta d'ingresso della Chiesa; costituita da uno scempiato di mezzane, con soprastante manto di copertura con elementi in cotto, tipo embrici e coppi,

montati alla “Toscana”.

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 sottogronda è stato oggetto d'intervento, con l'inserimento di piccoli archi di mattoni a faccia vista, murati a tutto sesto, che scaricano il peso della soprastante e lavorata cornice, su una serie di blocchi in pietra serena.

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, montati alla “Toscana”.

### **Precisazioni**

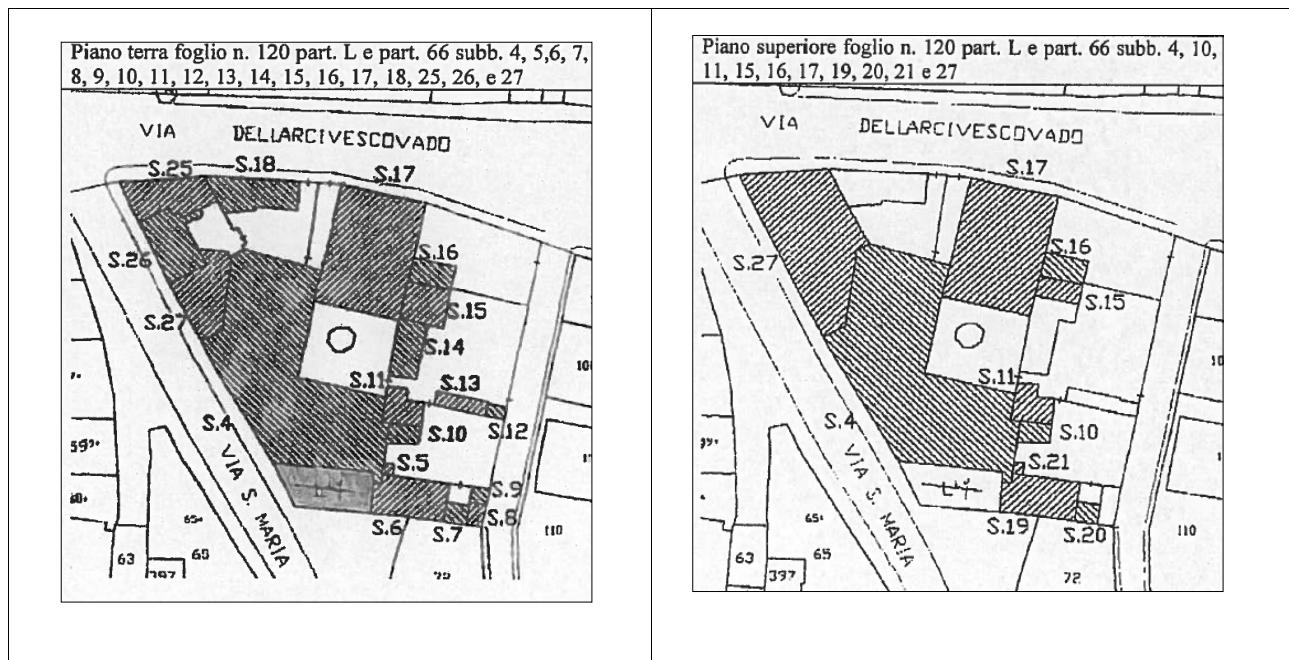
Si precisa che detta unità immobiliare e sue pertinenze, ai sensi dell' art. 831 del codice civile, è da trattarsi quale “edificio di culto” e pertanto sottoposto a tale disciplina civilistica che, per maggior comprensione, si riporta di seguito, fermo restando che non ha carattere esaustivo:

“art. 831 - I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano.

Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano.”

## **B Corpi di fabbrica minori**

Foglio 120, particella 66, sub. 18



## **Descrizione**

Edificio in muratura portante, composto da un unico piano fuori terra, di forma simile ad un trapezio, composto con altezza interna pari a ml 4,10 circa, in comunicazione con il sub.1, è dotato di un unico accesso dall'esterno, su piazza dell' Arcivescovado.

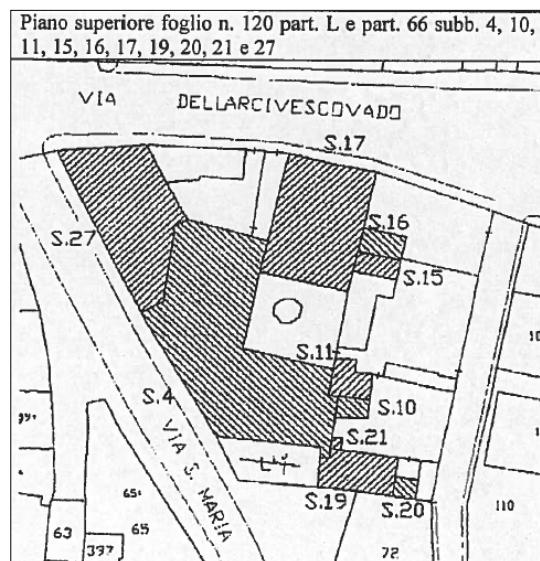
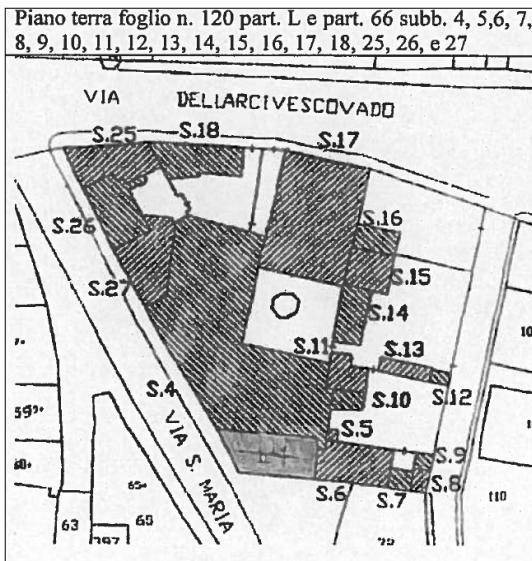
La destinazione principale è a deposito e laboratorio di pasticceria, a servizio del Bar, che insiste sul Sub. 25.

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".

Si ritiene che la realizzazione risalga alla fine del 1800, ma non abbiamo elementi sufficienti per una datazione più precisa.

L'Immobile non presenta richiami architettonici di rilievo.

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



## Descrizione

Il sub 6 è porzione di un più esteso edificio, posto interamente a piano terra, realizzato in muratura portante, fatta eccezione per due locali utilizzati a deposito, si presenta in stato di fatiscenza inutilizzato per il resto del piano, di forma rettangolare, con altezza media da 2,50 a 3,90 circa.

E' dotato di tre accessi con l'esterno, due posti lungo il lato Nord, il terzo posto lungo il lato corto orientato a Est.

Di recente realizzazione, è stato costruito in aderenza, lungo il lato a Ovest, con la Chiesa quattrocentesca, (p.lla L), di San Giorgio dei Tedeschi.

L'edificio in questione non presenta alcun richiamo architettonico.

Il sub. 19 porzione di un più esteso edificio, di forma rettangolare, posto interamente a piano primo, sulla verticale del Sub.6, realizzato in muratura portante, con solaio di chiusura piano, si presenta in stato di fatiscenza e inutilizzato, con solaio di chiusura piano e un'altezza media interna pari a ml 3,00 circa.

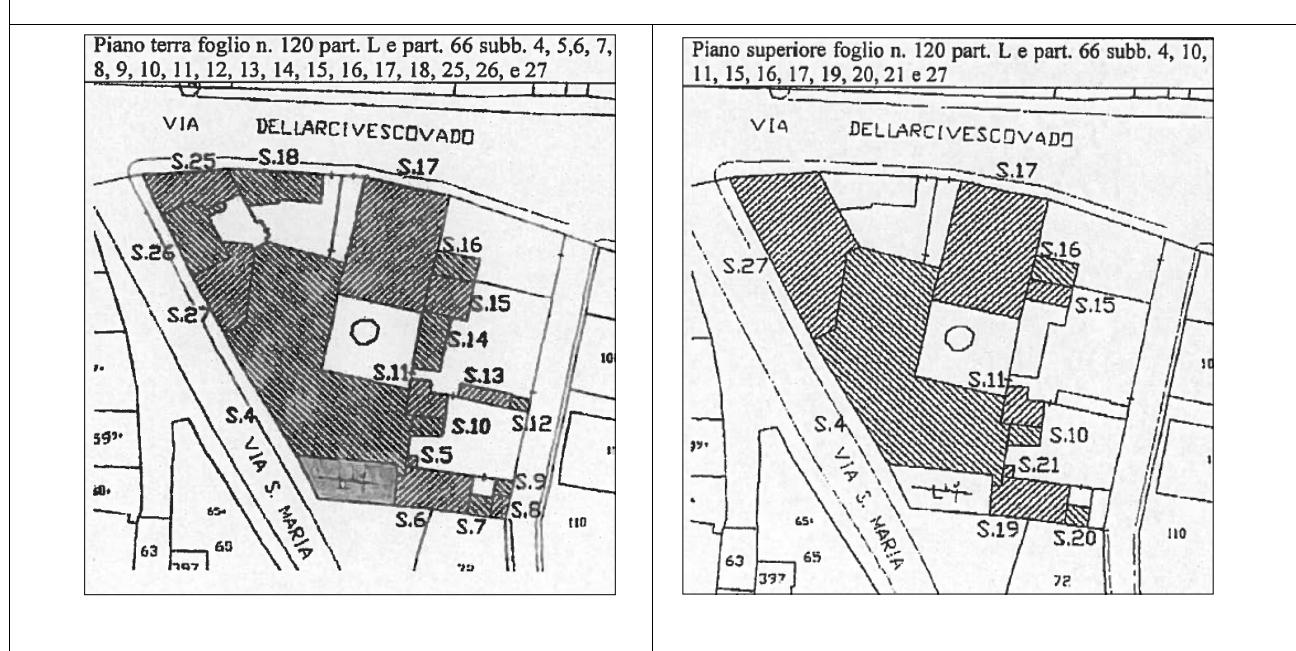
La copertura è capanna, con gronda lungo il lato orientato a Nord, formata in aggetto con i travicelli, che sostengono il manto di copertura; la struttura portante è formata da travi e

travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempiato di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi, montati alla "Toscana".

