



ALLEGATO 2

IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)

COMUNE DI PISA

EDILSCUOLA PISANA S.R.L.

AMPLIAMENTO IN VARIANTE AL P.R.G.
SEDE IN VIA XXIV MAGGIO



APRILE 2005

EDILSCUOLA PISANA S.R.L.
AMPLIAMENTO IN VARIANTE
IN VIA XXV MAGGIO, 8 - LOC. PORTA A LUCCA - PISA -

STORIA DEGLI ENTI: CASSA EDILE E SCUOLA EDILE

- la nascita come ente unico;
- le finalità;
- l'evoluzione;
- la costituzione della Edilscuola Pisana srl;
- le attuali esigenze.

L' ENTE PISANO CASSA E SCUOLA EDILE nasce nel 1960 per volontà comune degli Imprenditori dell'A.N.C.E. e delle OO. SS. dei lavoratori, in conformità dei dettami contrattuali, con gestione bilaterale paritetica.

Finalità primaria dell'Ente era, ed è, quella di garantire ai lavoratori del settore edile alcune prestazioni integrative rispetto a quelle fornite dagli Istituti previdenziali e assicurativi, promuovendo anche una serie di iniziative volte alla preparazione professionale dei giovani che si affacciavano al mondo del lavoro.

Nel corso degli anni il numero di imprese e lavoratori iscritti ha avuto una crescita costante fino a superare le 5.000 presenze di lavoratori/anno negli anni '70 attestandosi poi, con fasi alterne, alle 3.700 presenze/anno attuali.

Per dare un'idea dell'importanza del ruolo svolto da questa Istituzione nel settore basta ricordare l'entità degli interventi fatti a favore dei lavoratori iscritti nell'ultimo esercizio 2002/2003:

- Spese di integrazione per malattia/infortunio €. 308.000,00
- Spese per assistenze extra contrattuali €. 276.000,00
- Spese per premio Anzianità Professionale Edile €. 1.680.000,00
- Spese per liquidazione Gratifica Natalizia e Ferie €. 4.500.000,00

Le maggiori attività ed altri compiti istituzionali, che ad ogni rinnovo contrattuale di lavoro venivano affidate all'Ente, imponevano la necessità di nuove sistemazioni logistiche per gli uffici, comportando vari cambi di sede, allora in affitto. Per soddisfare nel lungo periodo le esigenze che venivano maturando, fu deciso di costituire una Società per Azioni, la "**Edilscuola Pisana**" successivamente convertita in S.R.L., per dotare l'Ente di una sede e di servizi adeguati alle necessità. La soluzione, per la realtà di allora, fu individuata nel 1981 con l'acquisizione della attuale sede a Pisa, in via XXIV Maggio, 8. Scelta allora oculata, ottimale e di ampio respiro, ma che ormai non è più adeguata.

Nel 1982, per migliorare le principali funzioni operative dell'Ente, da quella rivolta ai lavoratori in attività a quella promozionale diretta ai giovani, è stata decisa la separazione tra ENTE PISANO CASSA EDILE ed ENTE PISANO SCUOLA EDILE, caratterizzati sempre dalla gestione paritetica e bilaterale tra imprenditori e OO. SS. dei lavoratori.

Per rispondere alle esigenze di professionalità del settore delle costruzioni, l'ENTE PISANO SCUOLA EDILE era, ed è, chiamato ad organizzare corsi di informazione e formazione di varia natura; da quelli specifici per determinate figure di operatori a quelli volti all'accrescimento generico delle conoscenze tecniche, comprese quelle relative alle più recenti normative in tema di prevenzione e protezione per la sicurezza sui cantieri. Nel 2001, l'Ente Pisano Scuola Edile ha ottenuto il riconoscimento ufficiale dalla Regione Toscana con l'accreditamento dello status di AGENZIA DI FORMAZIONE PROFESSIONALE.

Le esigenze di spazio hanno reso necessario attingere, attraverso convenzioni di collaborazione, alle risorse logistiche dell'Istituto per geometri "Matteotti" e dell'Istituto tecnico "Da Vinci" per i corsi a Pisa, e a quelle dell'Istituto per geometri "Fermi" per i corsi di Pontedera.

Tra le nuove problematiche che l'Ente Scuola dovrà affrontare vi è anche quello, non trascurabile, della alfabetizzazione dei lavoratori extracomunitari che oggi rappresentano una percentuale significativa della forza lavoro, anche in edilizia, nonché della "socializzazione" nel contesto del territorio di ogni Ente Provinciale.

Alla costante attività teorica ha fatto naturalmente seguito l'attività pratica, indispensabile per misurare il grado di apprendimento e di professionalità raggiunta dai lavoratori. Parte di questa attività pratica è stata realizzata in "cantieri scuola" che hanno consentito interventi di risanamento, recupero di strutture esistenti o realizzazione di nuove opere, lasciando all'uso pubblico manufatti di notevole interesse sociale. Tra i molti citiamo:

- prima sistemazione del terreno per le successive opere di urbanizzazione nel comune di Calci (Corso operatori di macchine 1984);
- realizzazione delle tribunette del campo di calcio al CEP(1986) a Pisa;
- recupero e restauro del chiesino di S. Piero di Cisanello(1994) a Pisa;
- porticato nel complesso di San Giovanni Battista in Ghezzano(1995);
- restauro del campanile e della chiesa di S.Vito(1999) a Pisa;
- opere di realizzazione dei locali spogliatoi e docce al campo sportivo del villaggio Piaggio a Pontedera(2000);
- appartamenti per civile abitazione per l'ATER in via Garibaldi a Pisa;
- vari interventi, ancora in corso, in via Garibaldi nelle strutture dell'ex "Opera Cardinale Maffi".

Parallelamente, anche al sistema Casse Edili sono stati affidati nuovi importanti compiti istituzionali, e recentemente, in base alla convenzione nazionale del 15 aprile 2004 tra INPS, INAIL e CNCE, il documento unico di regolarità contributiva (*DURC*) per le imprese che operano nel settore delle costruzioni per tutti gli appalti pubblici e privati.

Da quanto sopra emerge chiaramente che uno dei problemi principali cui i due Enti hanno dovuto far fronte riguarda gli spazi necessari per operare regolarmente e con efficienza: il fatto che gli Enti Cassa e Scuola siano oggi chiamati ad interagire con le strutture pubbliche sia per la collocazione dei lavoratori che per la regolarità contributiva delle imprese, ha reso ancora più pressante e non più differibile trovare le soluzioni idonee.

