



COMUNE DI PISA  
DIREZIONE 09  
Urbanistica - Edilizia Privata  
Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale  
pubblica - Archivio di deposito  
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

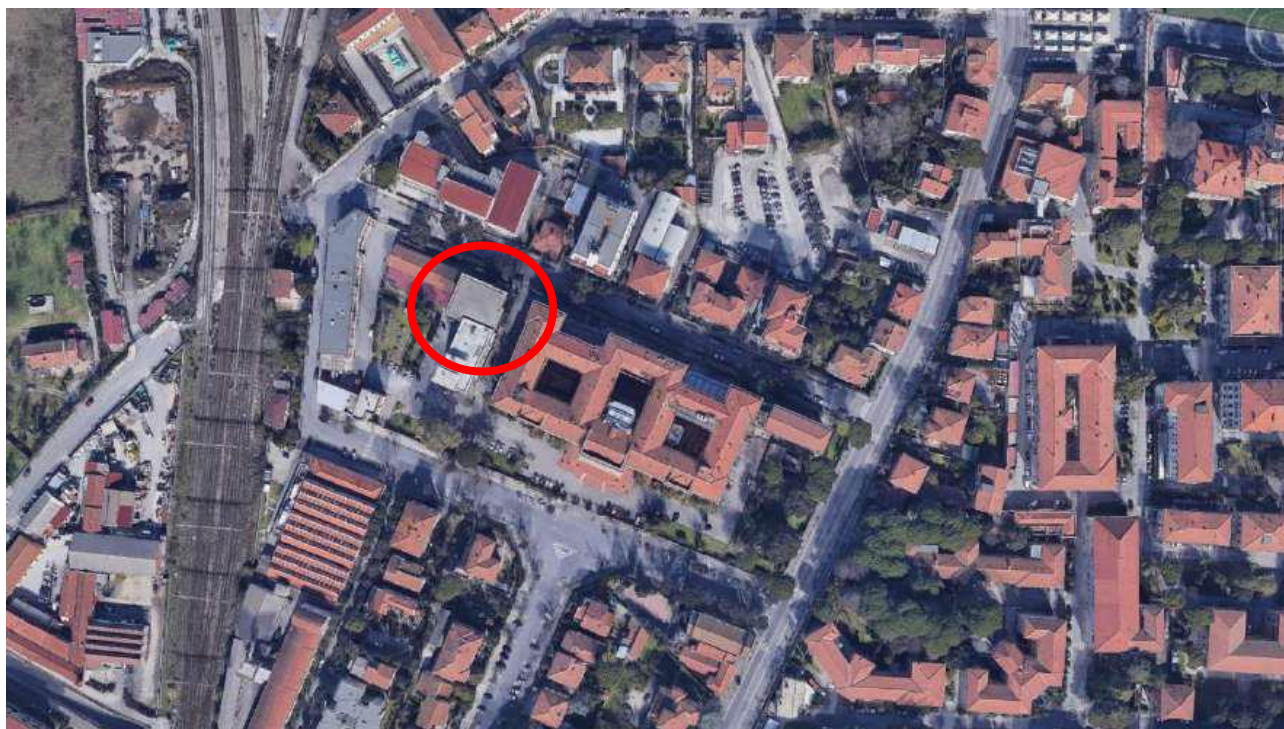
Tel: 050.910 \_\_\_\_\_  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

*Oggetto: -Progetto definitivo per l'adeguamento normativo antincendio del Polo didattico "C", situato all'interno dell'area del Triennio di Ingegneria, in via Diotisalvi 2, a Pisa".*

## **Relazione Tecnica**

L'Università di Pisa, intenzionata a rinnovare e mettere a norma secondo criteri antincendio l'edificio del Polo didattico di Ingegneria denominato "Polo C" (Edificio B44).

L'elemento sostanziale della richiesta dell'Università di Pisa ai fini dell'adeguamento normativo vigente in materia di sicurezza, è la realizzazione della nuova scala posta nel lato via Giunta Pisano, di larghezza pari a 3 moduli e che permette di adeguare il numero degli accessi all'immobile ed eliminare il passaggio sul pianerottolo davanti alle finestre lato Sud.