Di recente realizzazione, presenta finestre di forma rettangolare di semplice realizzazione; è stato costruito in aderenza lungo il lato a Ovest, con la Chiesa quattrocentesca, (p.la L), di San Giorgio dei Tedeschi; risulta altresì in comunicazione diretta con l'edificio identificato dal Sub.4.

L'edificio in questione non presenta richiami architettonici di rilievo ma integra e completa il valore compositivo e spaziale delle pertinenze sul lato degli orti.

Foglio 120, particella 66, sub. 7 pt - sub. 20 p1



### Descrizione

Annesso in muratura di forma quadrata, con solaio di copertura a volta, con altezza media interna pari a ml 3,50 circa, posto interamente a piano terra, destinato a locale di sgombero, privo di finestre, dotato di un'unica apertura con l'esterno da una piccola chiostra, orientata a Nord.

Di recente realizzazione, confina in aderenza lungo il lato a Ovest con il Sub. 6, a Sud. Con la p.la 72, e lungo il lato Est, con il Sub. 8.

Non presenta alcun richiamo architettonico.

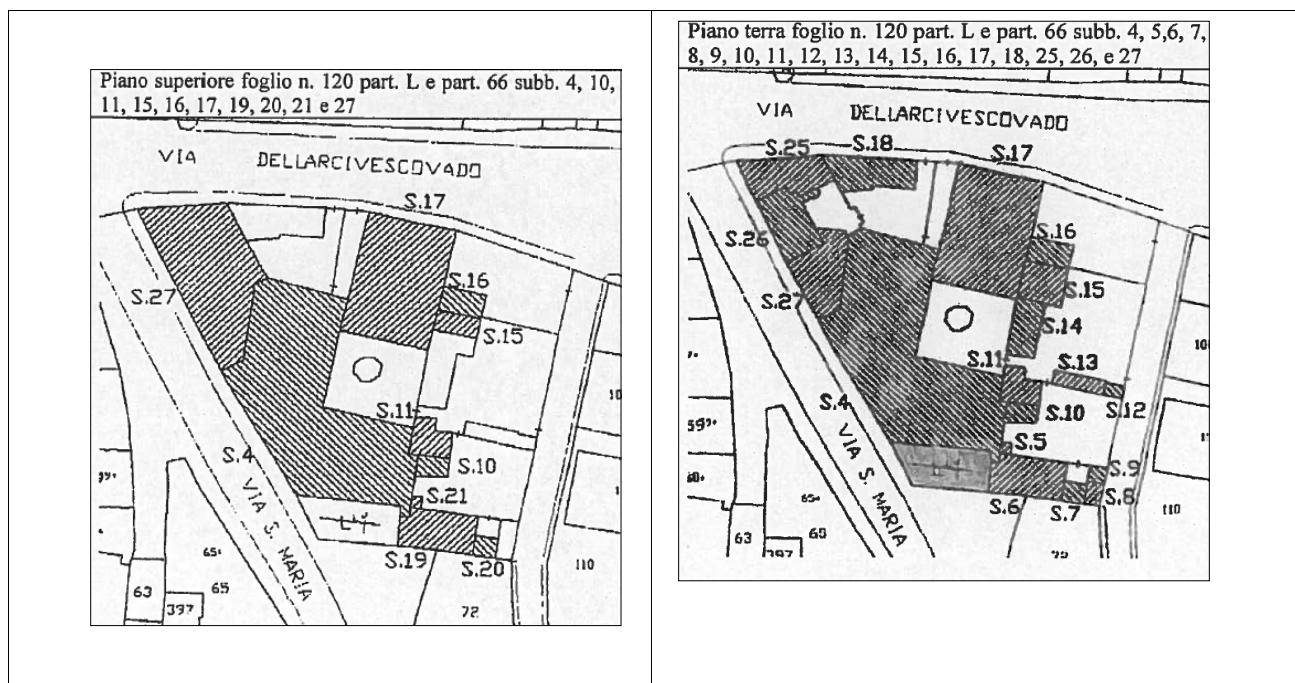
Porzione di un più esteso edificio, di forma quadrata, posto interamente al piano primo, sulla verticale del Sub.7, realizzato in muratura portante, con solaio di chiusura piano, si presenta in stato di fatiscenza e inutilizzato, con solaio di chiusura piano e un'altezza media interna pari a ml 3,00 circa.

La copertura è ad unica falda inclinata, 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, montati alla "Toscana".

Di recente realizzazione, presenta un' unica finestra di semplice realizzazione, posta lungo il lato orientato a Nord; confina ed è in comunicazione diretta con il Sub.19, lungo il lato a Ovest.

Non presenta alcun richiamo architettonico di rilievo ma integra e completa il valore compositivo e spaziale delle pertinenze sul lato degli orti.

#### Foglio 120, particella 66, sub. 8



#### Descrizione

Locale tecnico, 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, utilizzato come cabina elettrica dall' ENEL, dotato di un' unica apertura con l'esterno lungo il lato orientato a Est.

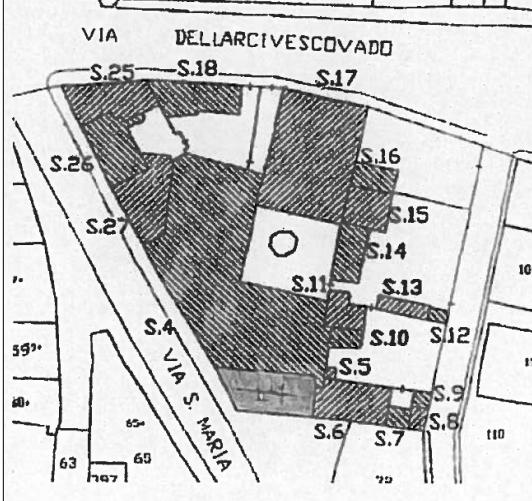
Di recente realizzazione, confina in aderenza lungo il lato a Ovest, con il Sub. 7, a Sud. Con la p.lla 72 e a Nord con il Sub. 9.

Non presenta alcun richiamo architettonico di rilievo ma integra e completa il valore

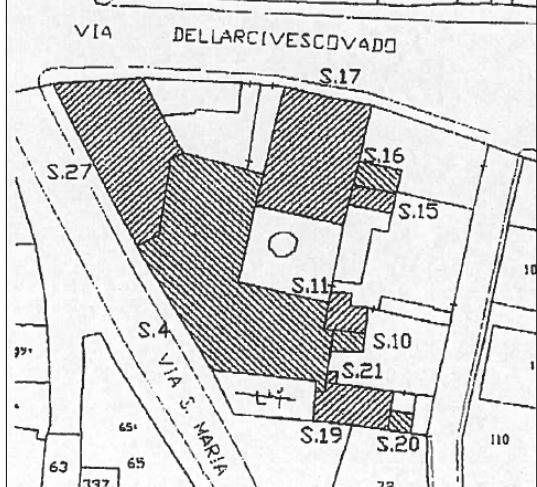
compositivo e spaziale delle pertinenze sul lato degli orti.