Il Presidente
Vitaliano Bonaccorsi

Ottobre 2004

EDILSCUOLA PISANA S.R.L.
AMPLIAMENTO IN VARIANTE
IN VIA XXV MAGGIO, 8 - LOC. PORTA A LUCCA - PISA -

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

LO STATO DI FATTO:

La sede direzionale e amministrativa dell'Ente Pisano Cassa e Scuola Edile occupa un edificio di via XXIV Maggio, precedentemente utilizzato per residenza unifamiliare.

La tipologia dell'edificio è tipica dei primi insediamenti "estensivi" della zona di Porta a Lucca: un ampio lotto, delineato in profondità rispetto alla viabilità di accesso, così da proporre un'area a giardino tra edificio e accesso, ed una profonda area "ortiva" nella parte retrostante.

L'edificio, limitatamente ristrutturato al suo interno, si articola su n° 3 piani fuori terra compreso quello ricavato sotto la copertura, utilizzato come spazio direzionale e di rappresentanza.

Tutto per mq. 500 lordi circa di superficie utilizzabile.

I rapporti urbanistici delle unità immobiliari (edificio e annessi) sono così individuati:

Lotto Terreno		mq. 3.200
Superficie Coperta	mq. 160 + mq. 35 =	mq. 195
Superficie Lorda utile	mq. 480 + mq. 35 =	mq. 515
Volumetria complessiva	mc. 1.576 + mq. 100 =	mq. 1.676

L'evoluzione dimensionale dell'Ente Cassa, e dell'Ente Scuola che ha assunto ruoli significativi di formazione professionale e di aggiornamento, oltre alle funzioni integrative cui l'intera istituzione deve offrire corrispondenza adeguata, pongono il problema di un adeguamento in ampliamento delle strutture ricettive esistenti.

L'ampia area libera a disposizione può offrire una soluzione, senza significative penalizzazioni per il contesto urbano in cui è inserita e di cui può costituire invece più fruibile integrazione funzionale alle necessità collettive e di quartiere.



LA RICHIESTA DI AMPLIAMENTO:

La necessità di superfici per uffici non poteva trovare adeguata risposta in un ampliamento del fabbricato esistente, che condizionato da una tipologia costruttiva rigida e da una tipologia funzionale conseguente al suo iniziale utilizzo residenziale, avrebbe di conseguenza portato a risultati progettuali inadeguati.

Ampliando poi il contesto delle funzioni interne, le relative correlazioni, gli spazi di raccordo e i percorsi utilizzati da una più numerosa utenza, veniva a porsi la necessità di un diverso corpo di fabbrica, complanare all'edificio esistente, ma con spazi liberi adattabili all'evoluzione nel tempo delle esigenze dell'utenza.

Alle aule, indispensabili per svolgere l'attività di formazione professionale funzione integrativa dell'attività istituzionale dell'Ente, potrebbe offrire soluzione un corpo di fabbrica indipendente, anche se adiacente a quello degli uffici amministrativi; l'individuazione di ambienti a dimensione variabile per le necessità dei corsi didattici, può dare risposta funzionale alle esigenze di una di sala per riunione o auditorium utilizzabile dal quartiere e/o dalla collettività in genere.



IL PROGETTO:

La soluzione messa a fuoco progettualmente prevede pertanto un nuovo edificio adiacente all'esistente, ad esso collegato con un corpo di cerniera contenente l'ingresso principale e relativa hall, ascensore e scale di accesso ai piani dei due corpi di fabbrica (l'edificio esistente e il nuovo edificio).

La struttura in cemento armato adottata, puntiforme, suggerisce duttilità nell'articolazione degli spazi-ufficio, che potrebbero meglio essere delimitati con pareti

mobili e/o pareti-armadio, e comunque offre adattabilità al variare delle necessità funzionali.

All'ultimo piano, destinato alle funzioni direzionali e di rappresentanza, sono individuate sale di riunione per n° 12 e n° 25 posti di seduta, oltre ad alcuni uffici individuali.

La superficie utile complessiva risulta di mq. 730 circa su n° 3 piani, compresi corridoi e servizi, ovvero mq. 320 di uffici, aule e sale riunioni, mq. 55 di magazzino e archivio, mq. 55 di servizi igienici, la restante superficie di mq. 300 è tessuto connettivo e distributivo.

Il corpo delle aule è previsto su piano rialzato con n° 2 aule a 40 posti circa ciascuna, trasformabile in un unico grande auditorio di n° 80 posti-seduta.

Ha copertura con travatura di legno lamellare, rivestita esternamente in rame; sarà presa in considerazione, in fase di progetto esecutivo, l'introduzione di pannelli fotovoltaici, per un risparmio energetico.

Completo di servizi, con accessi indipendenti, autonomo nella gestione degli impianti e delle funzioni, potrebbe essere a disposizione del Quartiere: soprattutto in considerazione della possibilità di accesso oltre che da via XXIV Maggio, anche da via G. Pisano attraverso via Slataper, e della fruibilità degli spazi liberi piantumati in cui il corpo aule rimane immerso.

Si propone di ricavare sotto il corpo aule e sotto l'edificio per uffici un ampio seminterrato ad uso autorimessa (n° 14 posti auto e n° 6 posti moto); anche i macchinari relativi agli impianti potranno trovare i loro spazi nel seminterrato, utilizzando un cavedio praticabile per l'alloggio delle tubazioni di distribuzione ai diversi corpi di fabbrica.