L'inserimento della nuova scala comporta anche un piano di redistribuzione delle aule finalizzato alla creazione delle conseguenti vie di esodo afferenti alla scala stessa.

La soluzione proposta offre un livello di sicurezza antincendio migliore rispetto al precedente progetto in quanto le uscite sono maggiormente distribuite e, ove possibile, posizionate in modo contrapposto.

Il progetto della scala presentato prevede un'altezza complessiva fuori terra di circa 19.70 metri mentre la distanza minima della scala antincendio dalla strada pubblica secondo il progetto presentato è pari ad 1 metro

### **Il Regolamento Urbanistico**

L'area oggetto dell'intervento rientra in zona SQ1/I – Ambito degli insediamenti specialistici saturi – art. 1.2.2.8 del R.U. – "I" – istruzione, che prevede I seguenti interventi:

**ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:**

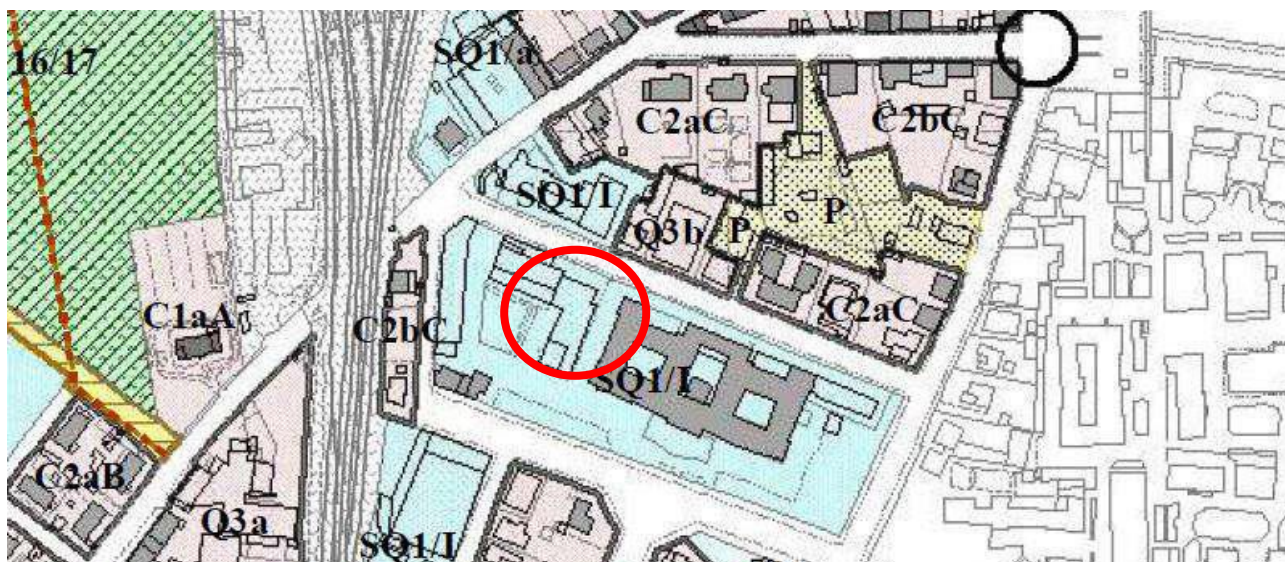


- nei limiti della superficie utile lorda dell'edificio esistente alla data di approvazione delle presenti norme salvo, se convenzionati, gli incrementi strettamente necessari a rispondere ad esigenze, non altrimenti soddisfacenti, di adeguamento degli edifici, e dei connessi impianti, a disposizioni normative e/o relative alle specifiche utilizzazioni attivabili;

