



# UNIVERSITÀ DI PISA

## **Descrizione dell'Ex Scuola Superiore di Servizio Sociale**

La porzione di proprietà dell'Università di Pisa fa parte di un più ampio edificio di epoca fine anni '50 che si sviluppa su un lotto in angolo tra la Via C. Colombo e Via A. Vespucci prospiciente la zona della stazione ferroviaria di Pisa Centrale - quartiere storico di S. Martino - densamente urbanizzata e caratterizzata dalla presenza di attività con destinazioni prevalenti residenziali/ricettive. Il palazzo è ben servito dai mezzi di trasporto pubblici, non distanti dai principali percorsi carrabili, con presenza altresì di importanti infrastrutture e attrezzature urbane.

Presenta un doppio ingresso sulla Via Colombo: esclusivo dal civico n. 35 - attraverso il quale si accede direttamente alle unità immobiliari di proprietà Uni.Pi. situate ai Piani T/1/2 e condominiale al civico n. 33 - dal quale si accede sia al locale ascensore (a servizio, oltre che dei piani primo e secondo, anche dei piani superiori dove insistono unità immobiliari di altre proprietà) sia all'altro vano scale, sempre condominiale, che consente la risalita a tutti e sei i piani dell'immobile.

Il fabbricato, nel suo complesso, si sviluppa su sei piani fuori terra con presenza di tipologie miste: al piano terreno fondi commerciali; ai piani superiori appartamenti; ai piani primo e secondo - porzioni di proprietà Uni.Pi. a destinazione Direzionale/Servizi ovvero uffici/tipologia scolastica.

E' realizzato con struttura generale mista in c.a./muratura. Le strutture portanti sono costituite da travi e pilastri in cemento armato.

La porzione di proprietà Uni.PI. attualmente non utilizzata, risulta distribuita e composta dai seguenti principali ambienti:

- al Piano Terreno due locali già adibiti ad Aule, una sala studio oltre alla portineria, uffici e servizi igienici. I locali ubicati sul lato nord hanno anche un ingresso esclusivo da porta affacciante sul cortile comune condominiale dell'edificio. Una porta sulla parete del disimpegno principale del piano terreno consente altresì l'accesso nell'atrio del civico 33, dove è presente come detto il locale ascensore;
- al Piano Primo altri due locali già adibiti ad Aule, cinque locali ad uso Uffici, servizi igienici;
- al Piano Secondo tre locali già uffici, due ampi locali ad uso sale riunioni, una piccola biblioteca con sala lettura, servizi igienici.

Esternamente, nel suo complesso, l'edificio si presenta in uno stato manutentivo fra il normale e mediocre. Anche lo stato di manutenzione e conservazione interno delle unità immobiliari costituenti la porzione di proprietà Uni.PI. risulta inquadrabile fra il normale e il mediocre.

Si segnala tuttavia che a seguito di deliberazioni condominiali, risultano già in carico a Uni.PI. gli interventi esterni programmati riguardanti la sistemazione dei balconi di pertinenza, lavori attualmente in corso.

Per quanto riguarda gli impianti fissi per destinazione, seppure presenti, necessitano degli adeguamenti previsti dalle attuali normative vigenti in materia.

La porzione immobiliare di proprietà Uni.Pi. è quindi, all'attualità, libera e disponibile. La stessa risulta legittima e conforme sotto il profilo edilizio urbanistico a seguito del provvedimento autorizzativo del Prov. Interregionale OO.PP. Toscana-Marche- Umbria n. 9479 del 18 aprile 2019, nel quale si è perfezionata "ora per allora" l'Intesa Stato - Regione Toscana ex "art. 81/DPR 616-'77 e D.P.R. 383/94 e successive modifiche, per alcuni modesti interventi edilizi succedutesi nel tempo su detta porzione.

Con il sopra citato provvedimento è stato altresì autorizzato il cambio d'uso senza opere di alcuni vani da uso scolastico ad ufficio in ottemperanza al parere del Comune di Pisa prot. 32241 del 5/04/2018 e alla Delibera della Regione Toscana n. 305 del 11/03/2019, come rappresentato nell'allegata Tav. 3. Sono state quindi riconosciute conformi allo strumento urbanistico vigente e pienamente legittime le seguenti destinazioni d'uso per piani: tipologia uffici per i locali del Piano Terreno e Piano Primo, tipologia scolastica per i locali al Piano Secondo.

La documentazione è visionabile, richiedendone l'accesso, agli atti custoditi presso l'Ufficio Patrimonio della Direzione Legale dell'Università di Pisa.

Il fabbricato di appartenenza non risulta vincolato per interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. in quanto trattasi di immobile pubblico di età inferiore ai 70 anni.

Le caratteristiche della porzione immobiliare di proprietà Uni.Pi. proposta, l'assenza di particolari vincoli e la sua posizione, inserita in contesto immobiliare con destinazioni d'uso di tipologie varie, le norme urbanistiche vigenti, rendono possibili trasformazioni d'uso diverse per una sua migliore valorizzazione.

E' stata ipotizzata, ad esempio, una soluzione in cui viene mantenuta la destinazione d'uso uffici al piano terreno (n. 3 unità immobiliari) mentre ai piani primo e secondo n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo per piano, per complessivi n. 6 appartamenti.

