



## **COMUNE DI PISA**

DD 09 Urbanistica – Edilizia privata – Espropri – Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica  
– Archivio di Deposito

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 62 DEL 20/10/2023

**OGGETTO: RIFUNZIONALIZZAZIONE CON EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E MIGLIORAMENTO SISMICO DI FABBRICATO ESISTENTE DELLA STRUTTURA IMMOBILIARE DESTINATA A STRUTTURA SOCIO ASSISTENZIALE DELLA FONDAZIONE COTTOLENGO - DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** l'istanza di Permesso di costruire acquisita al protocollo n. 41097 del 31.03.2023, presentata dalla Fondazione Cottolengo Vita - Ente del Terzo Settore, per la rifunionalizzazione, l'efficientamento energetico e l'adeguamento sismico di struttura sanitaria esistente posta in Pisa via Mazzini Giuseppe n. 61, censita in Catasto dal foglio di mappa n. 124 particella n. 419 subalterni 3, 4, 5;

**COSTATATO** che l'intervento ricade nel Regolamento Urbanistico vigente all'interno del Centro Storico di Pisa a destinazione Residenziale di tipo collettivo (pensionati, convitti ecc) e classificato come "Edificio fuori elenco";

**DATO ATTO** che l'immobile ricade:

- in vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004 per gli effetti del D.M. 10.09.1957 - Aree verdi nel centro storico di Pisa;
- in vincolo archeologico, Atto del 10.04.1986 Centro Storico Della Città di Pisa (Interno alla Cinta Muraria del 1150);
- in vincolo dalla parte II del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto gli edifici su Via Mazzini e resede risultano immobili di proprietà pubblica o di enti ecclesiastici per più di anni 70;

**RICHIAMATA** la precedente Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 13/05/2010, avente ad oggetto: "Residenza Cottolengo-Piccola casa della Divina Provvidenza di Pisa, ubicata in via Mazzini n. 61- Richiesta di deroga per l'ampliamento della residenza sanitaria assistenziale, ai sensi della L.R. n. 1/2005, art. 205.", con la quale si approvava una deroga per l'ampliamento della volumetria esistente di 7415 mc;

**DATO ATTO CHE** la Deliberazione di cui sopra deve ritenersi superata con l'adozione del presente provvedimento in quanto l'intervento non è mai stato attuato;

**VISTI** gli elaborati di progetto di cui all'istanza come di seguito elencati e detenuti in atti:

- Tav. 1 – 21261\_E\_PR\_G\_RT\_00.pdf.p7m;
- Tav. 2 – 21261-E-PR-P-001\_00\_Inquadramento.pdf.p7m;
- Tav. 3 – 21261-E-PR-P-005-011\_00\_Stato\_attuale.pdf.p7m;
- Tav. 4 – 21261EPRP01902501Statofinale.pdf.p7m;
- Tav. 5 – 21261-E-PR-P-003\_00\_Verifiche.pdf.p7m;
- Tav. 6 – 21261EPRP01201801Interventi.pdf.p7m;
- Tav. 7 – 21261Dichderoga.pdf.p7m;
- Tav. 8 – 21261Dichdistanzafabbricati.pdf.p7m;

**CONSIDERATO** che l'intervento prevede la rifunionalizzazione dell'edificio esistente tramite la ristrutturazione e parziale demolizione con contestuale ricostruzione e ampliamento della volumetria esistente ai fini dell'adeguamento alla normativa antisismica e alla normativa igienico sanitaria, ed in particolare:

- la demolizione e ricostruzione del tunnel di collegamento tra il vecchio corpo di fabbrica ed il volume in ristrutturazione con contestuale sopraelevazione dello stesso per adeguare i collegamenti funzionali della struttura alle normative igienico sanitarie, il cui ampliamento risulta in contrasto con all'articolo 4.3 punto 7 (edifici non compresi nelle categorie precedenti - edificato recente di ricostruzione) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico che non ammette ampliamenti;
- la realizzazione di un nuovo volume tecnologico per gli impianti antincendio, di riscaldamento/raffrescamento e cabina Enel) in contrasto all'articolo 4.3 punto 10.3 (spazi privati da sottoporre a riqualificazione) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico che vieta l'ulteriore impermeabilizzazione del suolo (rispetto a quello legittimo esistente);
- la sistemazione del resede per la riorganizzazione dei percorsi di abbattimento barriere architettoniche, sicurezza antincendio e sosta di relazione, in contrasto con l'articolo 4.3 punto 10.1 (giardini di pregio storico-architettonico od ambientale) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico vietando qualsiasi ulteriore copertura di suolo;

**VISTA** la richiesta la deroga al vigente Regolamento Urbanistico, depositata con prot. 85502 del 13.07.2023, per una volumetria nettamente inferiore a quella precedentemente autorizzata con DCC n. 26 del 13.05.2010, ed in particolare per:

- nuova superficie coperta in progetto: + 87,61 mq
- nuova superficie utile lorda in progetto: + 368,61 mq
- nuova volumetria in progetto: + 1.336,96 mq

**RILEVATO** che l'intervento è mirato al recupero di una volumetria esistente, ma mai utilizzata fin dal dopo guerra, ed all'adeguamento della stessa a fini sociali, implementando e migliorando l'offerta assistenziale svolta dalla "Piccola Casa della Divina Provvidenza – Cottolengo" da circa duecento anni, con l'obiettivo di creazione di quattro futuri nuclei R.S.A. con capienza complessiva pari a 80 posti letto (20 in più rispetto agli attuali), in parte (attestati su via Mazzini) destinati ad appartamenti per anziani autosufficienti e gli alloggi dei religiosi;