### Foglio 120, particella 66, sub. 9

Piano terra foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, e 27



Piano superiore foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 10, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21 e 27

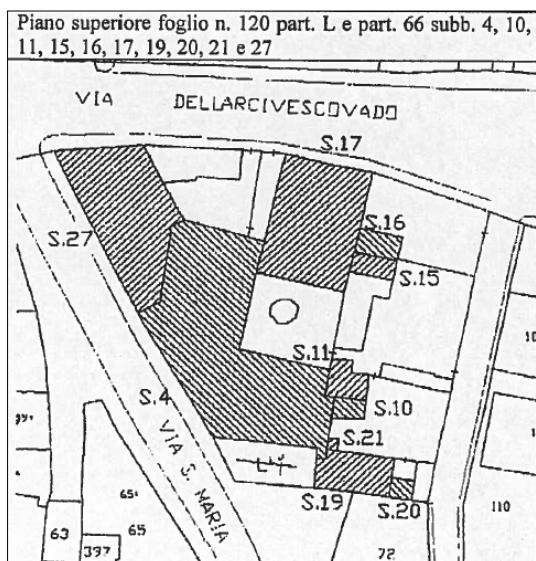
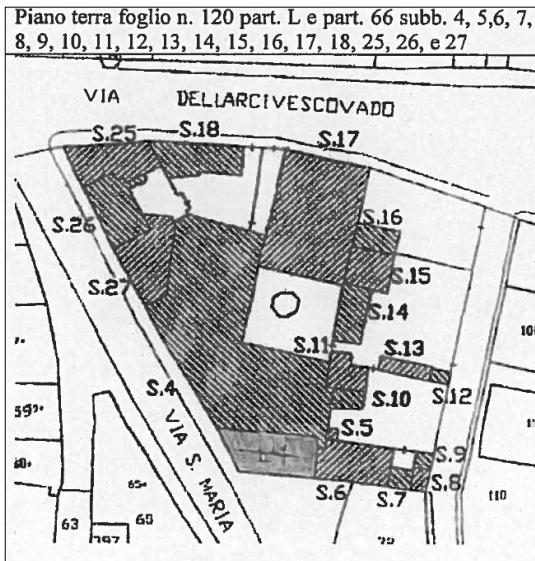


### Descrizione

Locale tecnico, 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, utilizzato come sotto cabina elettrica, dotato di un' unica apertura con l'esterno, con accesso da una piccola chiosca, posta lungo il lato orientato a Ovest.

Di recente realizzazione, confina in aderenza a Sud. con il Sub. 8 e Via San Biagio, lungo il lato posto orientato a Est.

Non presenta alcun richiamo architettonico.



### Descrizione

Locale in muratura portante, di forma rettangolare, con solaio di copertura piano, ed altezza interna pari a ml 3,50 circa, posto interamente a piano terra, utilizzato ad ufficio, dotato di un'unica apertura con l'esterno lungo il lato orientato a Est.

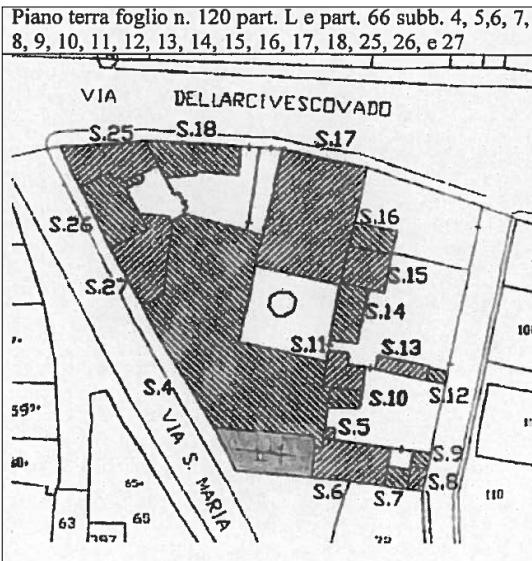
Di recente realizzazione, è stato costruito in aderenza e comunicazione con l'edificio quattrocentesco identificato dal Sub. 4, lungo il lato orientato a Ovest; lo stesso è in comunicazione con il recente edificio posto a Nord, identificato dal Sub. 11.

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, montati alla "Toscana".

Lungo il lato orientato a Est il paramento murario esterno, prosegue fin sopra la falda inclinata, nascondendo dalla sopradetta prospettiva il tetto.

Non presenta alcun richiamo architettonico.

## Foglio 120, particella 66, sub. 11



Piano superiore foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 10, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21 e 27



### Descrizione

Edificio in muratura portante, composto da due piani fuori terra, di forma quadrata, con una sporgenza lungo il lato orientato a Nord, che accoglie la scala di comunicazione tra i due piani.

L'altezza interna è pari a ml 3,50, circa per entrambi i piani, con solai che risultano piani.

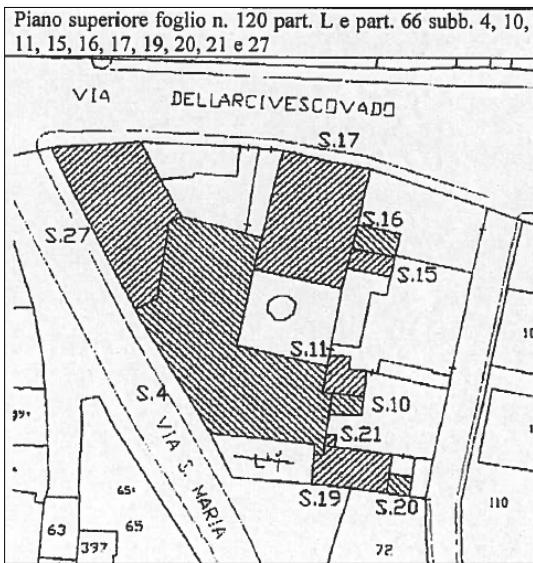
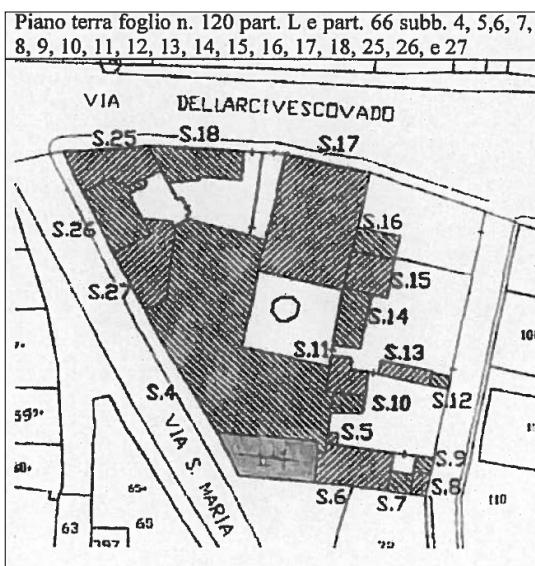
La destinazione principale è a ufficio.

La copertura è del tipo a capanna, con accennata tempia laterale e gronda lungo i lati orientati a Sud e 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, montati alla "Toscana".

Risulta in comunicazione a piano terra con il Sub. 10, lungo il lato orientato a Sud, mentre al piano primo è in comunicazione con il Sub. 4; non ha accessi diretti con l'esterno, ad esclusione del vano scala posto a Nord.

Strutturalmente è un corpo aggiunto al Sub. 4, realizzato in epoca recente, non presenta stilemi di particolare interesse architettonico.

Foglio 120, particella 66, sub. 5 p. terra - sub. 21 p. 1



### Descrizione

Sub. 5 composto da un unico locale, posto a piano terra, destinato 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.

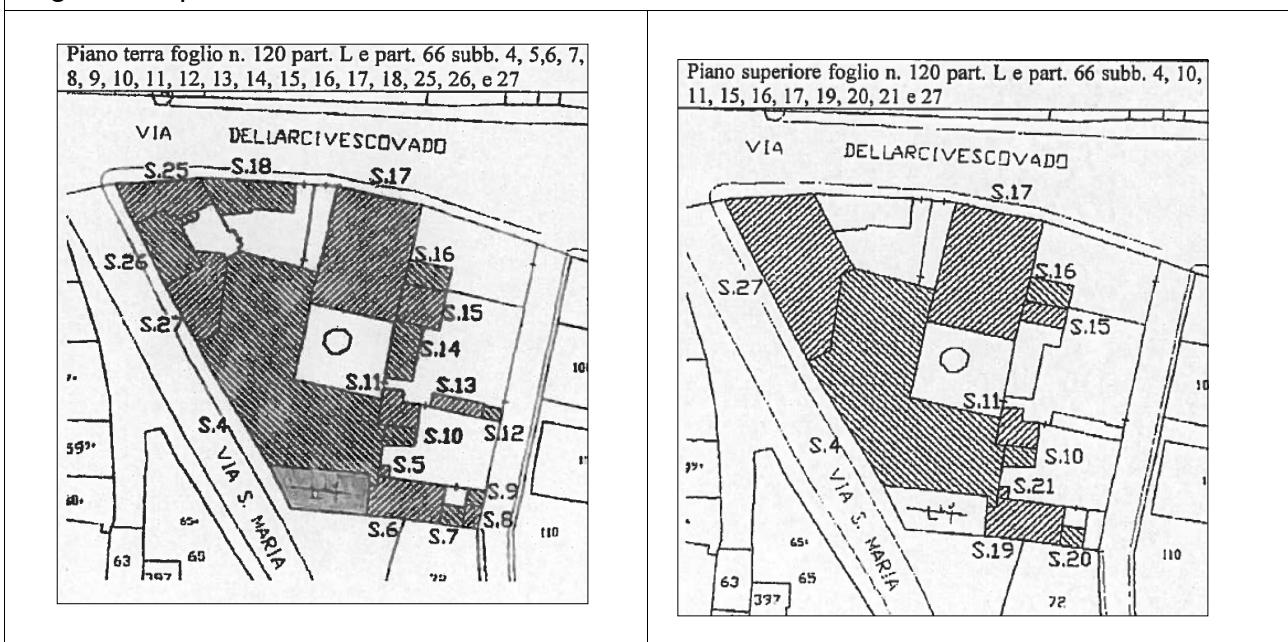
Realizzato in muratura portante, in aderenza a Ovest con il Sub. 4 e a Sud con il Sub. 6, ha un solaio di copertura piano.