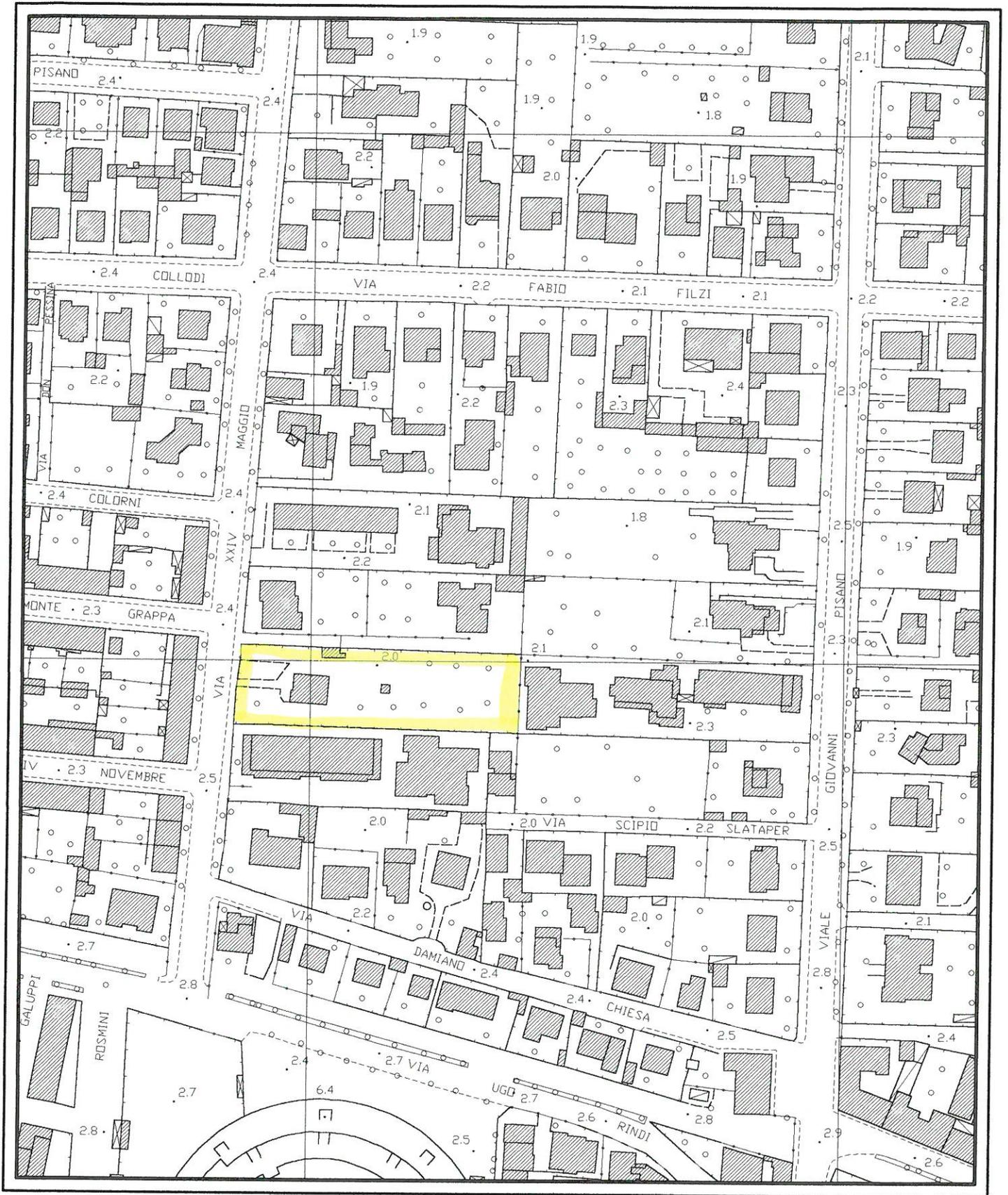
CONCLUSIONE:

L'insieme dei fabbricati risulterebbe pertanto così quantificabile:

lotto terreno	mq.	3.200		
corpo di fabbrica esistente	mq.	480	mc.	1.576
corpo di fabbrica a uffici	mq.	820	mc.	2.773
corpo delle aule	mq.	170	mc.	680
Totale Superficie Coperta	mq.	1.470		
Totale Volumetria	mc.	5.029		

Il Progettista
Arch. Luca Pasquinucci

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA



PLANIMETRIA GENERALE scala 1:2000

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

E=75300



Particella: 83

Visura per soggetto

limitato ad un comune e ad una titolarità
Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2005

Dati della richiesta	Denominazione: EDILSCUOLA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PISA (Codice: G702) Provincia di PISA SRL EDILSCUOLA PISANA con sede in PISA C.F.: 80003750504

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale(m ²)	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		9	83		1		A/10	2	12 vani		Euro 6.240,87 L. 12.084.000	VIA XXIV MAGGIO n. 8 piano: T1 -2 -S1; FUSIONE del 07/03/1986 n. 550 .1/1986 in atti dal 10/04/1992 RISTRUTTURAZIONE E VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE .	
			262 431										

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SRL EDILSCUOLA PISANA con sede in PISA Ricevuta n. 13438	80003750504	(1) Proprieta'

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di PISA

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2005

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)		
Catasto Terreni	Provincia di PISA		
	Foglio: 9 Particella: 82		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito		
1	9	82		-	SEMIN ARBOR	20 40	A12; A140	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale Euro 4,32 L. 8.364</td> <td style="width: 50%;">Agrario Euro 4,21 L. 8.160</td> </tr> </table>	Dominicale Euro 4,32 L. 8.364	Agrario Euro 4,21 L. 8.160	Impianto meccanografico del 02/03/1977
Dominicale Euro 4,32 L. 8.364	Agrario Euro 4,21 L. 8.160										
Partita 4967											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDILSCUOLA PISANA S P A con sede in PISA		80003750504	(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/05/1981 Voltura n. 260184 in atti dal 05/08/1986 Repertorio n. : 10850 Rogante: FRANCESCO GAMBINI Sede: PISA Registrazione: UR				
Sede: PISA n: 2263 del 22/05/1981				

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 13452

Tributi erariali: Euro 3,00

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di PISA**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CON INDICAZIONE
DEI PUNTI DI VISTA DELLE FOTO