#### **Consistenza**

- Superficie coperta netta complessiva: mq. 780,00;
- Superficie coperta lorda complessiva: mq. 896,00;
- Superficie coperta lorda ragguagliata complessiva: mq. 870,00;
- Volume complessivo: mc. 3.110,00 ca

**Dati catastali**

La porzione immobiliare di proprietà dell'Università di Pisa risulta attualmente accatastata al N.C.E.U. del Comune di Pisa come segue:

- Foglio 39 - Particella 96 Sub. 57 - Cat. B/5 - Classe 2 - Consistenza: 3.110 mc. - Sup. catastale: 850,00 mq. - Rendita: Euro 4.657,94.

Le planimetrie catastali prot. PI0066159 del 18/09/2017 allegate alla presente relazione sono esattamente corrispondenti allo stato di fatto delle opere realizzate.

**Attestato di prestazione energetica:** L'APE è stata trasmessa telematicamente in data 08/12/2020 con id: 0000238798, valida fino al 08/12/2030.

Il fabbricato risulta classificato in Classe Energetica "D", con indice della prestazione energetica non rinnovabile pari a: kWh/m<sup>2</sup>anno 292.96.



## Documentazione fotografica



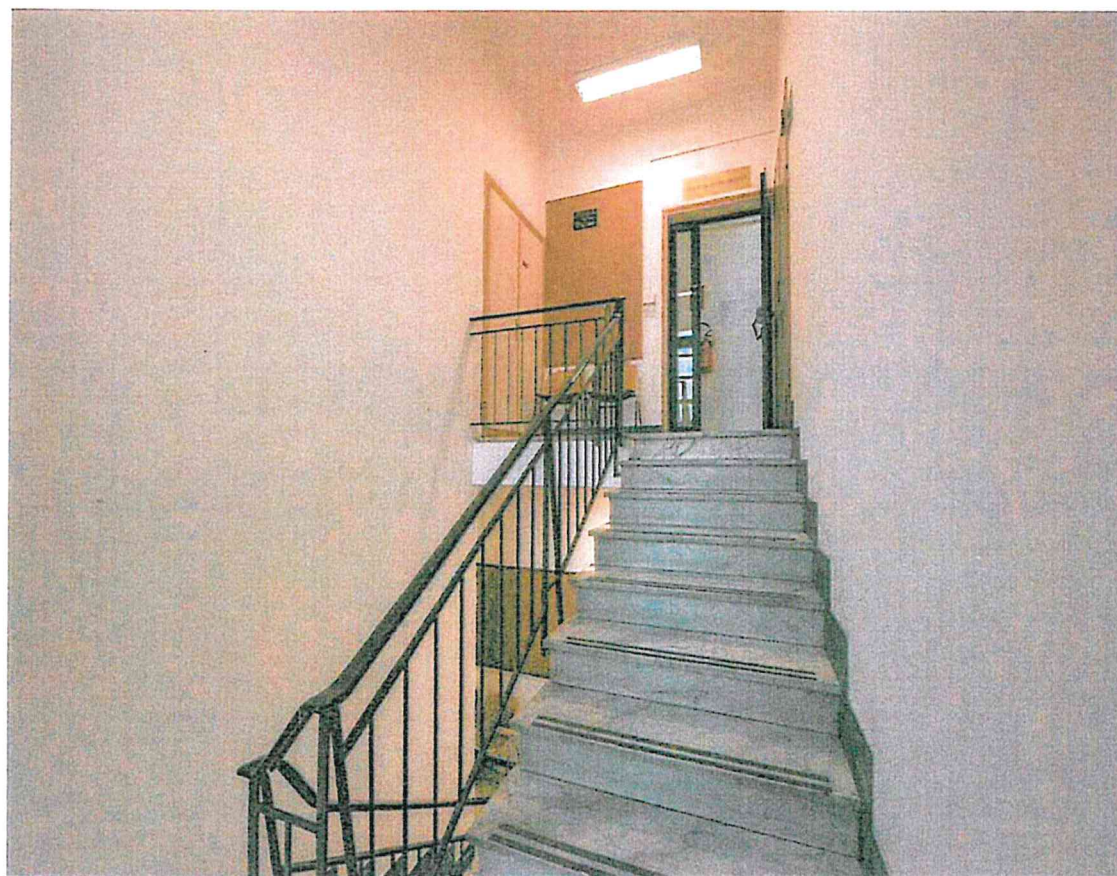
Prospetto su Via C. Colombo







Accesso esclusivo locali Uni.Pi. - Via C. Colombo, 35



Scala di accesso esclusivo ai locali piani superiori Uni.Pi. (P. 1- P. 2)





Particolare vano scale condominiale accesso ai piani superiori



Particolari tipologia locali uffici - scuola P.1 - P. 2 Uni.Pi.





Particolari tipologia locali uffici - scuola P.1- P. 2 Uni.Pi.