L'annesso in questione, è stato realizzato in epoca recente, e non presenta alcun richiamo architettonico.

Sub.21 composto da un unico locale, posto a piano primo, sulla verticale del Sub. 5, destinato a servizio igienico, di forma rettangolare, con altezza interna pari a ml 3,00 circa, dotato di piccola finestra sul lato orientato a Est.

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; la struttura portante è formata da travi e travicelli in materiale ligneo, con sovrastante scempio di mezzane, completato da elementi in cotto tipo embrici e coppi, montati alla "Toscana".

Foglio 120, particella 66, sub. 15



## **Descrizione**

Edificio in muratura portante, composto da due piani fuori terra, di forma quadrata a piano terra e rettangolare al primo, privo di scale di comunicazione interna, con un' altezza pari a ml 3,50 circa ad entrambi i piani, con solai di chiusura piani.

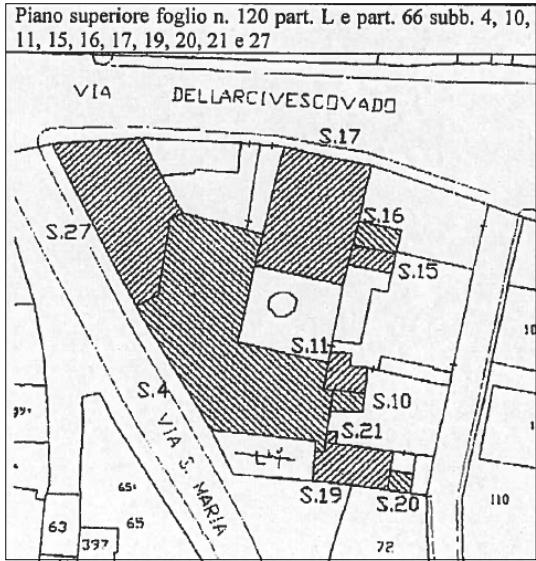
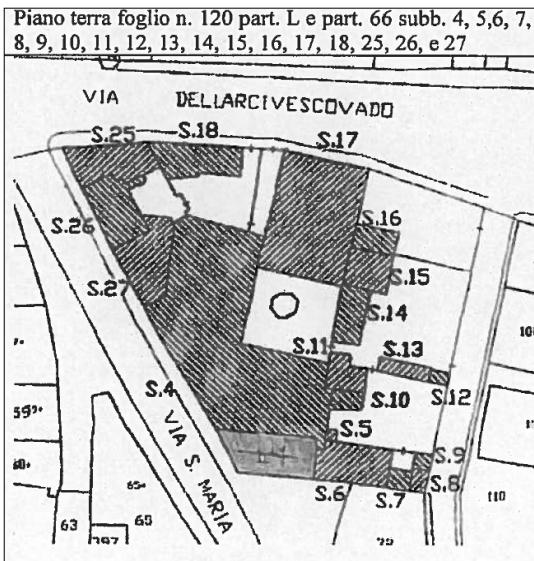
I pavimenti risultano realizzati con mattonelle di graniglia colorata.

Lungo il lato Nord, risulta in aderenza ad un muro di cinta, che un tempo doveva dividere gli orti; mentre lungo il lato orientato a Nord, risulta in aderenza e comunicazione diretta, solo al piano primo, con il Sub.17, edificio un tempo destinato a “Casa Rifugio dei Poveri”; infine è in aderenza e comunicazione con il Sub.14, per il lato corto orientato a Sud.

A piano terra è utilizzato come deposito di materiale vario in dotazione alla Protezione Civile, al piano primo invece si trovano i servizi igienici degli uffici posti a tale livello.

La copertura è ad unica falda inclinata, ad entrambi i piani, con accennata tempia laterale e 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, montati alla "Toscana". Non presenta richiami architettonici di particolare interesse.

## Foglio 120, particella 66, sub. 16



### Descrizione

Edificio in muratura portante, composto da due piani fuori terra, di forma rettangolare, privo di scale di comunicazione interna, con un' altezza pari a ml 3,50 circa ad entrambi i piani, con solai di chiusura piani.

I pavimenti risultano realizzati con mattonelle di graniglia colorata.

Lungo il lato Sud, risulta in aderenza ad un muro di cinta, che un tempo doveva dividere gli orti; mentre lungo il lato orientato a Ovest, risulta in aderenza e comunicazione diretta, ad entrambi i piani, con il Sub.17, edificio un tempo destinato a "Casa Rifugio dei Poveri".

Al piano primo, l'edificio presenta un' ampia terrazza praticabile, posta sulla verticale del sottostante edificio.

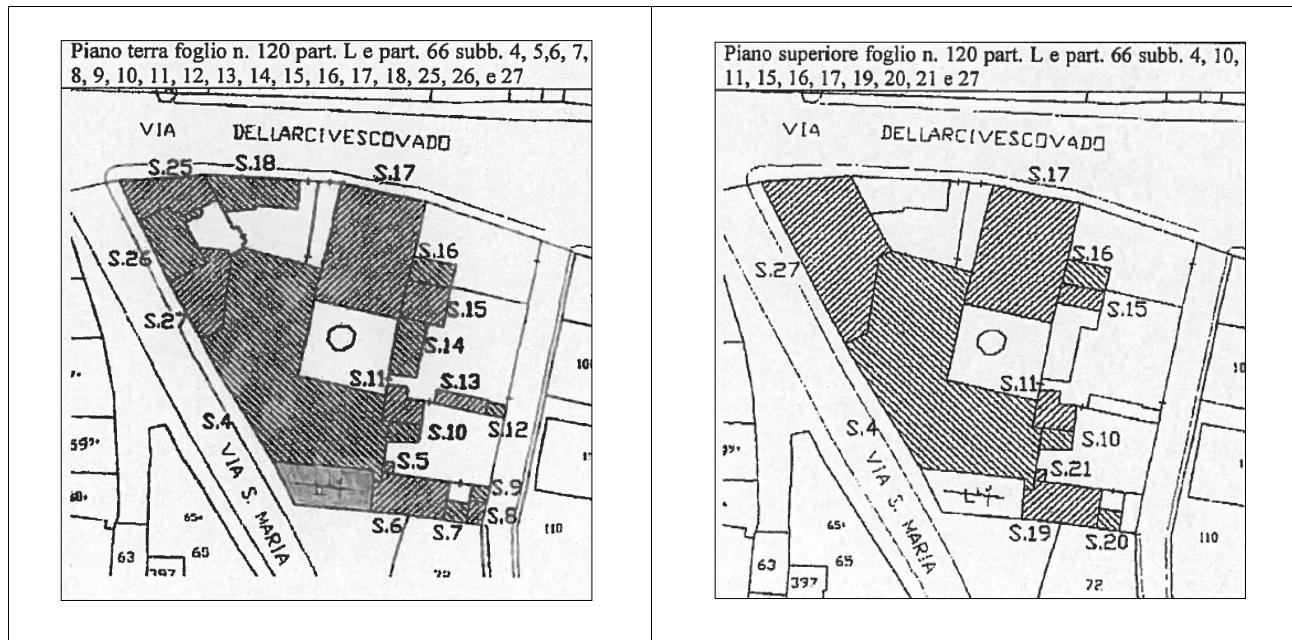
L'utilizzo principale è a ufficio.

La copertura è ad unica falda inclinata, 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, montati alla "Toscana".

Non presenta richiami architettonici di particolare interesse.

## D - Manufatti oggetto di demolizione (superfetazioni )

Foglio 120, particella 66, sub. 12



### Descrizione

Locale posto interamente a piano terra, realizzato in aderenza ad un muro di cinta che un tempo divideva gli orti della corte interna, risulta utilizzato come deposito di materiale vario in dotazione alla Protezione Civile

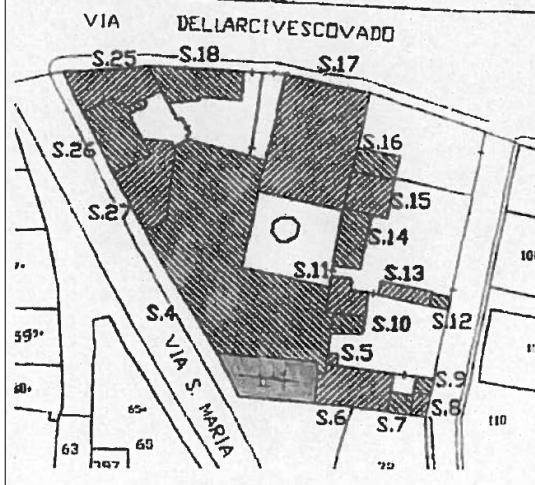
L'altezza interna è pari a ml 2,20 circa, con solaio di copertura ad unica falda inclinata, formata da elementi prefabbricati che sostengono pannelli tipo ondulino verniciati.