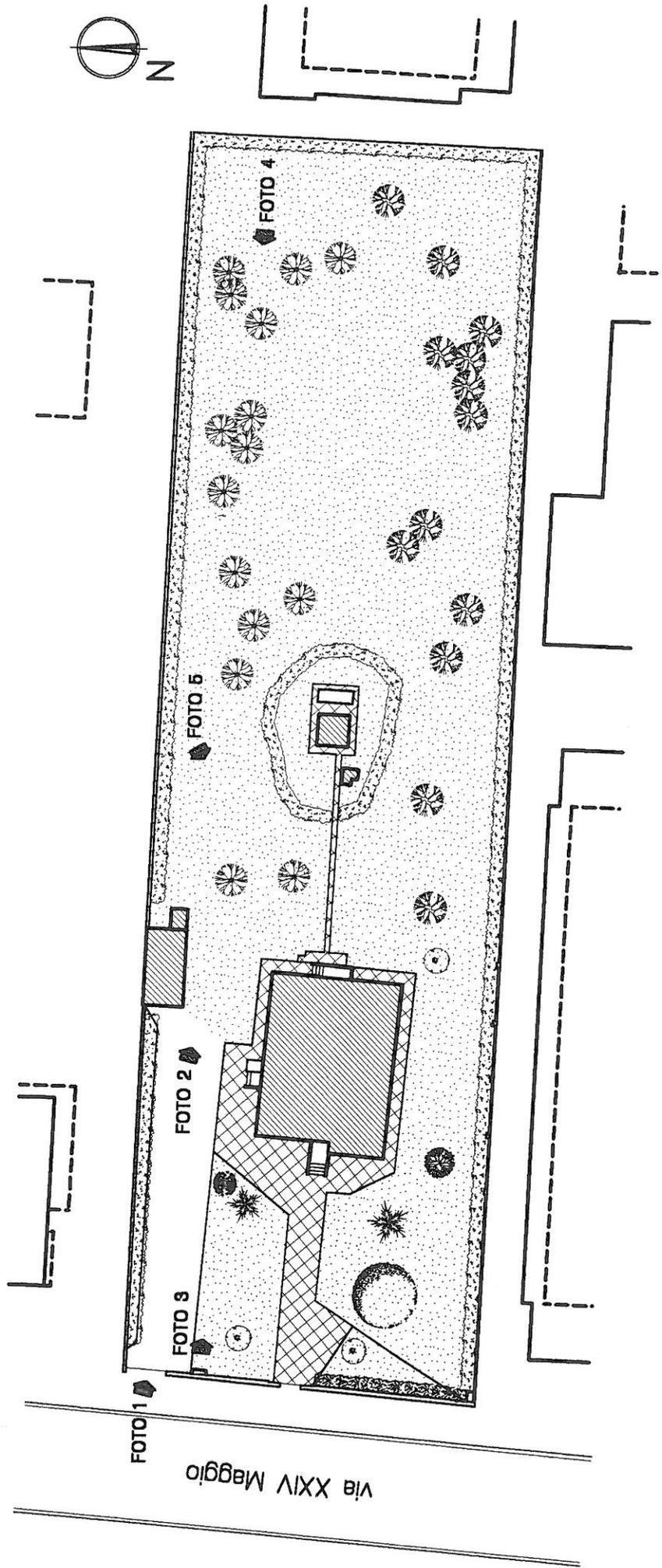




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

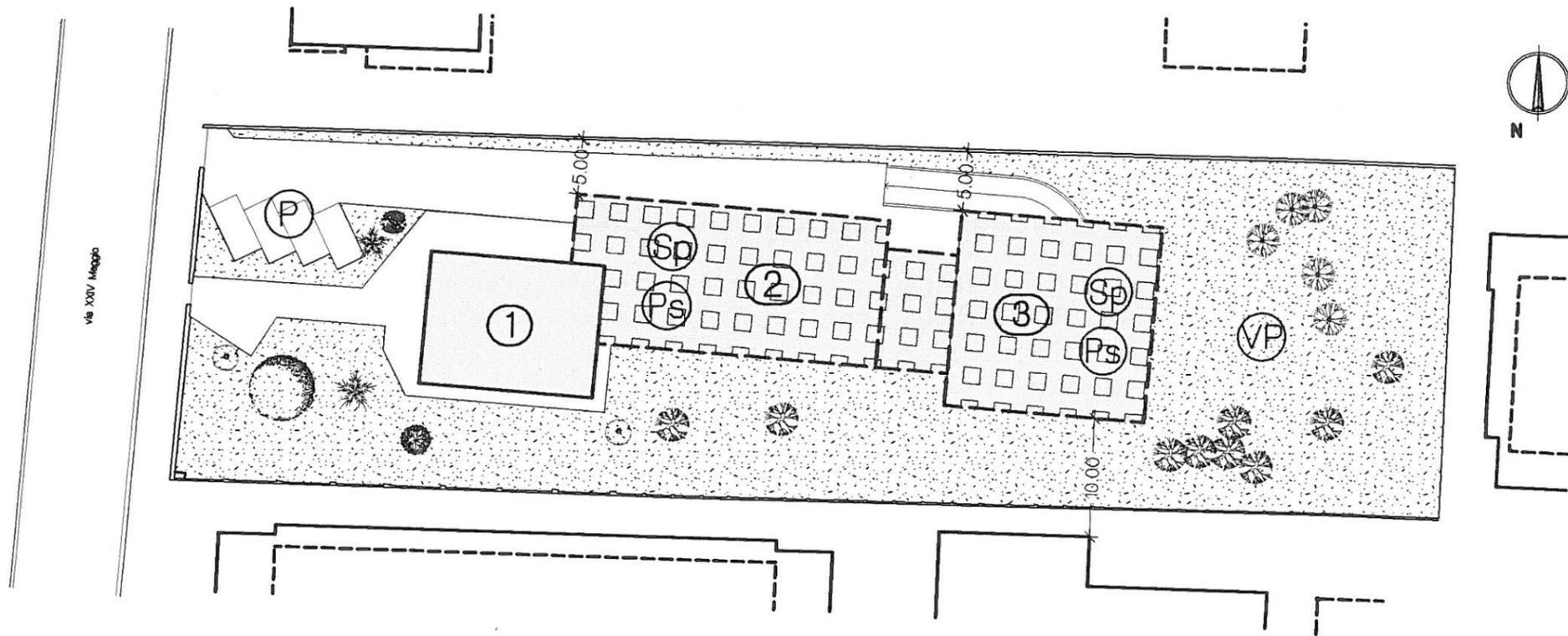


FOTO 4



FOTO 5

SCHEMA DISTRIBUTIVO AREE E
PARAMETRI URBANISTICI-EDILIZI



LEGENDA:

-  (Sp) Servizi Privati
-  (VP) Verde Pubblico
-  (Ps) Parcheggio (interrato)

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI: Aree a Servizi (SQ1):

Piano Strutturale:	in Variante:
Sf = mq. 3.200	Sf = mq. 3.200
Rc = 6%	Rc = 30% mq. 3.200 x 30% = mq. 960
Sup. Utile lorda max. = mq. 400	Sup. Utile lorda max. = mq. 2.200
lfs = 0,50	lfs = 2,00 mq. 3.200 x 2,00 = mc. 6.400
n° di piani = max. 3 piani fuori terra	n° di piani = max. 3 piani fuori terra, con possibilita' di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max. = ml. 10,00	H max. = ml. 10,00
Distanze minime dai confini = ml. 5	Distanze minime dai confini = ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche = ml. 20	Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche = ml. 20

