



## COMUNE DI PISA DIREZIONE 08

Patrimonio – Attività produttive –  
Demanio – Golena d'Arno - Servizi  
Demografici – Partecipazione – Pari  
Opportunità

Piazza Facchini n. 16 - piano I  
56125 Pisa

Tel 050 910146 - 050 910371

Mail Dirigente:  
[c.pollegione@comune.pisa.it](mailto:c.pollegione@comune.pisa.it)  
Mail Segreteria:  
[f.trevisan@comune.pisa.it](mailto:f.trevisan@comune.pisa.it)

Pec:  
[comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)



**Opere edilizie eseguite sul fabbricato posto in Pisa, Via E. Fermi n. 4 (Immobile catastalmente identificato nel foglio di mappa n. 123, mappale 367) – Approvazione ai sensi dell'art.134 comma 3 della L.R. 65/2014.**

### **Relazione tecnica generale**

#### **Descrizione:**

L'immobile è sito in Via Enrico Fermi 4 ed è contraddistinto al **N.C.E.U.** al **Foglio 123** e **Particella 367** e identificato nell'inventario Comunale con ID **45448**.

A livello infrastrutturale l'edificio affaccia sulla Via Enrico Fermi, dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria Pisa Centrale e a pochi passi dal centro storico.

L'immobile è posizionato nel quartiere Santa Maria, non distante dal ponte Solferino sul fiume Arno e in prossimità dei principali punti d'interesse del centro città, come Santa Maria

della Spina e il Museo Nazionale di Palazzo Reale (350 m). La Piazza dei Cavalieri e la piazza del Duomo distano appena 850 metri, l'Orto Botanico 300 m.

Individuazione edificio



estratto di mappa f. 123 mapp.267



L'immobile è costituito da un fabbricato in linea, costruito in aderenza ad un altro edificio su un lato. L'altro fronte laterale affaccia su una piccola strada gravata da servitù di passo che collega Via Fermi con uno spazio posteriore adibito a parcheggio. Tale passaggio è identificato nel foglio di mappa n. 123 particella 366.

L'edificio si compone di cinque livelli fuori terra; dispone di due corpi scala e un impianto ascensore che arriva sino al quarto piano. Per ogni piano è presente un gruppo di servizi igienici.

### Provenienza:

Il fabbricato è stato acquisito *ex lege* dal Comune di Pisa in virtù della LR. 77/98 che ha disciolto l'ATER con atto pubblico integrativo di conferimento immobiliare della Dr.ssa Angela Nobile in data 27/03/2008, Segretario Generale del Comune di Pisa, rep. 55027/24.

### Legittimità edilizio-urbanistica:

L'edificio è stato edificato in forza della **Licenza Edilizia n. 208 del 18/08/1966** dal disciolto I.A.C.P. (Istituto Autonomo per le Case Popolari), per farne la propria sede amministrativa. Per tipologia costruttiva appare comunque una ricostruzione su impianto viario preesistente. L'immobile in oggetto è stato dichiarato abitabile con **Autorizzazione n. 1554 del 31/01/1969**. Quest'ultimo titolo contiene i grafici della licenza iniziale senza prendere in considerazione le modifiche apportate in corso d'opera rispetto al progetto approvato. Pertanto le discordanze relative alla conformazione della copertura, la minore altezza di interpiano, la mancata realizzazione dell'extra corsa ascensore e infine la minore altezza in gronda dell'edificio, sono da ritenersi realizzate in corso d'opera, in quanto strutturalmente connesse con la realizzazione del fabbricato.

Successivamente all'edificazione e in base alla necessità di natura impiantistica sopravvenute a seguito di aggiornamenti legislativi, sono stati realizzati in adiacenza all'edificio e nel resede di quest'ultimo due manufatti destinati a locale caldaia e autoclave, legittimati con **pratica edilizia n. 1665 del 1991**. La realizzazione dei due volumi tecnici è stata condizionata alla stipula di specifico atto d'obbligo, registrato e trascritto nei registri immobiliari, contenente l'impegno alla rimozione degli stessi in caso di vendita a terzi dell'edificio.

Il fabbricato è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2025/2027 del Comune di Pisa e pertanto, nell'ottica di una prossima vendita dell'immobile, si è dato applicazione al dispositivo del suddetto atto d'obbligo attuando la demolizione dei locali tecnici.