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

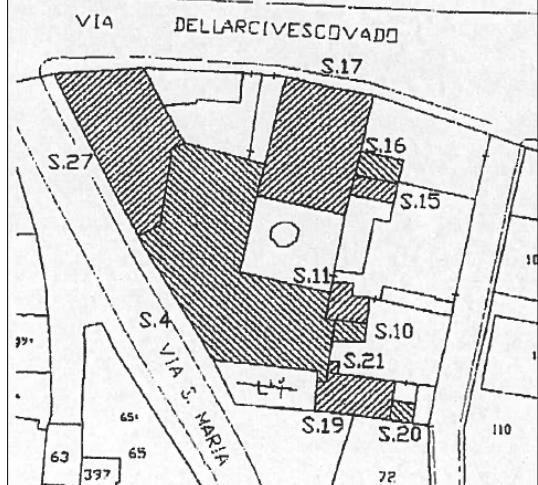
Non presenta richiami architettonici di particolare interesse.

Foglio 120, particella 66, sub. 13

Piano terra foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, e 27



Piano superiore foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 10, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21 e 27



### Descrizione

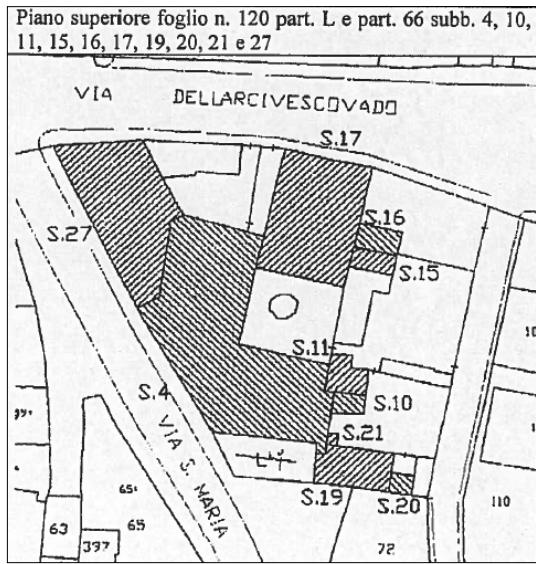
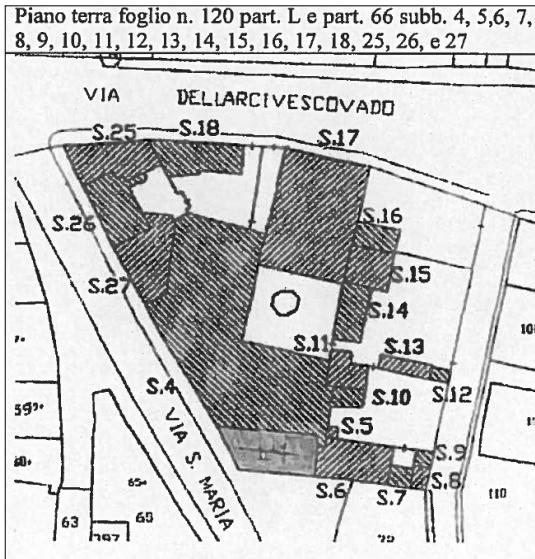
Edificio composto da due locali posti interamente a piano terra, realizzati in aderenza ad un muro di cinta che un tempo divideva gli orti della corte interna, risultano entrambi utilizzati come deposito di materiale vario in dotazione alla Protezione Civile

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 ondulino verniciati.

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.

Non presenta alcun richiamo architettonico.

Foglio 120, particella 66, sub. 14



## **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 la chiostra interna ( Sub. 24 ).

Al suo interno trovano spazio due locali tecnici, l'autoclave e la caldaia; mentre la stanza posta più a Sud, è utilizzata a ufficio da parte della Protezione Civile.

Confina lungo il lato Nord, con il Sub. 15; con il quale risulta essere in comunicazione diretta.

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 sul retro del muro della chiesa orientato a Ovest; le finestre così come le aperture, sono semplici e squadrate.

Non presenta alcun richiamo architettonico.

## D – Aree pertinenziali e scoperte – corti e orti

Foglio 120, particella 66, sub. 22



### Descrizione

Lo spazio esterno attualmente è caratterizzato da tipologia di pavimentazione non adeguata e in pessimo stato di conservazione. Si prevede l'inserimento di un lastricato in pietra a ridosso dei manufatti prospicenti così da proteggerne l'attacco a terra .

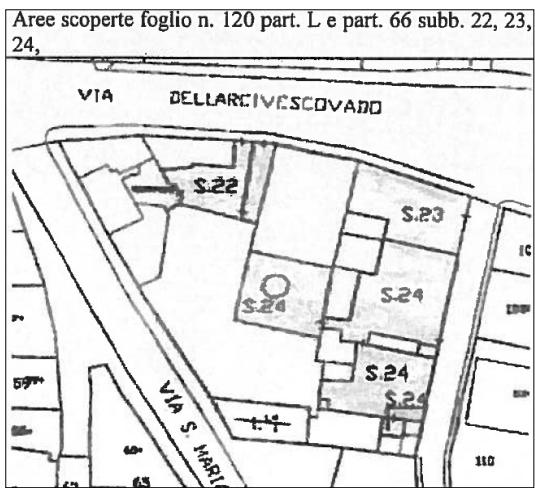
Nelle restanti parti si prevede il ripristino della permeabilità del terreno attraverso aree verdi e inghiaiate visto anche la presenza di piantumazioni.

Foglio 120, particella 66, sub. 23



Lo spazio esterno attualmente è caratterizzato da tipologia di pavimentazione non adeguata e in cattivo stato di conservazione. Si prevede l'inserimento di un lastricato in pietra a ridosso dei manufatti prospicenti così da proteggerne l'attacco a terra .

Nelle restanti parti si prevede un' organico ripristino delle aree verdi, inserendo per i percorsi pedonali e carrabili superfici inghiaiate.



Lo spazio esterno in oggetto, è caratterizzato 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 ( sub. 4 ) che tutte le aree verdi originariamente destinate ad orti.

Il tutto versa in un pessimo stato di conservazione.

Per il cortile è necessario procedere con una generale revisione della parte lastricata in materiale lapideo a ridosso dei fabbricati prospicenti e inserimento di pavimentazione adeguata nella restante parte. In linea di massima si prevede l'introduzione di superfici in ghiaia.

Occorre peraltro procedere con un complessivo intervento conservativo di tutti i manufatti lapidei ( pozzo, basamento ecc ).

Per le restanti parti del subalterno in oggetto, corrispondente alle originarie superfici a verde degli orti, si prevede un organico ripristino delle superfici a verde cercando, dove possibile, di ripristinare l'originario disegno del sistema di percorsi pedonali.

Le superfici di tale subalterno, una volta eliminate le superfetazioni evidenti ed incongruenti individuate nelle schede precedenti, dovranno avere una prevalente destinazione d'uso a verde.

Come per gli altri spazi esterni si prevede l'inserimento di un lastricato in pietra a ridosso dei manufatti, così da proteggerne l'attacco a terra, mentre nelle restanti parti si prevede una prevalenza di area a verde con l'utilizzo di superfici inghiaiate per le percorrenze pedonali e carrabili.

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.

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.



*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  
PIENA E LIVORNO

RACCOMANDATA A.R.

Pisa, 27 OTT 2011

ORIG. DI P. AR. TBC

DCI  
DA  
D.P. STAFF  
U.O. INN. SV

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

Prot. N° 2547 Allegati 1 copia conforme

**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., affinchè 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 SOPRINTENDENTE ad Inform  
Arch Agostino BURECA  
Il Funzionario Delegato  
Arch Maria GIAFALONI



DELIBERA N° 493/2011

## Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

### IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali";

VISTO il Decreto Legislativo 26 marzo 2008 n. 62 contenente "Ulteriori disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, in relazione ai beni culturali";

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296, così come modificato dal D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e di organizzazione degli uffici di diretta collaborazione del Ministro per i beni e le attività culturali";

VISTO il D.P.C.M. del 10 agosto 2009, registrato dalla Corte dei Conti in data 24 settembre 2009, reg. 6, fgl. 19, con il quale è stato conferito alla dott. Maddalena Ragni l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana;

VISTA la richiesta di autorizzazione all'alienazione presentata dall'Ente "Azienda Ospedaliero-Universitaria Pisana", proprietario dell'immobile denominato "Complesso immobiliare costituito da: Ospedale dei Trovatelli, fabbrica delle balie, casa rifugio dei poveri e Chiesa di San Giorgio dei tedeschi con aree pertinenziali" sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via Santa Maria, n. 110, segnato in Catasto (N.C.E.U.) al Foglio n. 120 part. L e part. 66 sub. 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, richiesta pervenuta completa della necessaria documentazione alla Direzione Regionale in data 12/07/2011 e assunta in protocollo in data 13/07/2011 al n. 11103 e successive integrazioni pervenute in data 09/08/2011, assunte in protocollo in data 09/08/2011 al n. 12622;