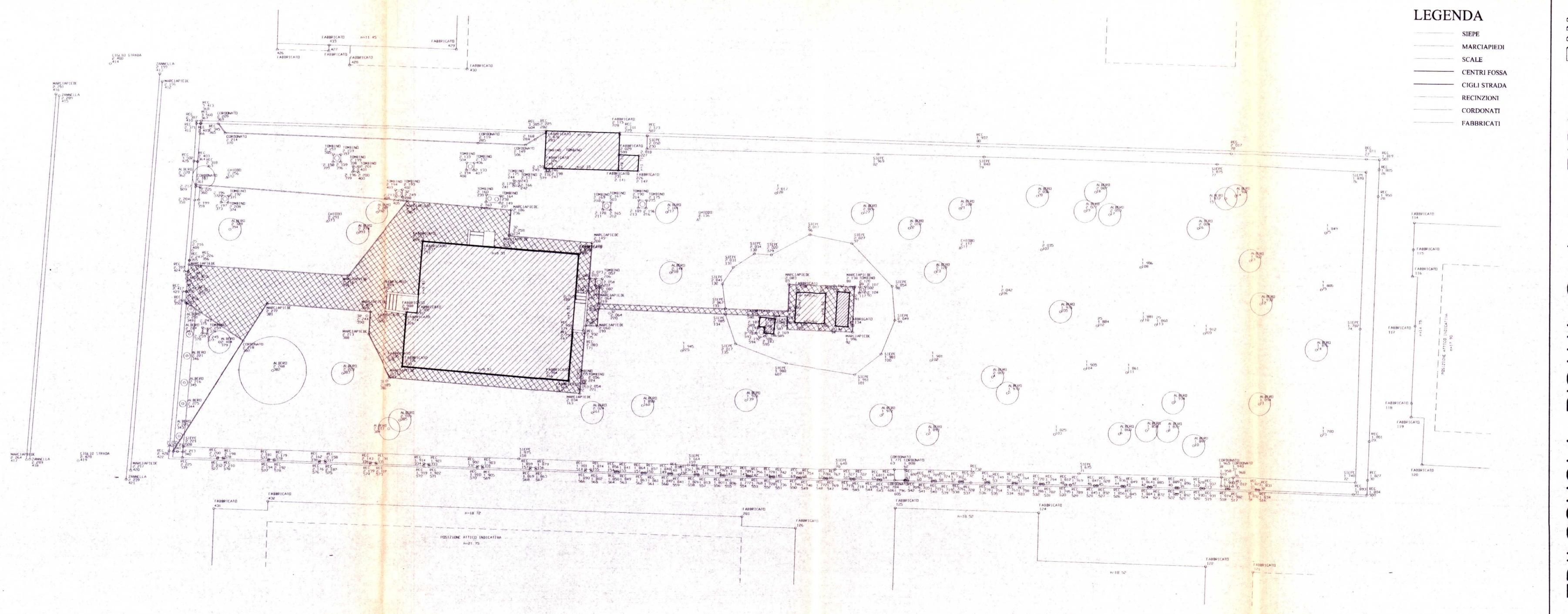
EDILSCUOLA PISANA S.r.l. - PISA

Schema Distributivo Aree - scala 1:500

STATO ATTUALE

LEGENDA

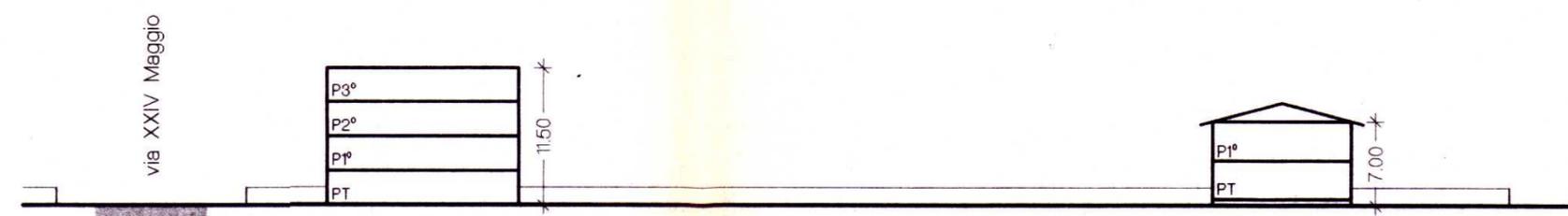
- SIEPE
- MARCIAPIEDI
- SCALE
- CENTRI FOSSA
- CIGLI STRADA
- RECINZIONI
- CORDONATI
- FABBRICATI



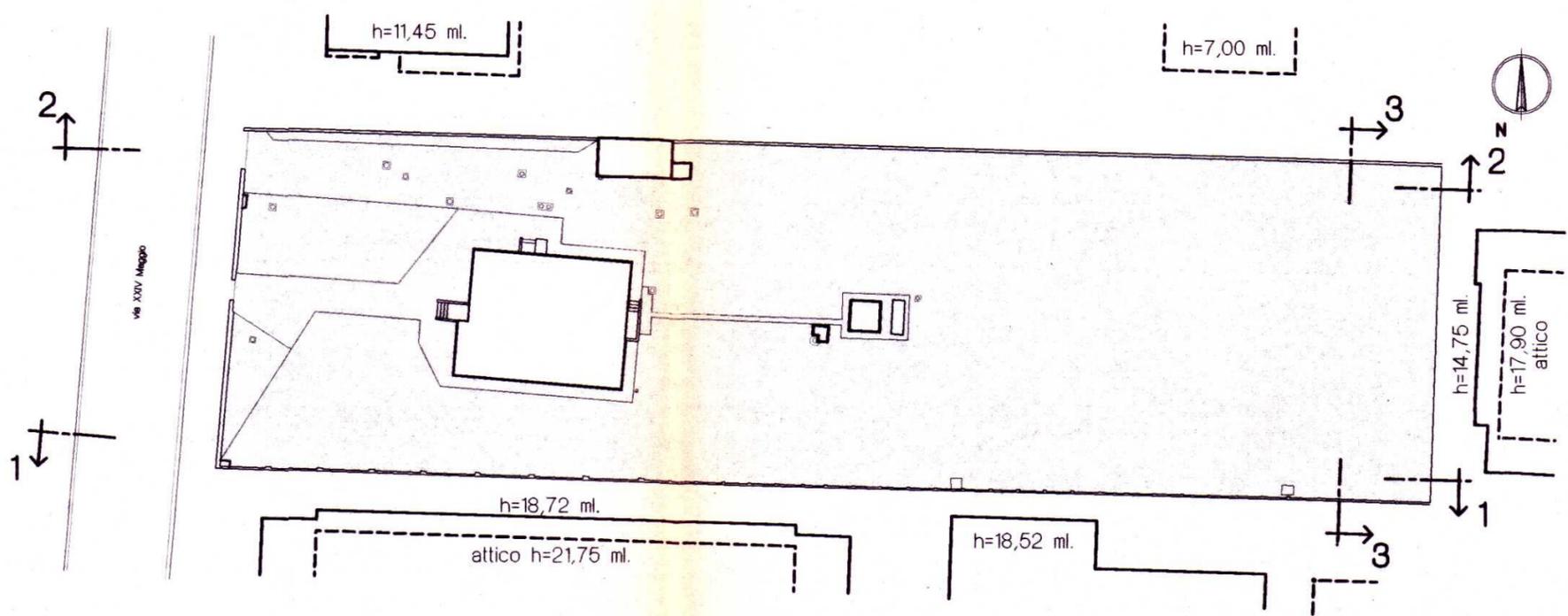
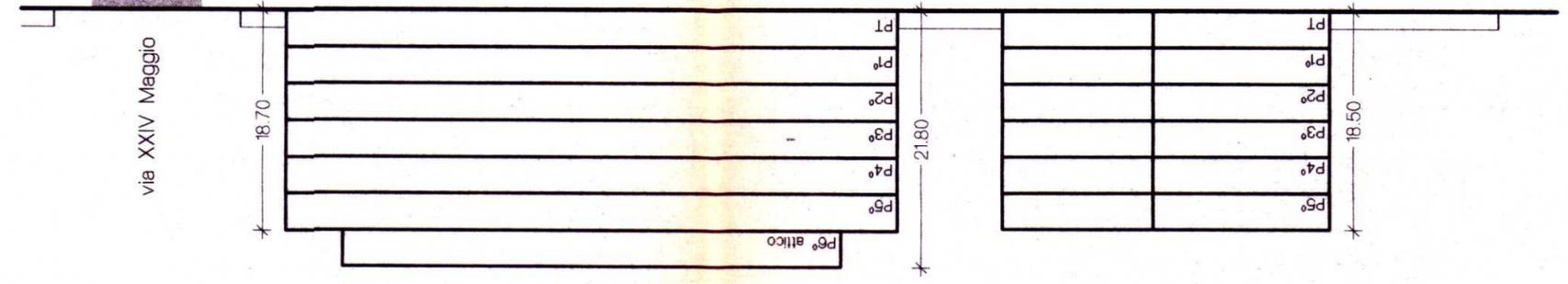
EDILSCUOLA PISANA S.r.l. — PISA
 Rilievo Topografico Plano-altimetrico scala 1:200
 e posizione delle alberature esistenti