**RICHIAMATO** l'art.14 del D.P.R. 380/2001 e l'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014, ai sensi dei quali la deroga può essere concessa:

- esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di

rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento;

- nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, e può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi;

**ACCERTATO** quindi il rispetto di entrambe le condizioni dettate dalla norma citata;

**VISTA** altresì la richiesta ai sensi dell'art. 188 della LR 65/2014 di esonero dal pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 183 (della LR 65/2014), in virtù del quale non è dovuto *per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti, nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, previa in questo caso, la stipula di convenzione con il comune che assicuri l'interesse pubblico;*

**RILEVATO CHE** La Piccola Casa della Divina Provvidenza, proprietaria degli immobili in questione, ha concesso in Comodato d'uso gratuito il Fabbricato oggetto di intervento unitamente alle relative servitù di passaggio, alla Fondazione Cottolengo Vita Ente Giuridico del Terzo Settore, la quale si configura come richiedente dell'istanza di permesso di costruire;

**VISTA** la relazione della proprietaria "Piccola Casa della Divina Provvidenza – Cottolengo" nella quale si dichiara che *l'Ente nell'ottica di trovare un nuovo inquadramento giuridico nell'ambito ed in coerenza del costituendo "Terzo Settore" ha dato vita alla Fondazione Cottolengo Vita (soggetto giuridico "controllato" al 100% dall'Ente Morale Cottolengo) dove confluiranno, secondo un piano quali-quantitativo e temporale in definizione, le attività oggetto del presente documento. La prima attività socio sanitaria cottolenghina entrata a far parte del novero di quelle afferenti alla Fondazione, di cui sopra, è la realtà residenziale socio sanitaria di Pisa;*

**VISTA** la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 28.10.1967 che al punto 12 chiarisce che "...per edifici e impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano – enti pubblici o privati – siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso etc.: esempio conventi, poli ambulatori, alberghi, impianti turistici, teatri, etc....";

**VISTA** l'Autorizzazione Paesaggistica n. 250 del 26.09.2023 ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004;

**VISTO** il verbale della conferenza dei servizi del 30.09.2023 conclusasi con parere favorevole a condizione che:... "dovrà essere disposta la deroga della volumetria al vigente Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art.14 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014 per una nuova superficie coperta in progetto: + 87,61 mq, nuova superficie utile lorda in progetto: + 368,61 mq e una nuova volumetria in progetto: + 1.336,96 mq. così come richiesto in data 13.07.2023 al protocollo n. 85502";

**VERIFICATO** che l'intervento non risulta in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibere di Consiglio Comunale di Pisa n. 30 del 28.03.2023 e Consiglio Comunale di Cascina n. 28 del 27.04.2023 ed efficace dal 21.06.2023;

**VISTA** la relazione predisposta dall'ufficio Edilizia Produttiva (allegato 1);

**VISTA** la bozza di convenzione (allegato 2) inclusa alla presente deliberazione, da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire, con la quale il soggetto attuatore si impegna a mantenere l'attività in essere e a non cambiare la destinazione d'uso dell'immobile, almeno per 30

anni dalla sottoscrizione della stessa, al fine di assicurare il mantenimento dell'interesse pubblico dell'intervento;

**VISTO** il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione D09 Urbanistica – Edilizia Privata- Espropri- Grandi Interventi E.R.P. – Archivio di deposito (Allegato A) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

**RITENUTO OPPORTUNO** concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", per consentire l'avvio degli interventi

### **DELIBERA**

1. **di dare atto** dell'interesse pubblico dell'attività svolta dalla FONDAZIONE COTTOLENGO VITA ENTE DEL TERZO SETTORE;

2. **di ammettere** la deroga ai sensi dell'articolo 97 comma 2 della L.R. n. 65/2014, ai parametri del regolamento urbanistico vigente per l'intervento proposto dalla FONDAZIONE COTTOLENGO VITA ENTE DEL TERZO SETTORE, finalizzato alla rifunzionalizzazione con efficientamento energetico, miglioramento sismico ed igienico sanitario di fabbricato esistente, sito in via Mazzini n. 61, come da elaborati detenuti in atti:

- Tav. 1 – 21261\_E\_PR\_G\_RT\_00.pdf.p7m;
- Tav. 2 – 21261-E-PR-P-001\_00\_Inquadramento.pdf.p7m;
- Tav. 3 – 21261-E-PR-P-005-011\_00\_Stato\_attuale.pdf.p7m;
- Tav. 4 – 21261EPRP01902501Statofinale.pdf.p7m;
- Tav. 5 – 21261-E-PR-P-003\_00\_Verifiche.pdf.p7m;
- Tav. 6 – 21261EPRP01201801Interventi.pdf.p7m;
- Tav. 7 – 21261Dichderoga.pdf.p7m;
- Tav. 8 – 21261Dichdistanzafabbricati.pdf.p7m;

3. **di approvare** lo schema di Convenzione da sottoscrivere prima del rilascio del permesso di costruire (all 2);

4. **di partecipare** il presente atto alla Direzione DD-07 Sociale - Disabilità - Politiche della casa - Servizi educativi ed ai soggetti interessati;

**RITENUTO ALTRESÌ** opportuno di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, D.lgs. 267/2000, per consentire l'avvio degli interventi

### **Indi IL CONSIGLIO COMUNALE**

in ragione della necessità di consentire l'avvio degli interventi;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

### **D E L I B E R A**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