CONSIDERATO che l'immobile suddetto è stato sottoposto alla verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii.;

ACCERTATO che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del provvedimento n. 457/2006 emesso in data 07/12/2006, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del citato Decreto Legislativo;

VISTO che il suddetto provvedimento n. 457/2006 del 07/12/2006, in data 08/01/2007 è stato trascritto presso la competente Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare al Reg. gen. 503; Reg. part. 342, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

VISTO il parere espresso dalla competente Soprintendenza con nota prot. n. 2281 del 28/09/2011 pervenuta in data 05/10/2011 e acquisito al prot. con n. 15785 del 10/10/2011;

VISTA la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

VISTO l'art. 56, comma 1 lettera b) del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO che dall'alienazione dell'immobile, secondo le condizioni e le modalità contenute nella richiesta presentata, non deriva danno alla conservazione e alla pubblica fruizione del bene;

## **DELIBERA**

Si autorizza, ai sensi dell'art. 56 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'alienazione dell'immobile denominato "Complesso immobiliare costituito da: Ospedale dei Trovatelli, fabbrica delle balie, casa rifugio dei poveri e Chiesa di San Giorgio dei Tedeschi con aree pertinenziali" sito in Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Via Santa Maria, n. 110, segnato in Catasto (N.C.E.U.) al Foglio n. 120 part. L e part. 66 sub. 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, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 56 comma 4-ter del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. e ii. In particolare, per quanto riguarda le misure di conservazione programmate si prescrive che 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 dovrà prevedere 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 estratto 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 un nuova dignitosa collocazione correlata alla storia della Facoltà di Medicina.

2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso, si stabilisce quanto segue: la Chiesa di San Giorgio ai Tedeschi dovrà conservare la pubblica fruizione e mantenere una destinazione compatibile con i caratteri storici e monumentali.
3. L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

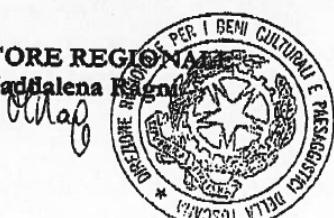
La planimetria catastale e le planimetrie dimostrative dei subalterni fanno parte integrante del presente provvedimento che sarà notificato, in via amministrativa, agli interessati.

Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento, saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta del competente Istituto, presso la competente Agenzia del Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 16 del D. Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale, ai sensi del D. Lgs. n. 104 del 2 luglio 2010.

Firenze, 14 OTT. 2011

IL DIRETTORE REGIONALE  
dott. Maddalena Ragni





# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

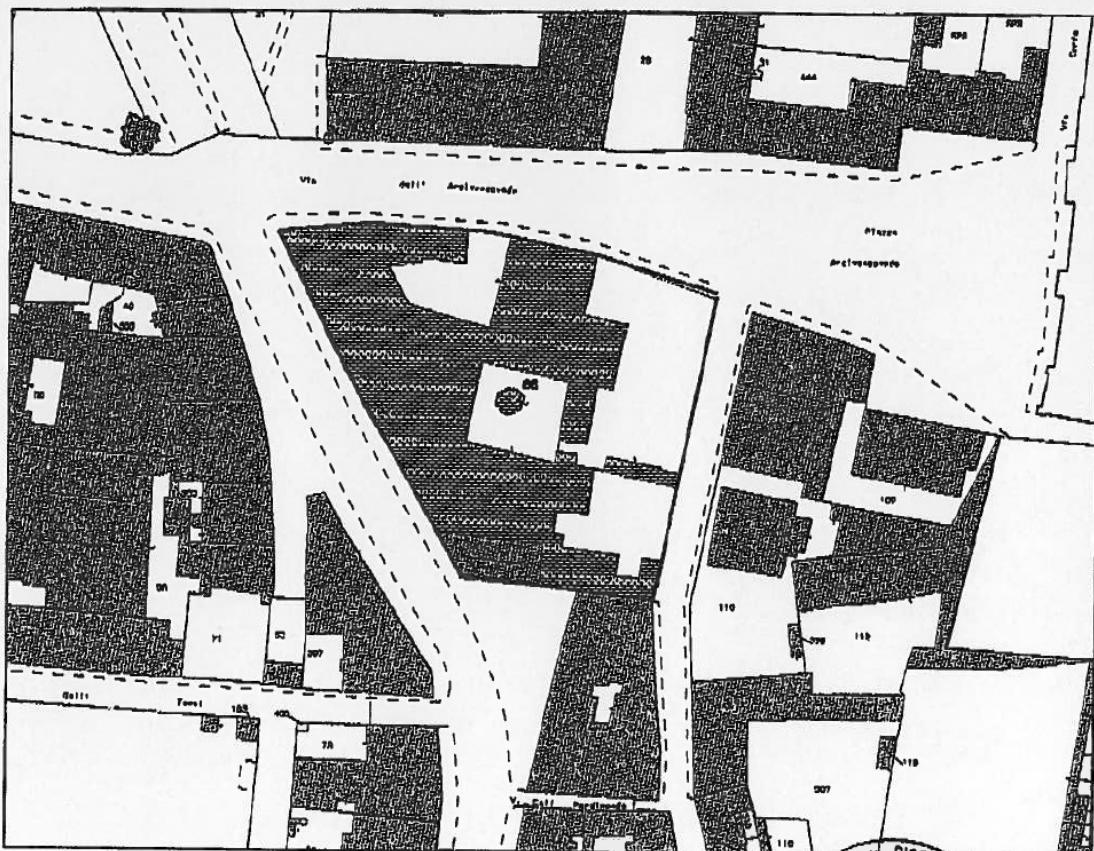
## DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

### 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





# *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**

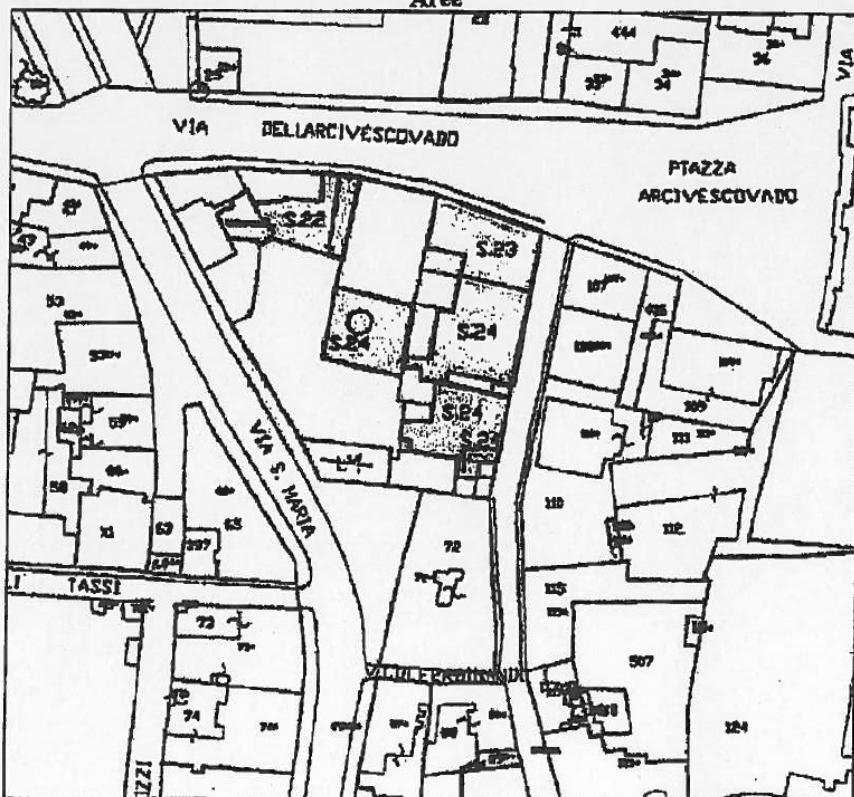
Can. 56126

**VIA SANTA MARIA**

Numero civico 110

Planimetria catastale Foglio n. 120 part. 66 subb. 22, 23, 24

Аграр



#### **IL DIRETTORE REGIONALE**

dott. Madalena Racca

Firenze, 14 ott. 2011



Lungarno A. M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE  
Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700 - e-mail: [dirreptoscana@beniculturali.it](mailto:dirreptoscana@beniculturali.it)