TAV. I

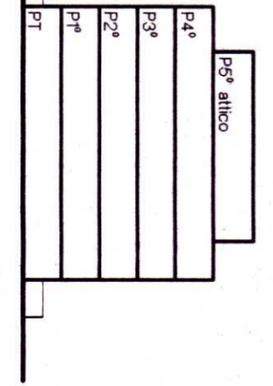
PROFILO 2-2



PROFILO 1-1



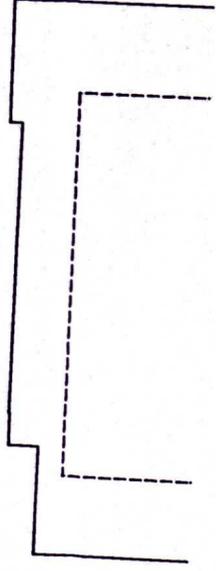
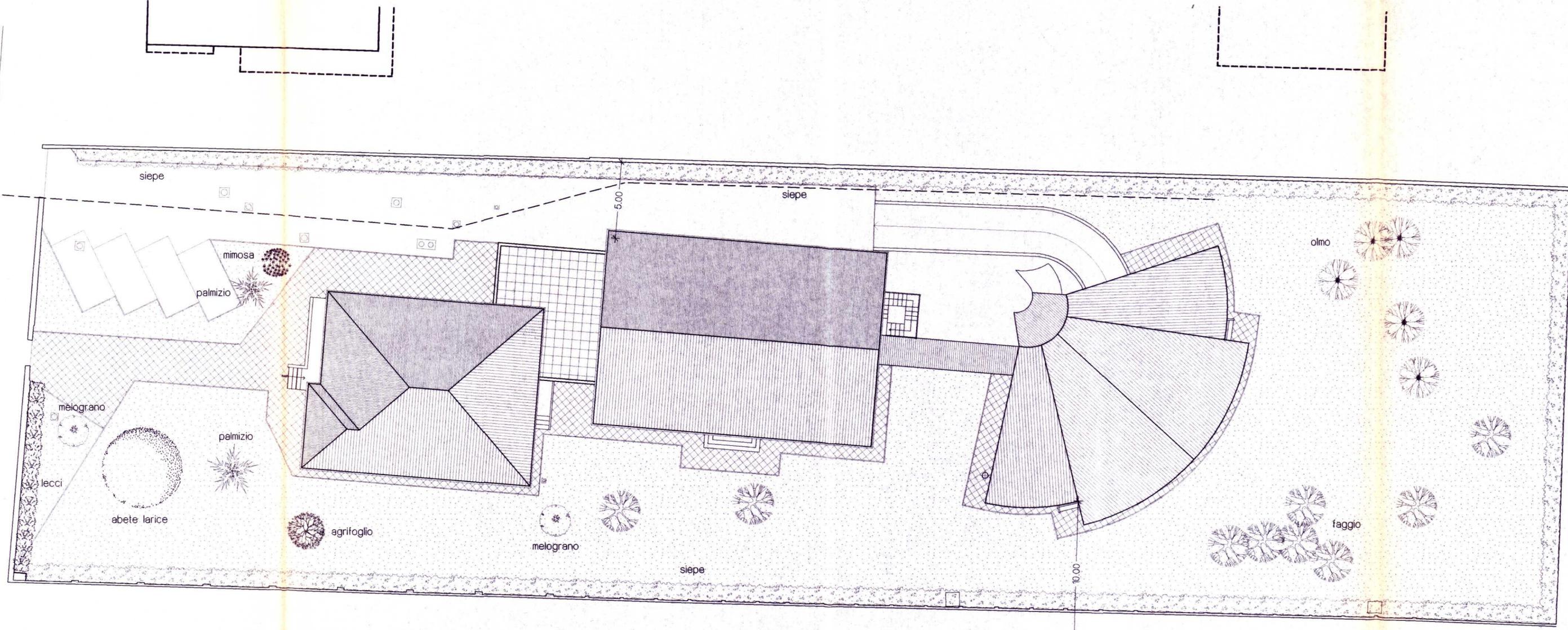
PROFILO 3-3



PROPOSTA IN AMPLIAMENTO

via XXIV Maggio

fognatura comunale



EDILSCUOLA PISANA S.R.L.
AMPLIAMENTO IN VARIANTE
 IN VIA XXV MAGGIO, 8 - LOC. PORTA A LUCCA - PISA -

PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI:

Aree a Servizi (SQ1):