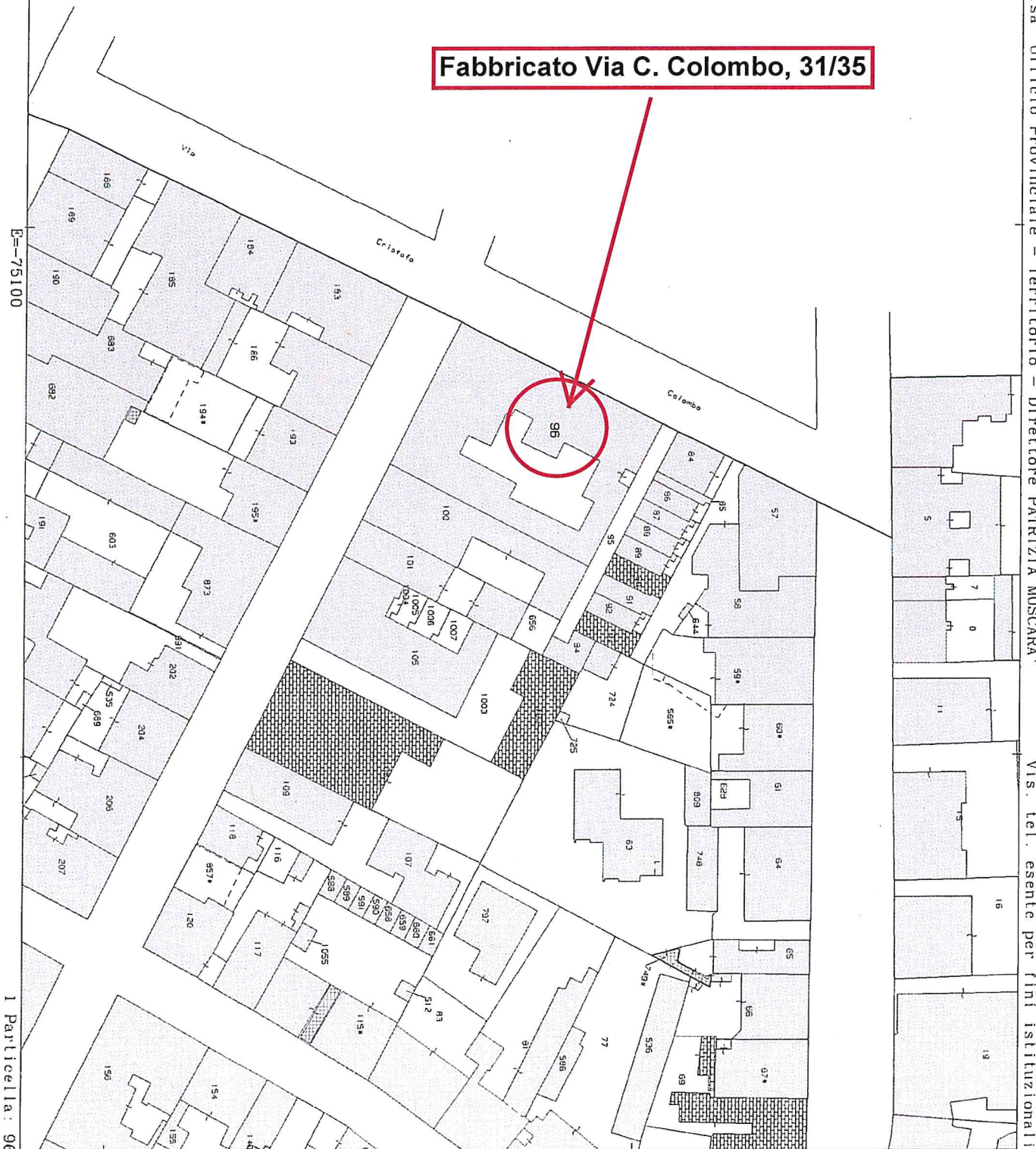


Particolari tipologia corridoi e disimpegno locali uffici - scuola P.1 - P. 2 Uni.Pi.



# N.C.E.U. COMUNE DI PISA - ESTRATTO MAPPA F. 39

**Fabbricato Via C. Colombo, 31/35**



E=-75100

I Particella: 96





Direzione Provinciale di Pisa  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/12/2018 - Ora: 22.41.34 Fine  
Visura n.: T14815 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/12/2018

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PISA ( Codice: G702) Provincia di PISA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 39 Particella: 96 Sub.: 57

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		39	96	57	1		B/5	2	3110 m <sup>3</sup>	Totale: 854 m <sup>2</sup>	Euro 4.657,94	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/05/2018 protocollo n. PI0035799 in atti dal 30/05/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8404.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31 n. 35 piano: T-1-2;											
<b>Notifica</b>	effettuata con prot. n. PI0042540/2018 del 26/06/18											
<b>Annotazioni</b>	di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											

### INTESTATO

N.	UNIVERSITA' DI PISA con sede in PISA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			80003670504*	(1) Proprietà per 1/1

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G702 - Sezione - Foglio 39 - Particella 96

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0066159 del 18/09/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa

Via Cristoforo Colombo

civ. 31-35

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 96  
Subalterno: 57

Compilata da:  
Tintorini Filippo

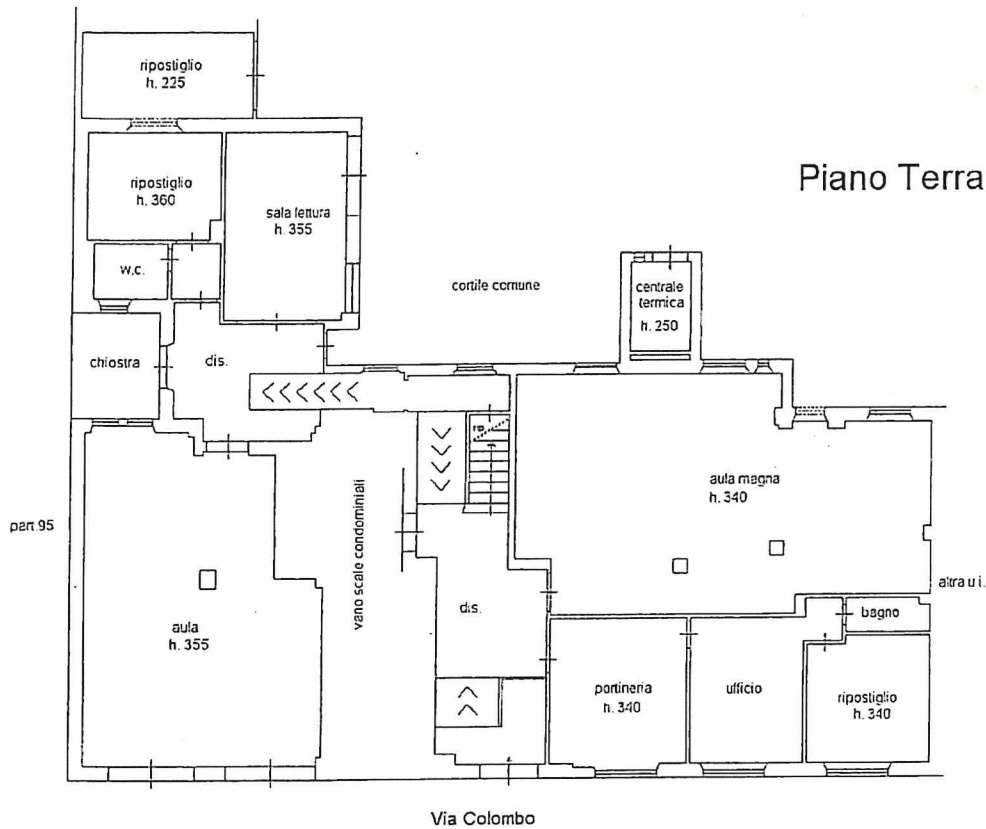
Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

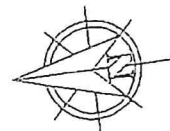
Scheda n. 1

Scala 1:200



Via Colombo

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/11/2017 - Comune di PISA (G702) - Foglio: 39 Particella: 96 - Subalterno 57 -  
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31 n. 35 piano: 1°-1-2;





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0066159 del 18/09/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa

Via Cristoforo Colombo

civ. 31-35

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 39  
Particella: 96  
Subalterno: 57

Compilata da:  
Tintorini Filippo

Iscritto all'albo:  
Geometra Dipendente Pubblico

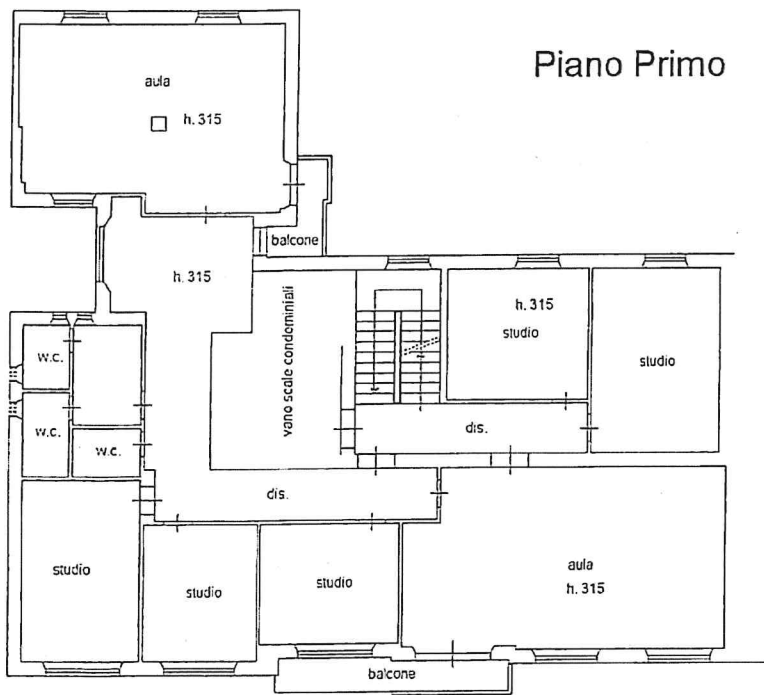
Prov.

N.