L'inserimento della scala in acciaio fra il piano quarto e il sottotetto, con la relativa redistribuzione interna della parte di sottotetto interessata, è stato legittimato dalla **DIA n. 9128 del 23/10/1998**. Quest'ultima pratica contiene la rappresentazione grafica di tutti i piani dell'edificio ma a sua volta è viziata da un evidente errore grafico ripetuto su ogni piano, in quanto non è stata rappresentata la finestrella presente in ogni bagno, molto probabilmente perché collocata in una posizione tale da non essere visibile a causa dell'aggetto del restante corpo di fabbrica. Questa apertura è presente in ogni piano con esclusione del solo piano terra, come è possibile rilevare anche nei grafici della originaria licenza edilizia, nonché dalla **pratica edilizia n. 436 del 18/03/1983**, rilasciata con autorizzazione n. 5836 del 04/05/1983.

La modifica delle dimensioni della finestra presente al piano terreno che si affaccia sul resede tergale dell'edificio è legittimata dalla **DIA n. 194 del 25/01/2001**.

La distribuzione interna dei vani presenti al piano terreno dell'edificio è in parte autorizzata dalla **DIA n. 981 del 23/03/2007**, anche se rispetto allo stato di fatto emergono diverse difformità riconducibili alla creazione di pareti divisorie prive di rilevanza strutturale.

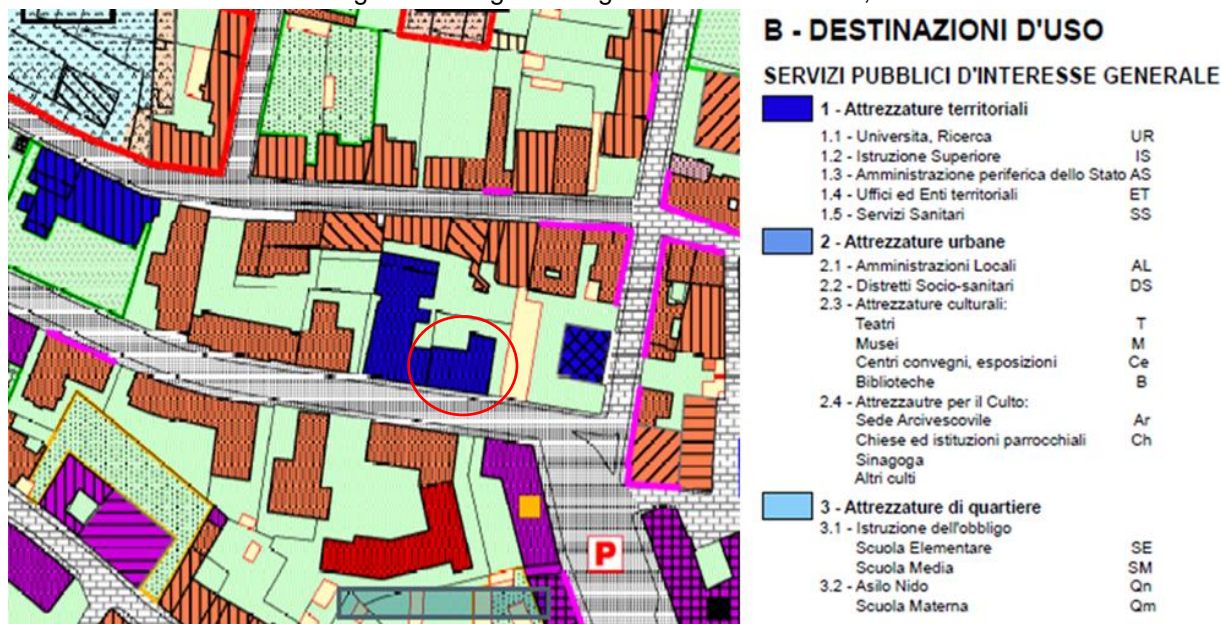


Nel complesso le modifiche evidenziate in giallo/rosso negli elaborati grafici allegati, oggetto della presente istanza, sono relative alla diversa distribuzione interna dei vani, ottenuta attraverso la collocazione/eliminazione di pareti prive di rilevanza strutturale.