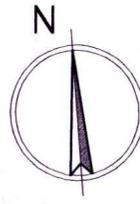
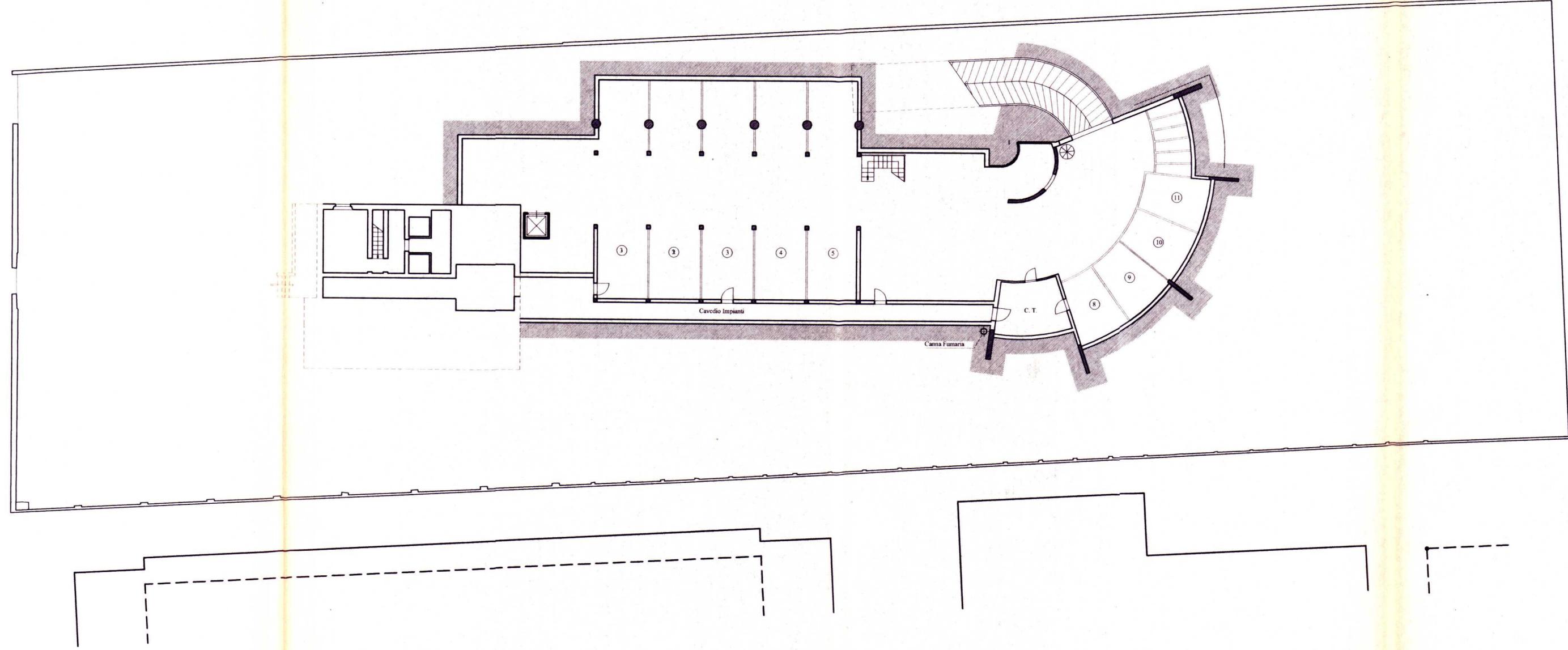
Piano Strutturale:	in Variante:
Sf. = mq. 3.200	Sf. = mq. 3.200
Rc = 6%	Rc = 30% mq. 3.200 × 30% = mq. 960
Sup. Utile lorda max = mq. 400	Sup. Utile lorda max = mq. 2.200
I _{fs} = 0,50	I _{fs} = 2,00 mq. 3.200 × 2,00 = mc. 6.400
n° di piani = max 3 piani fuori terra	n° di piani = max 3 piani fuori terra, con possibilità di realizzare seminterrati da destinare a parcheggio
H max = ml. 10,00	H max = ml. 10,00
Distanze minime dai confini = ml. 5	Distanze minime dai confini = ml. 5
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche = ml. 20	Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche = ml. 20

VALORI URBANISTICO-EDILIZI DI PROGETTO:

		Sup. utile (mq.)	Altezza (ml.)	Volume (mc.)
Edificio esistente	PT	160	3,95	632
	P1°	160	3,25	520
	P2°	160	2,65 (h media)	424
		480		1.576
Edificio uffici	PT	270	3,90	1.053
	P1°	280	3,25	910
	P2°	270	3,00	810
		820		2.773
Edificio aule	PT	170	4,00 (h media)	680
TOTALE		1.470		5.029

Superficie Coperta di Progetto = **mq. 610**

via XXIV Maggio



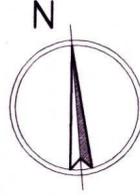
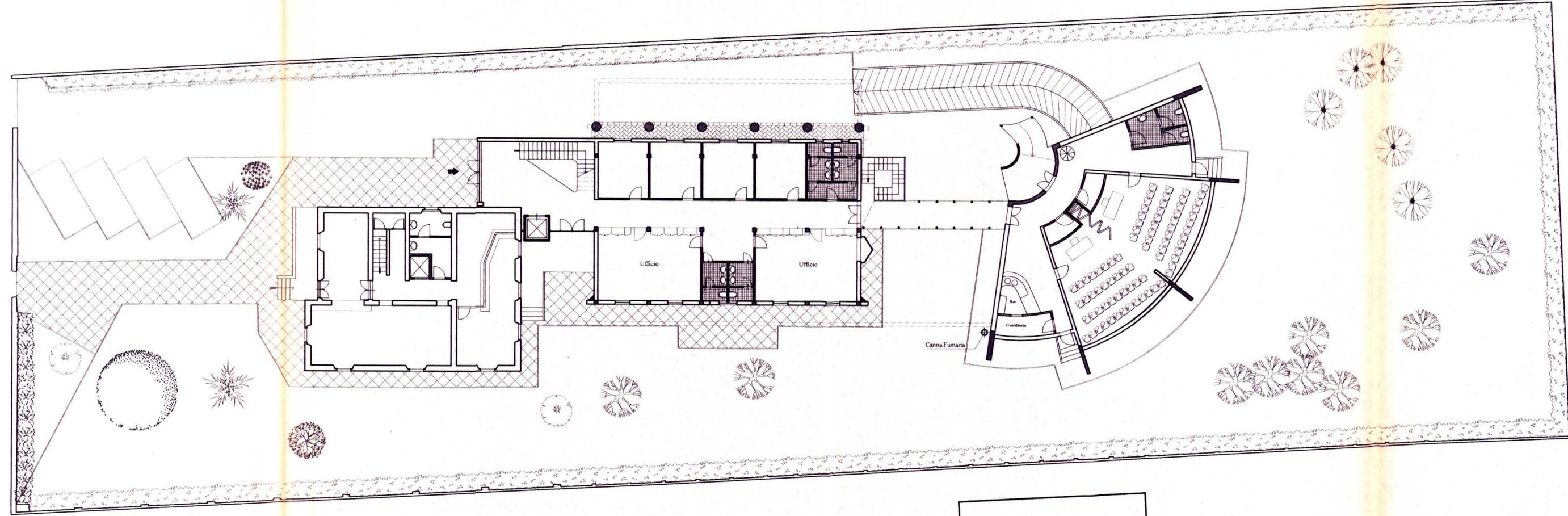
EDILSCUOLA PISANA S.r.l. - PISA

Pianta Piano Seminterrato - scala 1:200

TAV.

