



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE 08**

Patrimonio – Demanio Marittimo –  
Golena Fluviale – Attività produttive –  
Servizi elettorali – Consiglio Comunale  
**Ufficio Patrimonio**

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)



**Fabbricato posto in Pisa, Via E. Fermi n. 4**

**Relazione tecnica generale**

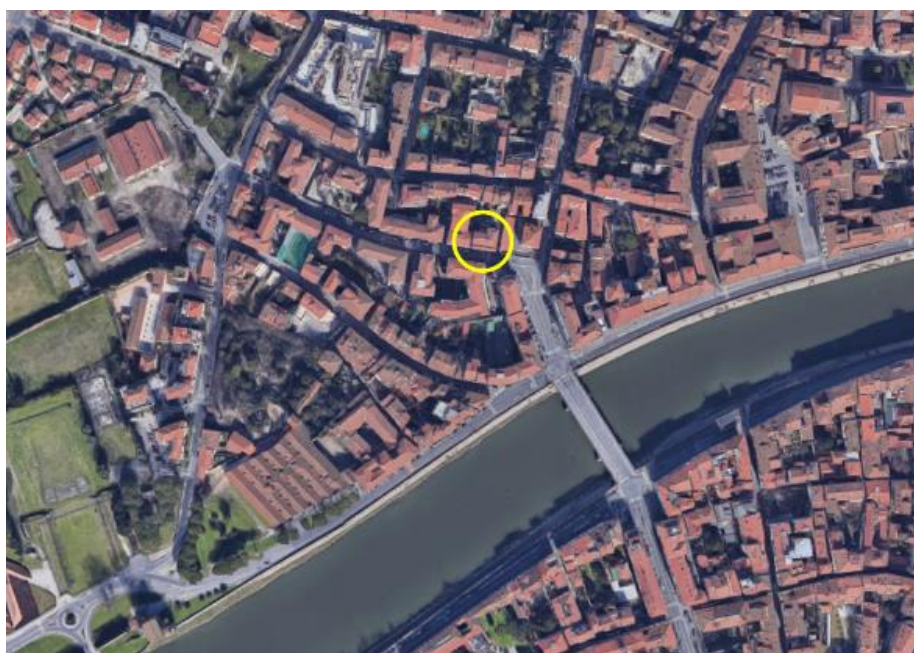
**Descrizione**

Il bene è sito in via Enrico Fermi n. 4 ed è contraddistinto al N.C.E.U. al Foglio 123 e particella 367, identificato nell'inventario Comunale con ID 45448. A corredo del fabbricato è presente una piccola area urbana, costituente la strada di accesso al resede e censita alla particella 366, di cui il Comune di Pisa ha la comproprietà al 50%; su tale resede è costituita una servitù di passo a favore del limitrofo edificio censito alla part. 365.

A livello infrastrutturale l'edificio affaccia sulla via Enrico Fermi, dista circa 1 Km dalla stazione ferroviaria di 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 fg. 123 part. 367 e strada di accesso al resede part. 366

L'immobile è costituito da un fabbricato in linea, costruito in aderenza ad un altro edificio su di un lato. L'altro fronte laterale affaccia sulla piccola strada gravata da servitù di passo che collega Via Fermi con uno spazio posteriore adibito a parcheggio.

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. Il fabbricato è stato inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2025/2027 del Comune di Pisa.

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. 3128 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. Questa apertura è comunque 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 tergaie 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 inesattezze prive di rilevanza strutturale.

Tutte le discordanze suddette sono state da ultimo legittimate attraverso il riconoscimento della legittimità ai sensi dell'art.133, comma 7 bis della L.R. 65/2014, con Determina Dirigenziale della Direzione 09 – atto n. 1779 del 17/10/2025.

## **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".



## B - DESTINAZIONI D'USO

### SERVIZI PUBBLICI D'INTERESSE GENERALE

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span>	<b>1 - Attrezzature territoriali</b>	
	1.1 - Università, Ricerca	UR
	1.2 - Istruzione Superiore	IS
	1.3 - Amministrazione periferica dello Stato	AS
	1.4 - Uffici ed Enti territoriali	ET
	1.5 - Servizi Sanitari	SS
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	<b>2 - Attrezzature urbane</b>	
	2.1 - Amministrazioni Locali	AL
	2.2 - Distretti Socio-sanitari	DS
	2.3 - Attrezzature culturali:	
	Teatri	T
	Musei	M
	Centri convegni, esposizioni	Ce
	Biblioteche	B
	2.4 - Attrezzature per il Culto:	
	Sede Arcivescovile	Ar
	Chiese ed istituzioni parrocchiali	Ch
	Sinagoga	
	Altri culti	
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span>	<b>3 - Attrezzature di quartiere</b>	
	3.1 - Istruzione dell'obbligo	
	Scuola Elementare	SE
	Scuola Media	SM
	3.2 - Asilo Nido	Qn
	Scuola Materna	Qm