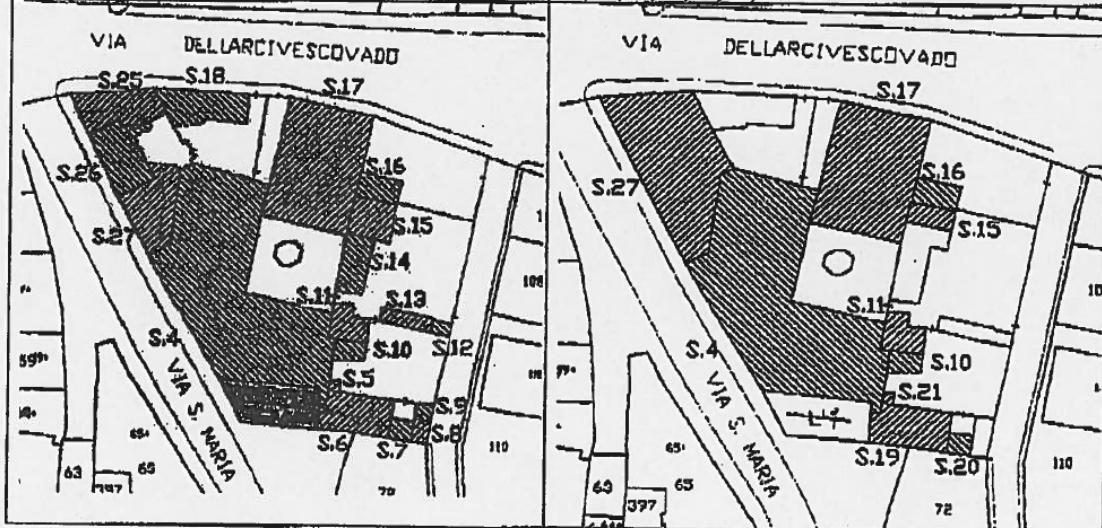


*Ministero per i Beni e le Attività Culturali*  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

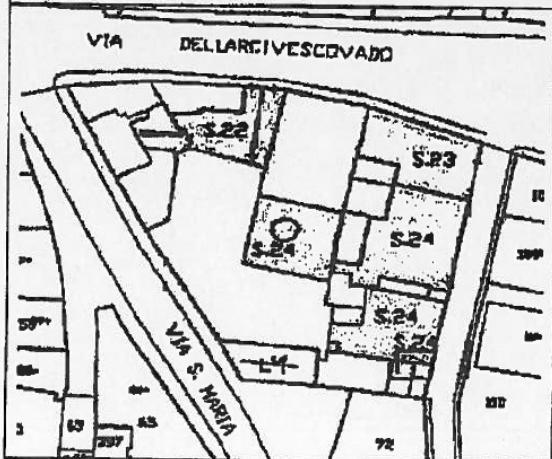
## **Planimetrie dimostrative dei subalterni**

Piano terra foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 5, 6, 7,  
8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25, 26, e 27

Piano superiore foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 4, 10,  
11, 15, 16, 17, 19, 20, 21 e 27



Areæ scoperte foglio n. 120 part. L e part. 66 subb. 22, 23,  
24.



#### **IL DIRETTORE REGIONALE**

dott. Madalena Ragni

Firenze, 14 OTT. 2011



Lungarno A. M. Lujes de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE  
Cent. 055 27189750 - Fax 055 27189700 - e-mail: [dirregtoscana@beniculturali.it](mailto:dirregtoscana@beniculturali.it)



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

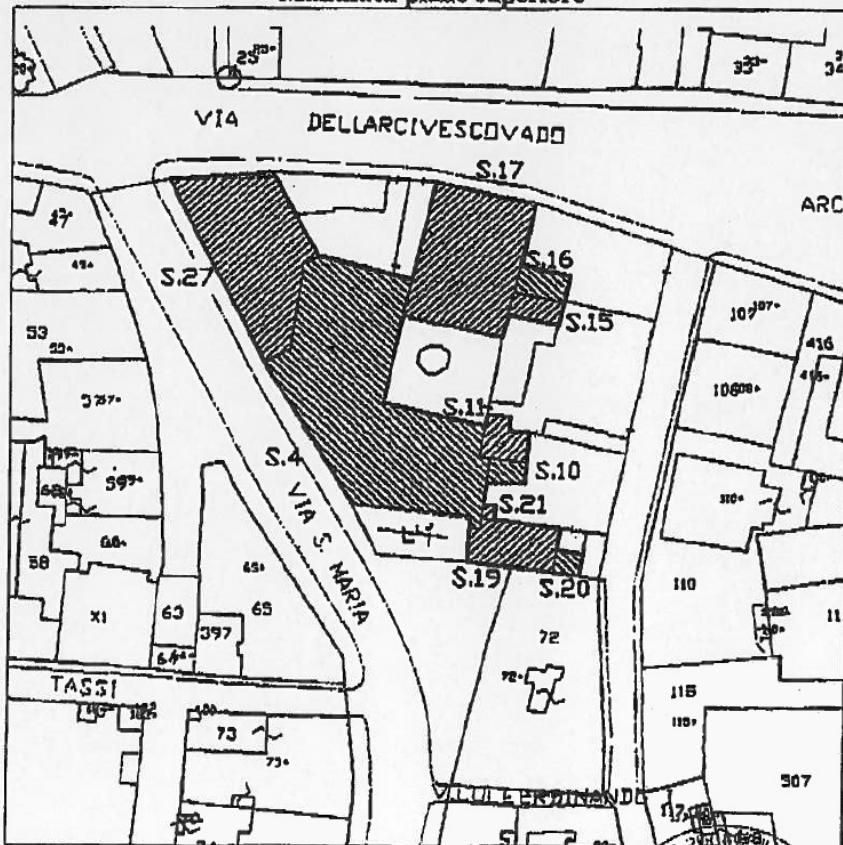
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA TOSCANA

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. 66 subb. 4, 10, 11, 15, 16, 17, 19, 20, 21 e 27  
Manufatti piano superiore



IL DIRETTORE REGIONALE

dott. Madalena Regini

Firenze, 14 OTT. 2011



Lungarno A. M. Luisa de' Medici n. 4 - 50122 FIRENZE  
Cont. 055 27189750 - Fax 055 27189700 - e-mail: [dirregtoscana@beniculturali.it](mailto:dirregtoscana@beniculturali.it)



*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

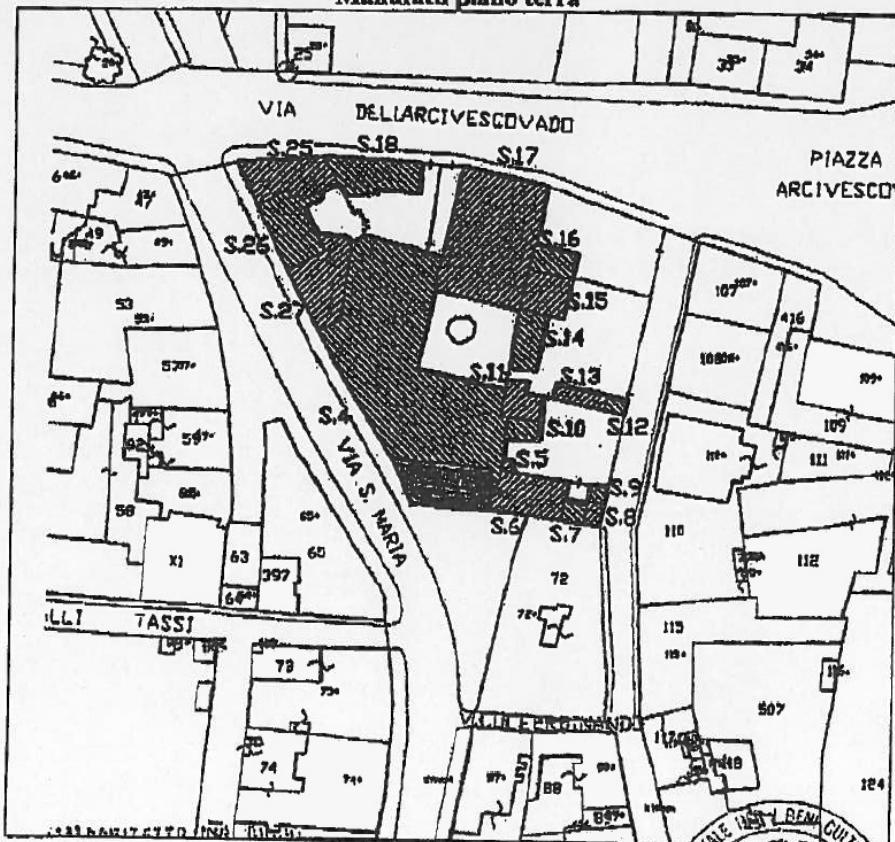
**Cap** 56126

**VIA SANTA MARIA**

Numero civico 110

**Planimetria catastale Foglio n. 120 part. L, part. 66 subb. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,  
18, 25, 26, 27**

**Manufatti piano terra**



**IL DIRETTORE REGGIE**  
dott. Maddalena Raggi

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](mailto:dirregtoscana@beniculturali.it)

Ai fini della legge n. 47/85 e successive modificazioni, questa Azienda dichiara che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967.

Per alcune opere eseguite in assenza di atto autorizzativo Comunale, fu presentata domanda di condono edilizio ai sensi della predetta legge, Prot. Gen. Comune di Pisa, n° 10.212 del 27.03.1986, al conto dell' U.S.L. 12.

Detta domanda è tutt' ora pendente e venne inoltrata per la realizzazione di locali accessori, modifiche prospettiche e modifiche interna; per detti interventi è stato richiesto il parere presso la Soprintendenza B.A.A.A.S. di Pisa in data 06.03.2007.