### Aspetto Urbanistico:

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nel tessuto edificato compreso nel centro storico privo di alcun valore culturale. Il Regolamento Urbanistico qualifica l'edificio come "attrezzatura territoriale" con destinazione d'uso "Servizi Pubblici di interesse generale". In tale zona urbanistica e per le caratteristiche dell'edificio, le categorie d'intervento sono: A, B, D, E1. L'immobile è normato dall'art. 4 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente "Disciplina degli interventi del centro storico".

estratto della cartografia del vigente Regolamento Urbanistico, tavola del centro storico



### Aspetto Vincolistico:

Dal punto di vista paesaggistico l'edificio non ricade all'interno dell'area dei lungarni tutelata dal DM 12/11/1962 e l'area di pertinenza posta sul retro della stessa non è vincolata ai sensi del DM 10/09/1957.

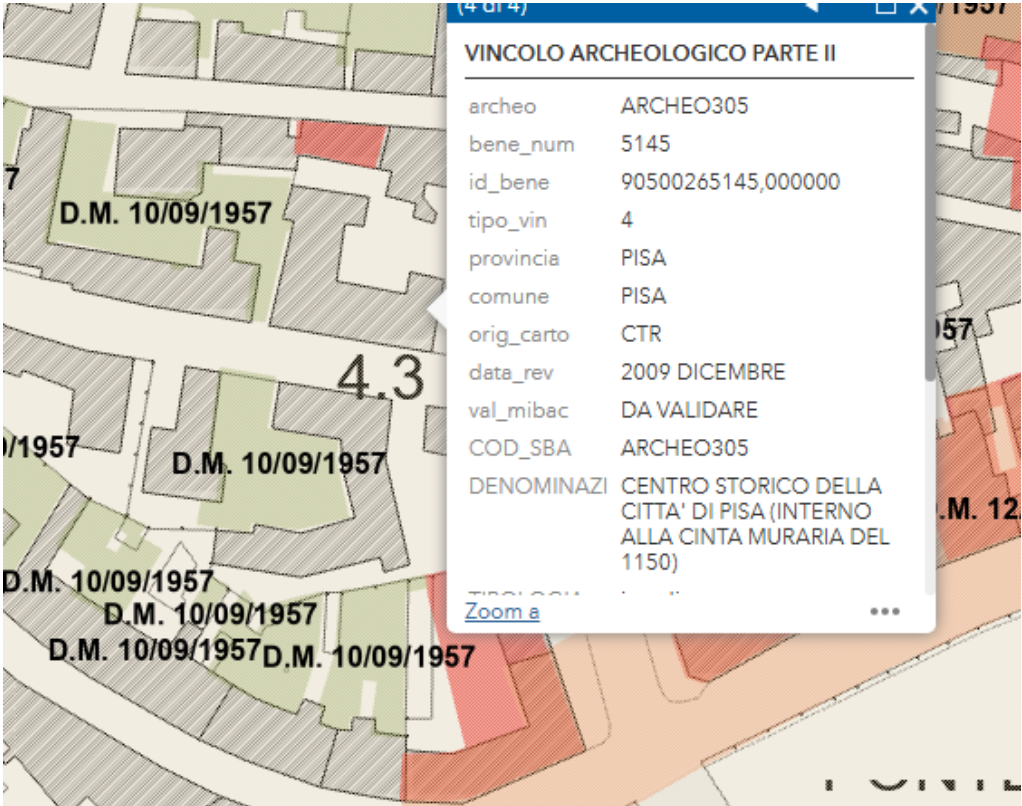
Per l'edificio non è stata chiesta la Verifica dell'interesse culturale in quanto non sono trascorsi 70 anni dalla sua edificazione.

Come vincoli sovraordinati sull'area è presente solamente il vincolo archeologico "Centro storico della città di Pisa interno alla cinta muraria del 1150" apposto con decreto del 10/04/1986.

estratto della cartografia dei vincoli dal S.I.T. del Comune di Pisa



estratto della cartografia dei vincoli dal S.I.T. del Comune di Pisa, vincolo archeologico





Documentazione fotografica:



Facciata principale su Via E. Fermi



Facciata laterale sul passo carrabile



Facciata su cortile interno





Facciata su cortile interno – ex locali tecnici ora demoliti



Facciata sul cortile interno – particolare loc. tecnici demoliti





Facciata posteriore





Facciata posteriore

Pisa, 20 maggio 2025

Il tecnico istruttore  
Geom. Fabrizio Desideri

Il funzionario tecnico  
Ing. Sara Santus