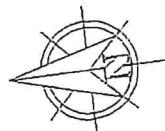
Scheda n. 2

Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/11/2017 - Comune di PISA (G702) - < foglio: 39 Particella: 96 - Subalterno 57 >  
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31 n. 35 piano: 1-1-2;



Piano Primo



Ultima Planimetria in atti

Data: 30/11/2017 - n. PI0089439 - Richiedente TINTORINI

tot.schede: 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

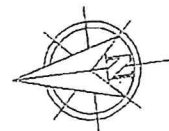
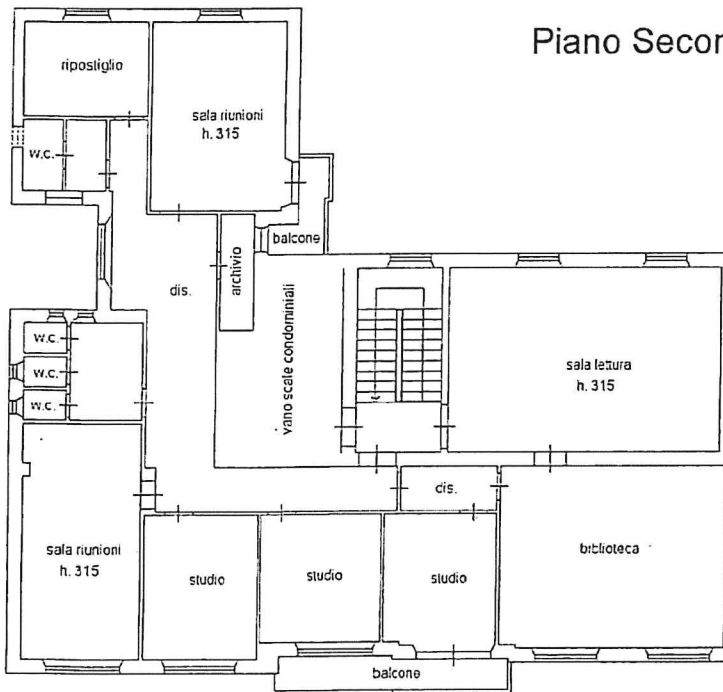
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
**Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0066159 del 18/09/2017	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pisa	
Via Cristoforo Colombo <span style="float: right;">civ. 31-35</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Tintorini Filippo
Foglio: 39	Iscritto all'albo:
Particella: 96	Geometra Dipendente Pubblico
Subalterno: 57	Prov. <span style="float: right;">N.</span>

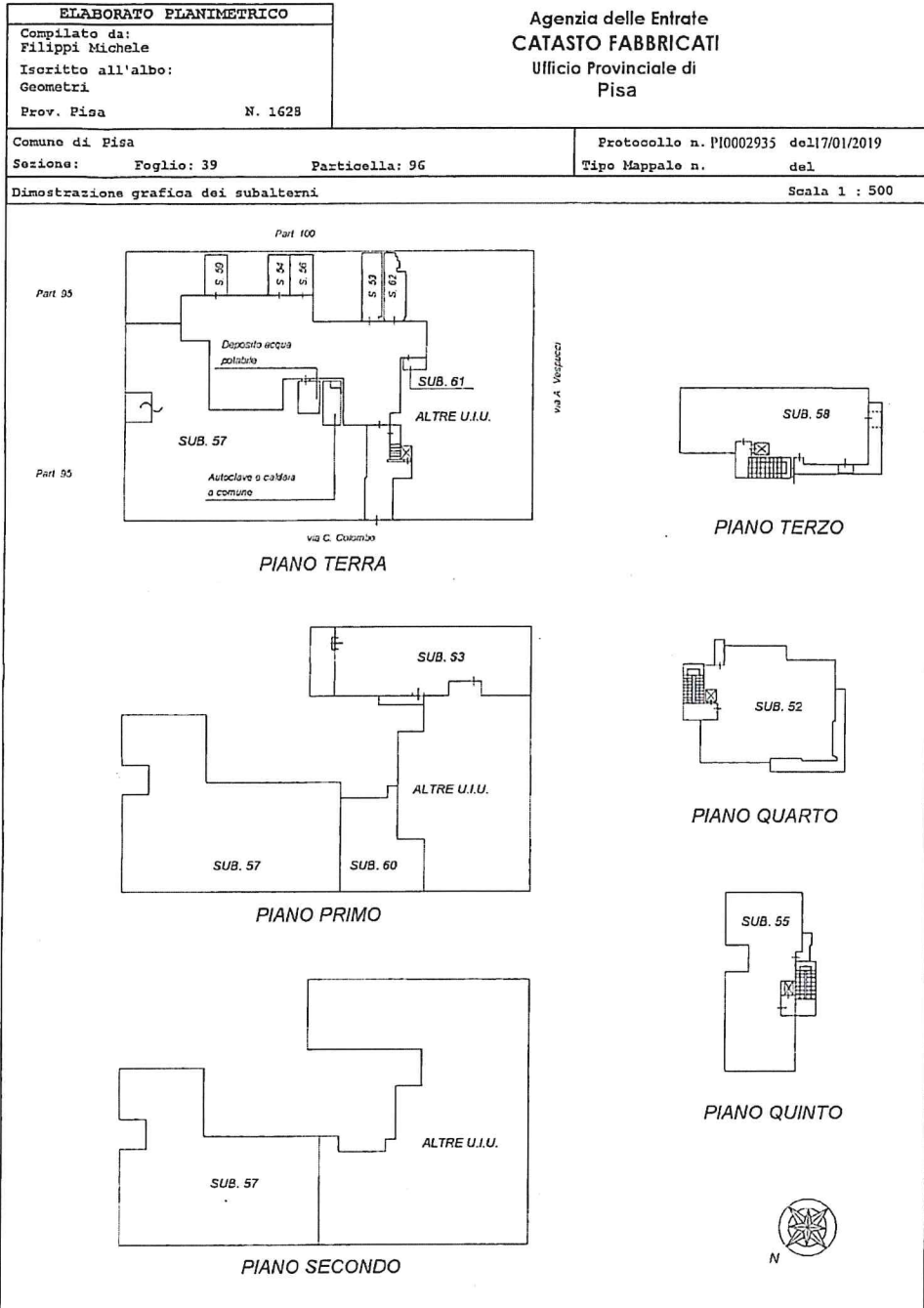
Scheda n. 3      Scala 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/11/2017 - Comune di PISA(G702) - < foglio. 39 Particella. 96 - Subalterno 57 >  
VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31 n. 35 piano: 1'-1-2;