5

via XXIV Maggio



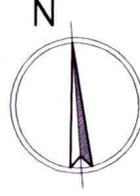
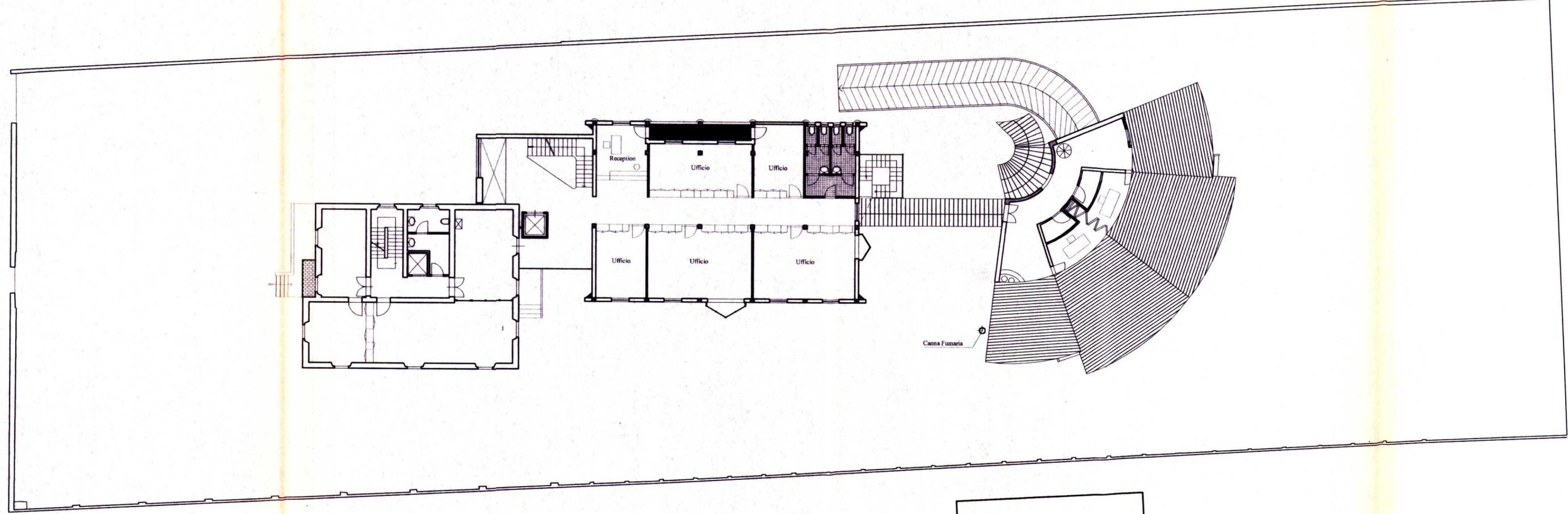
EDILSCUOLA PISANA S.r.l. - PISA

Pianta Piano Terra - scala 1:200

TAV.

6

via XXIV Maggio



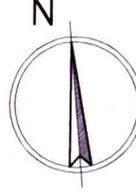
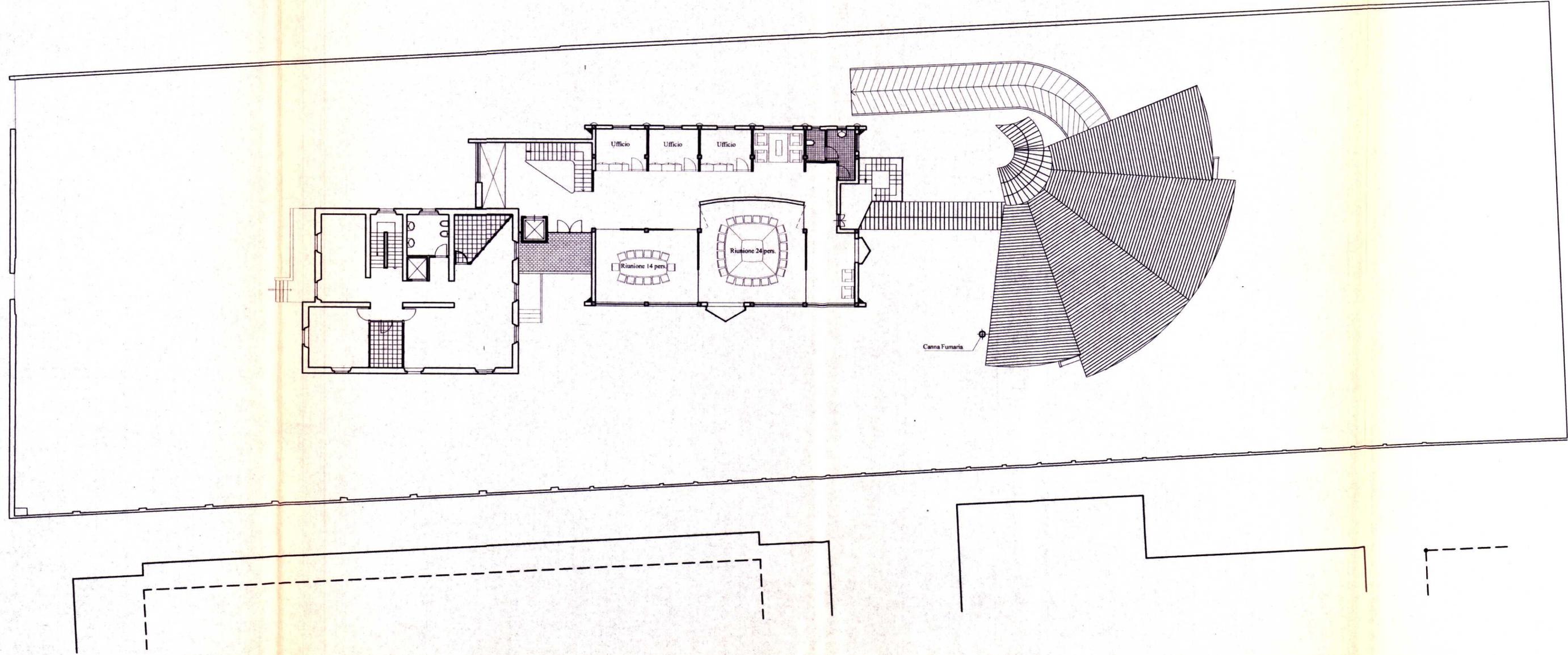
EDILSCUOLA PISANA S.r.l. - PISA

Pianta Piano Primo - scala 1:200

TAV.

7

via XXIV Maggio



EDILSCUOLA PISANA S.r.l. — PISA

Pianta Piano Secondo — scala 1:200

TAV.

8