#### **sostituzione edilizia**

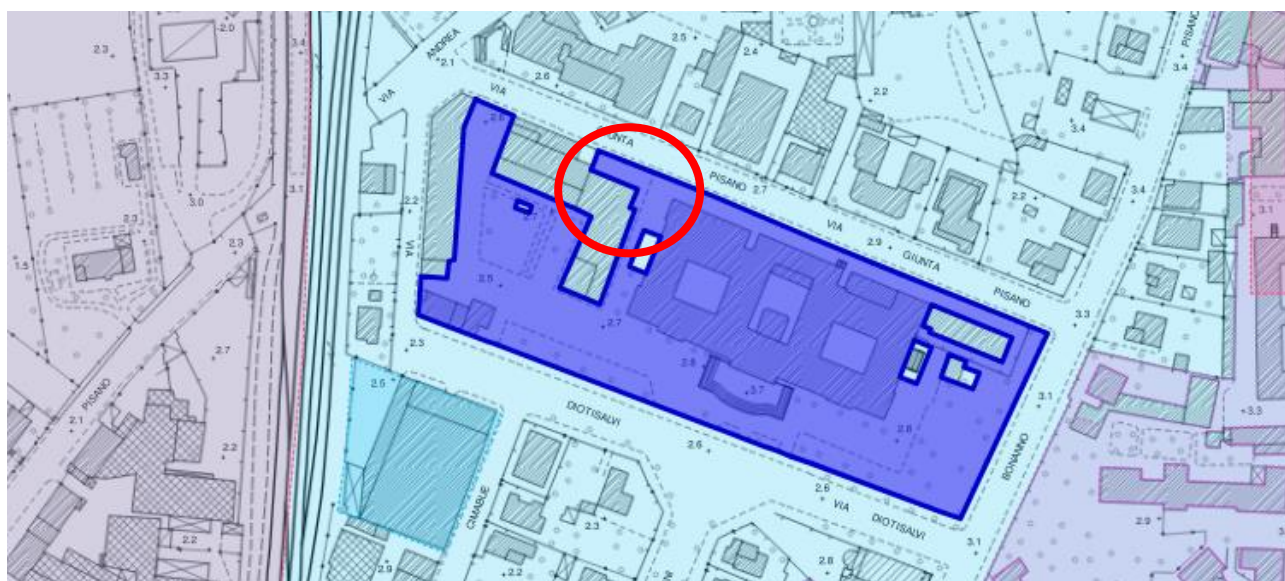
limitatamente agli ambiti SQ1 e SQ2, con i seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari;
- d) superfici accessorie art. 04.11;



#### Il Vincolo Architettonico

L'area in oggetto, ai sensi del d.lgs. 42/2004, ricade all'interno del provvedimento del 22/10/2012 "Facoltà di Ingegneria" e pertanto risulta interessata dal Vincolo Architettonico di cui alla parte II del D.Lgs.42/04.



La Soprintendenza con provvedimento del 12.12.2022 ha autorizzato, ai sensi dell'art.21 del d.lgs.42/2004, gli interventi in oggetti ritenendoli compatibili con la tutela dell'integrità e del decoro del bene del contesto vincolato con provvedimento del 22/10/2012 "Facoltà di Ingegneria"

- L'ordinanza della Corte di cassazione n. 39034 del 9 dicembre 2021

La Corte di Cassazione, con **Ordinanza n. 39034 del 9 dicembre 2021**, ha stabilito che, una volta accertato che la **scala esterna** fa parte dell'edificio, essa è necessariamente soggetta all'obbligo di **rispetto delle distanze minime** previste dalla legge e dai regolamenti locali, posto che **ogni sporto diverso dalle sporgenze esterne con funzione**

**ornamentale**, che, pur non realizzando un volume abitativo coperto, comunque rientra nel corpo di fabbrica dell'edificio, **è compreso nel concetto civilistico di "costruzione"**, in quanto destinato ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato cui accede.

La scala, secondo la Cassazione, non può essere ricondotta alla nozione di "volume tecnico", in quanto essa **non è destinata a contenere impianti** serventi dell'edificio principale, ma ne costituisce parte integrante. In tema di distanze legali tra fabbricati, integra la nozione di "volume tecnico", non computabile nella volumetria della costruzione, solo **l'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale**, in quanto destinata a contenere impianti serventi, quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore, di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della abitazione e che non possono essere ubicati nella stessa, e non anche quella che costituisce – come il vano scale – parte integrante del fabbricato.