**Piano Secondo**

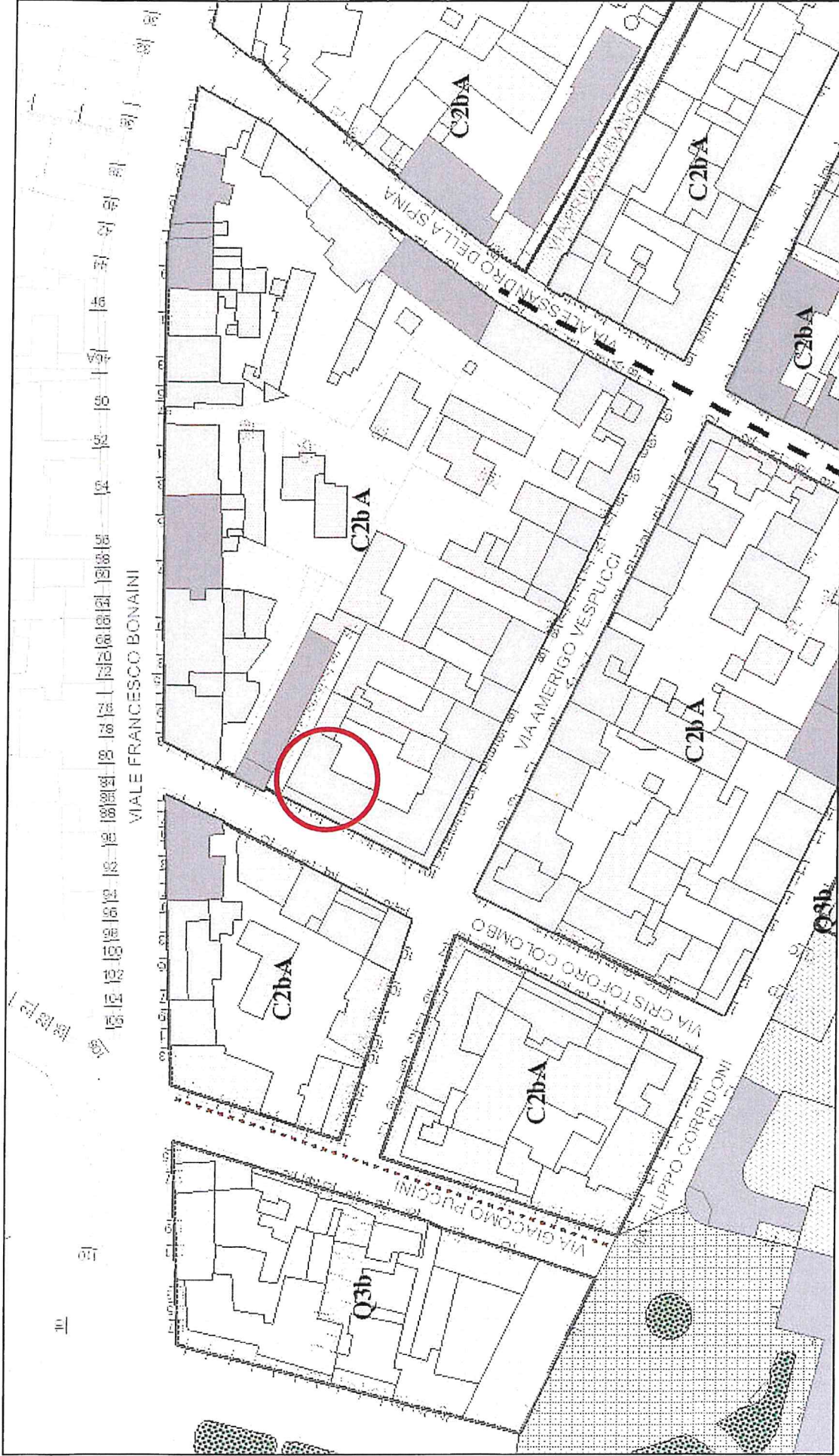






Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/03/2020 - Comune di PISA (G702) - < Foglio: 39 - Particella: 96 - Elaborato planimetrico >