Di seguito si riporta la certificazione del Comune di Pisa, Prot. 42.649 del 27.10.2011, relativa alle destinazioni ammesse, dal punto di vista urbanistico funzionale:



Pisa 27 ottobre 2011

Prot. n. 42649

Alla Azienda Ospedaliera Pisana  
Direttore Dipartimento Area Tecnica  
Ing. Rinaldo Giambastiani

Sua Sede

Oggetto: Complesso immobiliare via Santa Maria Piazza Arcivescovado e via Don Boschi,  
denominato "Trovatelli". Certificazione.

In risposta alla Vostra richiesta del 17/10/2011 vs prot. 60560 si precisa quanto segue:

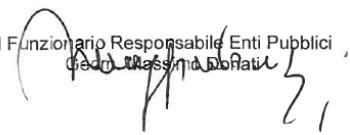
- Il fabbricato in questione ricade all'interno del Centro Storico di Pisa, regolamentato, dal punto di vista urbanistico, dalle norme del vigente Regolamento Urbanistico del 31/07/2009. L'edificio risulta sottoposto a vincolo diretto della Soprintendenza ai sensi della ex legge 1089/39 e pertanto qualsiasi trasformazione è soggetta alla approvazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

- Dal punto di vista urbanistico funzionale si precisa che le destinazioni ammesse dall'art. 4.5.2 del vigente R.U. sono le seguenti: attrezzature territoriali, attrezzature urbane, attrezzature di quartiere, servizi privati di interesse pubblico, attività commerciali e artigianali, uffici e servizi privati, attrezzature turistico ricettive, residenza .... (leggasi art. 4.5.2').

- Inoltre è da tener presente, vista la particolarità del fabbricato in oggetto, che "La modifica delle destinazioni d'uso, è consentita solo a condizione che l'impianto distributivo originario dell'edificio storico non sia alterato....."

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile Enti Pubblici  
Geom. Massimo Donati



Si precisa che gli impianti tecnici e tecnologici presenti nel complesso immobiliare, ancorché funzionanti e conformi al momento della loro realizzazione, dovranno essere adeguati alla vigente normativa.

Si precisa che in relazione a quanto previsto dal quarto e quinto comma dell' art. 23 bis della legge Regione Toscana 24.2.2005 n. 39 e art 13 LRT 23 novembre 2009 n. 71, il compendio immobiliare in oggetto non risulta dotato dell' A.C.E. e pertanto l' offerente è informato che la circostanza di cui sopra determina l' automatica classificazione del bene in oggetto nella classe energetica più bassa (classe G); le parti, al momento della stipula dell' atto pubblico di trasferimento, si daranno reciproco atto di essere a conoscenza di quanto sopra e l' offerente e/o acquirente fin d' ora dà atto di aver ricevuto le informazioni in ordine alla certificazione energetica dei beni immobili in parola.

Si precisa altresì che, in relazione al Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (G.U. 23 settembre 2005, n. 222) così come modificato ed integrato anche dall'articolo 13, comma 1, del Decreto Legislativo n. 28 del 2011, il quale recita all'

“Art. 3. Ambito di intervento (così modificato dall'articolo 1 del d.lgs. n. 311 del 2006)  
... omissis ...

3) Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici e di impianti:

... omissis ...

a) gli immobili ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio nei casi in cui il rispetto delle prescrizioni implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto con particolare riferimento ai caratteri storici o artistici; ... omissis ...”

e pertanto, trattandosi di immobili direttamente vincolati ai sensi del citato decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, alcune porzioni di esso sono comunque escluse dal fornire il certificato energetico e quindi sono automaticamente classificati nella classe energetica più bassa (classe G).

L' unità immobiliare rappresentata dal sub. 26

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita €.	indirizzo
120	66	26	C/1	8	107	3.945,63	Via Santa Maria, 121, piano T

è occupato dalla società cooperativa “Artieri dell’ Alabastro” A.R.L. con sede in Volterra, in virtù del contratto di locazione stipulato in data 19.07.2005 registrato presso l’ Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pontedera – Sezione Staccata di Volterra il 29.07.2005 al n. 2.779 serie 3, il cui originario canone di locazione annuo venne fissato in €uro 19.000,00 (diconsi €uro diciannovemila/00), all’ attualità pari ad €uro 20.344,17 (diconsi €uro ventimilatrecentoquarantaquattro/17), in virtù degli aggiornamenti di legge.

L’ unità immobiliare rappresentata dai sub. 18 e 25

Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Cons.	Rendita €.	indirizzo
120	66	18	C/3	3	94	398,09	Piazza Arcivescovado, 6, piano T
120	66	25	C/1	8	92	3.392,50	Via Santa Maria, 114, piano T

è occupato dalla società “Caffè Duomo” di L. Barsanti s.a.s. – Società A. Barsanti & C. di Pisa, in virtù del contratto di locazione stipulato in data 15.06.2005 registrato presso l’ Agenzia delle Entrate di Pisa il 05.07.2005 al n. 3.365 serie 3, il cui originario canone di locazione annuo venne fissato in €uro 72.000,00 (diconsi €uro settantaduemila/00) all’ attualità pari ad €uro 77.093,17 (diconsi €uro settantasettemilanovantare/17), in virtù degli aggiornamenti di legge.

L’ unità immobiliare rappresentata dal foglio L,

120	L		E/7				Via Santa Maria, piano T
-----	---	--	-----	--	--	--	--------------------------

Chiesa di San Giorgio ai Tedeschi, detta anche “Cappella SS. Innocenti” - è occupata dalla Delegazione di Pisa dell’ Ordine Equestre del Santo Sepolcro di Gerusalemme, in virtù di Verbale di consegna provvisoria da parte del Comune di Pisa e dell’ allora U.S.L. n. 12, del 11.04.1992 rep. n. 46555 n. int. 423, reg. a Pisa il 17.04.1992 al n. 1576.

Si precisa che detta unità immobiliare e sue pertinenze, ai sensi dell’ art. 831 del codice civile, è da trattarsi quale “edificio di culto” e pertanto sottoposto a tale disciplina civilistica che, per maggior comprensione, si riporta di seguito, fermo restando che non ha

carattere esaustivo:

“art. 831 - I beni degli enti ecclesiastici sono soggetti alle norme del presente codice, in quanto non è diversamente disposto dalle leggi speciali che li riguardano.

Gli edifici destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, anche se appartengono a privati, non possono essere sottratti alla loro destinazione neppure per effetto di alienazione, fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano.”

Il complesso immobiliare viene ceduto a corpo, e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova così come posto in vendita e giudicati di gradimento ed adatto al soddisfacimento delle esigenze dell'offerente che, con la presentazione dell'offerta, dichiara di non aver nulla da eccepire in merito allo stato di conservazione e manutenzione, con tutti i diritti, ragioni ed azioni nonché con ogni suo relativo annesso e connesso, adiacenza, inerenza e pertinenza, accessorio, vincoli, pesi, uso e servitù attive e passive anche legalmente costituite, eventualmente presenti al momento dell'emissione del presente bando, condizioni che i soggetti interessati, al momento di presentazione dell'offerta, intendono recepite e accettate senza poter successivamente presentare eccezioni o rivalse sull'Amministrazione venditrice, successivamente all'aggiudicazione; verrà inoltre ceduto libero da persone, cose, arredi anche sacri vincolati e non, salvo le occupazioni sopra richiamate, al momento della stipula del contratto di compravendita.

In particolare viene espressamente accettato quanto disposto dalla già citata autorizzazione all'alienazione dell'immobile di cui alla Delibera n. 493/2011 del Direttore Regionale della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, sopra riportata, con particolare riferimento alle “prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art 56 comma 4-ter del Decreto Legislativo 42/2004 e ss. mm. ii., dovranno essere riportate nell'atto di alienazione”, nonché l'onere posto a carico dei soggetti acquirenti in merito alla definizione della domanda di condono edilizio presentata ai sensi della Legge 47/85, pendente presso il Comune di Pisa giusto Prot. Gen. n. 10.212 del 27.03.1986, al conto dell'U.S.L. 12, per la realizzazione di locali accessori, modifiche prospettiche e modifiche interne, condizioni che i soggetti interessati, al momento di presentazione dell'offerta, intendono recepite e accettate senza poter successivamente presentare eccezioni o rivalse sull'Amministrazione venditrice, successivamente all'aggiudicazione;

Si precisa che le schede tecniche allegate, hanno carattere meramente illustrativo, potranno subire modifiche e/o integrazioni e non sono da considerarsi in alcun modo

impegnative per l' A.O.U.P.

Si precisa altresì che i grafici e le superfici hanno carattere meramente indicativo e sono state estratte dalle visure, planimetrie e stime catastali; è comunque fatta salva la facoltà da parte dell' A.O.U.P., di modificare ed integrare la presente documentazione nonché i dati e le rappresentazioni catastali, i dati relativi alla pubblicità immobiliare (Agenzia del Territorio - già Conservatoria dei Registri Immobiliari), la documentazione depositata presso il Comune di Pisa e quant' altro ritenuto utile e necessario dall' Azienda Ospedaliero Universitaria Pisana.

Si allegano :

- Visure catastali (allegato "A1")