Ne consegue che, **per la determinazione dell'altezza dell'edificio, va computato il torrino della cassa scale**, la cui prosecuzione al di sopra della linea di gronda del fabbricato integra una sopraelevazione utile per la definizione concreta delle distanze legali tra gli edifici come stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'immobile, senza che assumano rilievo eventuali disposizioni contenute in circolari amministrative, che costituiscono espressione della potestà di indirizzo e di disciplina dell'attività dell'amministrazione ma non sono fonte di diritto, né di interpretazione della legge. Le scale sono parte integrante degli edifici

Sia la scala interna dell'edificio sia quella esterna di emergenza non sono destinate ad ospitare impianti a servizio dell'edificio principale, ma **ne costituiscono parte integrante**, o in quanto originariamente destinata a suo servizio, nel caso della scala "principale", o in quanto resasi necessaria a seguito di intervento normativo o diversa destinazione dell'edificio al quale accede, o nel caso della scala antincendio realizzata all'esterno dell'immobile, ma stabilmente infissa al suolo e collegata all'edificio. Il concetto di volume tecnico non si estende alle strutture del fabbricato, principali o accessorie, ma riguarda soltanto i **manufatti destinati ad accogliere parti degli impianti** a servizio dello stesso. La scala, pertanto, ancorché esterna, in quanto funzionale all'uso dell'edificio, ne costituisce parte integrante e dunque non rientra nel suindicato concetto di volume tecnico.

- Il contrasto con la normativa del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa

Da questa Ordinanza della Corte di Cassazione, relativamente alla proposta inviata dall'Università per l'adeguamento normativo antincendio del Polo didattico "C" emerge un doppio contrasto con la normativa del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa ovvero:

- Art. 0.4.3 Parametri generali
- **altezza massima** *non superiore a quella maggiore degli edifici nei lotti confinanti, ove presenti o potenzialmente presenti se il lotto confinante è libero ed edificabile, e comunque massimo ml. 15. Nel caso di interventi su edifici esistenti, ivi compresi interventi di demolizione e ricostruzione, l'altezza massima è rappresentata dall'altezza dell'edificio esistente, se superiore ai suddetti limiti.*
- **distanza dalle strade pubbliche** *non inferiore a 5,00 ml; per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ampliamento relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a ml 5,00, la distanza minima è rappresentata dalla distanza dei suddetti edifici dalla strada pubblica o spazio pubblico o di uso pubblico.*  
*E' ammessa l'edificazione a filo strada laddove espressamente prevista dalla normativa dell'ambito d'appartenenza.*

*La distanza dalle strade o spazi pubblici si misura sul piano orizzontale.*

Il progetto della scala presentato prevede **un'altezza complessiva fuori terra di circa 19.70 metri risulta in contrasto** con le prescrizioni relative all'altezza massima prevista nella strumentazione urbanistica del Comune di Pisa – art."04.3 Parametri generali" delle NTA del R.U. che prevede **un'altezza massima di 15,00 metri.**

La **distanza minima della scala antincendio dalla strada pubblica** secondo il progetto presentato è pari ad **1 metro** e **risulta in contrasto** con la distanza minima da strada pubblica prevista dall'art."04.3 Parametri generali" delle NTA del R.U. pari a **5 metri lineari.**

- Conclusioni

- Dato atto che l'Amministrazione Comunale si esprime limitatamente agli aspetti inerenti i propri strumenti e regolamenti Comunali;
- Preso atto, come dichiarato nella relazione tecnica generale che la scala antincendio è necessaria per rinnovare e mettere a norma secondo criteri antincendio l'edificio del Polo didattico di Ingegneria denominato "Polo C" e che l'inserimento della nuova scala comporta anche un piano di redistribuzione delle aule finalizzato alla creazione delle conseguenti vie di esodo afferenti alla scala stessa;
- Si propone di esprimere **parere favorevole in deroga** e limitatamente agli aspetti inerenti i propri strumenti e regolamenti Comunali ed in particolare all'art. "0.4.3 Parametri generali" delle NTA del R.U. in relazione all'altezza massima e alla distanza dalle strade pubbliche.

Il Dirigente  
Ing. Daisy Ricci

Il Funzionario E.Q.  
Arch. Davide Berrugi