# Comune di Pisa



gennaio 11, 2018

— Ru\_09\_ferrovie

— Elettrodotti

1:1.807

0 0,015 0,03 0,06 mi

0 0,0225 0,045 0,09 km





Comune di Pisa

Direzione DD-10  
Urbanistica - Mobilità  
ottobre 2017

Regolamento Urbanistico Vigente a ottobre 2017  
(aggiornato con Variante "Programma per la riqualificazione  
urbana di cui al DPCM 25/05/2016" pubblicata sul BURT  
n.41 del 11/10/2017)

PROVVEDIMENTO  
N. 41  
DEL 11/10/2017

C1a	1 - Ambiti prevalente residenziali della conservazione 1.1 - ambiti di impianto pre-urbano originari - nuclei di case coloniche (A) - aggregati lineari (B) - ville e fattorie (C)
C1b	1.2 - ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati - nuclei di case coloniche (A) - aggregati lineari (B) - ville e fattorie (C)
C2a	1.3 - ambiti di impianto urbano storico originari - con tessuto compatto (A) - a villaggio unitario (B) - con tessuto rado (C) - con case a schiera (D)
C2b	1.4 - ambiti di impianto urbano storico morfologicamente alterato - con tessuto compatto (A) - a villaggio unitario (B) - con tessuto rado (C) - con case a schiera (D)
Q1	2 - Ambiti prevalente residenziali della qualificazione 2.1 - assetti urbani recenti a villaggio unitario
Q2	2.2 - assetti urbani recenti discendenti da P.A.
Q3a	2.3 - assetti urbani recenti da qualificare in base a progetti unitari
Q3b	2.4 - assetti urbani non suscettibili di incrementi del carico insediativo.
Q3c	2.5 - assetti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo
Q3d	2.6 - assetti urbani suscettibili di nuova edificazione
Q3e	2.7 - assetti urbani suscettibili di incremento del carico insediativo e di nuova edificazione
PQ1	3 - Aree prevalentemente produttive 3.1 - insediamenti produttivi singoli
PQ2	3.2 - aree specialistiche per la produzione dei beni
PQ3	3.3 - aree specialistiche per la produzione dei beni da qualificare in base a progetti unitari
SQ1	4 - Aree prevalentemente a servizi
SQ1/f	4.1 - aree specialistiche recenti saturi
SQ2	4.2 - aree specialistiche recenti di riconversione funzionale
SQ3	4.3 - aree specialistiche recenti suscettibili di sviluppo 4.4 - aree specialistiche recenti da qualificare in base a progetti unitari
VA/VA	Provisioni puntuali dei servizi associate alle sigle (in minuscolo i servizi pubblici, in maiuscolo i servizi privati)
VSV/S	cullo
P	istruzione, ricerca
IP	I/I sanità
	S/S uffici amministrativi
	U/U associazionismo, tempo libero, spettacoli
	A/A strutture ricettive
	R/R case dello studente
	CS/CS campeggi
	cm aziende
	AZ mercato
	M attrezzature speciali
	AS impianti tecnologici
	T cimiteri
	CT distributori
	D stabilimenti balneari
	b
	5 - verde attrezzato
	6 - verde sportivo
	7 - parcheggi
	8 - zona ippica