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

### Aspetto Vincolistico

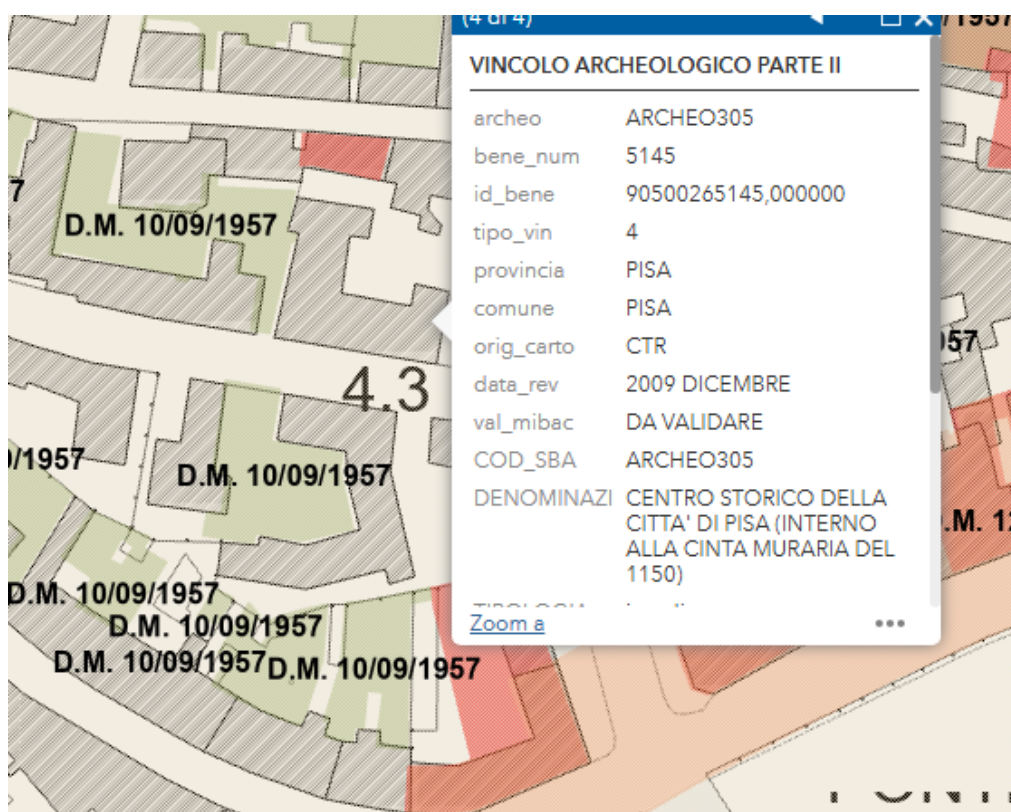
Dal punto di vista paesaggistico l'edificio non ricade all'interno dell'area dei lungarni tutelata dal DM 12/11/1962 e l'area di pertinenza posta sul retro della stessa non è vincolata ai sensi del DM 10/09/1957.

Per l'edificio non è stata chiesta la Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, 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

### **Conformità Catastale**

La planimetria catastale dell'edificio, depositata in data 24/10/2025, corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

Il fabbricato risulta catastalmente identificato nel foglio di mappa n. 123, particella 367, categoria B/4 (Uffici pubblici) come da denuncia di variazione per "Diversa distribuzione degli spazi interni" del 24/10/2025, pratica n. PI0105382, in atti dal 27/10/2025.

La strada di accesso al resede retrostante è censita al fg. 123 part. 366, categoria F/1 (Area urbana), coma da denuncia di variazione del 02/07/2025 pratica n. PI0070385 in atti dal 03/07/2025. Essa ha una consistenza di 90 mq ed è intestata in comproprietà al Comune di Pisa per il 50%.

### **Documentazione fotografica**



Facciata principale su Via E. Fermi



Facciata laterale sul passo carrabile



Facciata su cortile interno



Facciata sul cortile interno – particolare locali tecnici demoliti



Facciata posteriore



Facciata posteriore

*Pisa, 16 aprile 2026*

Il funzionario tecnico  
Geom. Fabrizio Desideri

Il funzionario tecnico  
Ing. Sara Santus