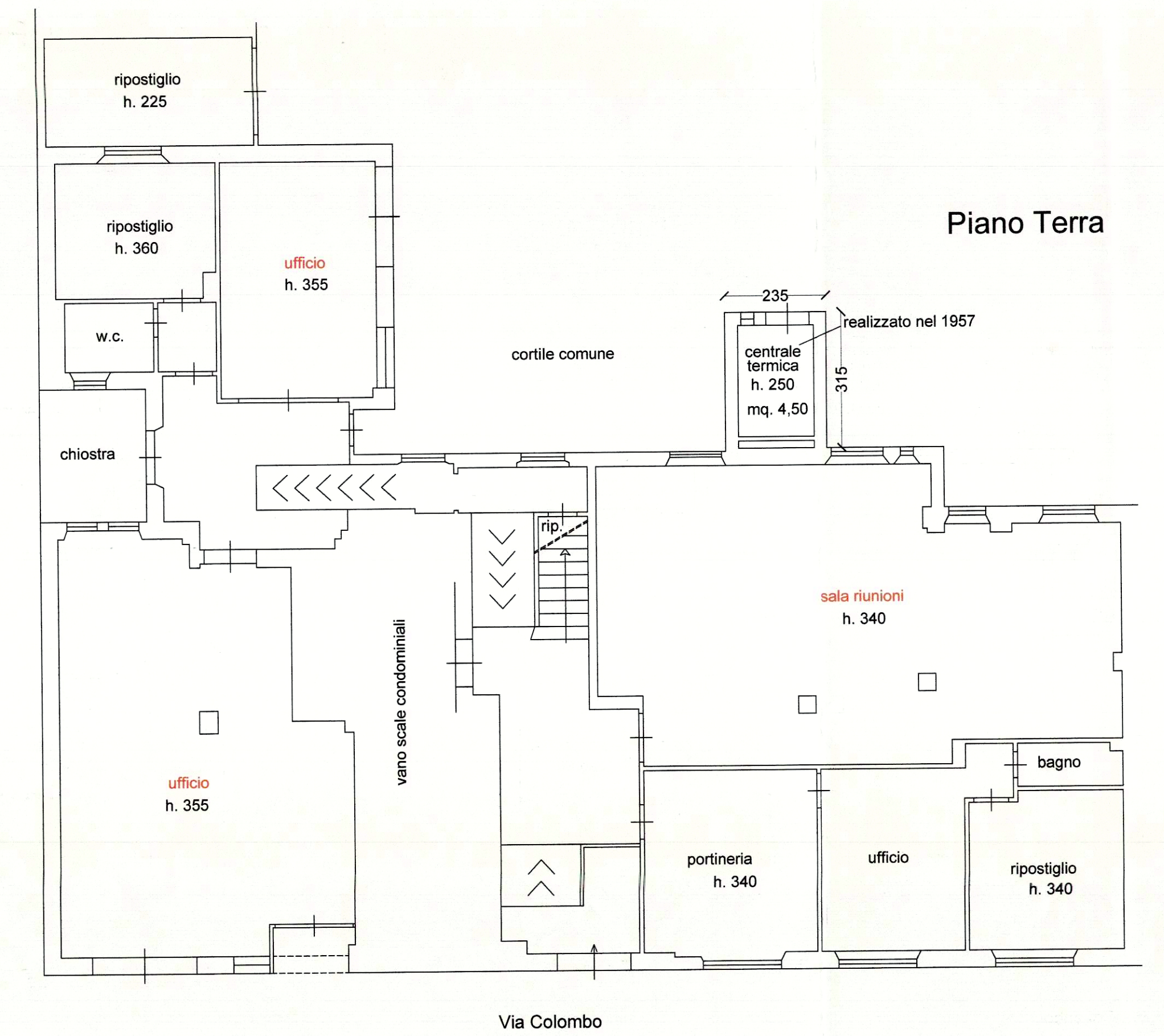
	A - Edificio di interesse storico
	monumenti
	edificio storico prenovocentesco
	edificio storico novocentesco
	edificio di interesse morfologico
	altri edifici
	B - Elementi di interesse storico
	pozzi
	lavatoi
	forni
	ale
	edicole
	Segni di centuriazione
	C - Ambiti di intervento
	Ambiti ordinari
	Interventi di trasformazione di cui art. 1.6.3
	Schede norma attuata/in corso
	Schede norma da attuare
	Altre aree di trasformazione
	D - Destinazioni d'uso prevalenti
	Agricolo ordinario
	Agricolo paesaggistico
	Agricolo perurbano
	Agricolo urbano
	Parco Territoriale
	Area Residenziale
	Servizi urbani
	Servizi di quartiere
	Ambiti produttivi
	Verde attrezzato
	Verde sportivo ed impianti sportivi
	Verde di corredo delle infrastrutture
	Parchi urbani
	Fasce boschive
	Zona di salvaguardia idraulica
	Incile del Cavale del Navicelli
	Aree a parcheggi
	Ambito Aeroportuale
	Sottopassi ferroviari
	Strade
	Strade di progetto
	Fasce di rispetto della ferrovia
	Collegamento People Mover
	E - interventi infrastrutturali di riqualificazione
	Incroci con rotatoria
	Piano di riqualificazione lungomare di Marina
	Idrovara I Passi vincolo idrogeologico
	Vasche di espansione
	Piazze urbane
	Ambito portuale
	Aree percorse da incendi
	Ambito di rispetto cimiteriale
	Percorsi ciclabili
	Perimetro del centro abitato
	Filari di alberi
	Confine comunale
	Tracciato ex Ferrovia elettrica Pisa-Calambrone - LI
	Tracciato FS Ospedaletto
	Percorso Tramvia
	Siti da bonificare
	Vincolo rischio aeroportuale
	Zona A
	Zona B
	Zona C
	Zona D
	Aree gestione Parco
	Parco Naturale San Rossore
	Progr. riqualificazione urbana - DPCM 25/05/2016
	Aree soggette a vincolo di esproprio



<b>Università di Pisa</b>		Il Coordinatore: Arch. Silvia Antoni	Il Rettore: Prof. Paolo Maria Mancarella	
1 20.12.2018	6			
2	6	Il Tecnico Istruttore: Geom. Filippo Tintorini OGGETTO: integrazione pratica n° 420 per la conformità urbanistica edilizia "ora per allora" ai sensi ex art.81 DPR n. 616/77 e DPR n. 383/94 ss.mm. e ii. UBICAZIONE: Via C. Colombo, 31/35 - Pisa IMMOBILE: <b>Scuola Superiore di Servizio Sociale</b> PROPRIETA': Università di Pisa ELABORATO: <b>Piante Progetto di Adeguamento</b>		
3	7			
4	8			
5	8			
TAVOLA numero	<b>3</b>	SCALA 1: 100 <small>A termini di legge ci riserviamo la proprietà di questo elaborato con divieto di riprodurlo anche parzialmente</small>		



REGIONE TOSCANA  
 Direzione Politiche Mobilità, Infrastrutture e Trasporti  
 Pubblico Locale  
 Settore Programmazione Viabilità  
 Art. 3.0.D.P.R. 18-4-1994 n. 363  
 Visto come da deliberazione della Giunta Regionale  
 n. 305 del 11/10/2015  
 IL DIRIGENTE



**Progetto di Adeguamento**  
 parere del Comune di Pisa prot. 32241 del 5/04/2018

