



COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento Lavori Pubblici Assetto del Territorio
Sviluppo Valorizzazione e Manutenzioni
UFFICIO TECNICO PATRIMONIALE

[P@doc](#)

Al Dirigente Società Partecipate e Patrimonio
Dott. Enrico Montagnani

Alla Responsabile Ufficio Amministrazione Patrimonio
Dott.sa Sabrina Pellegrino

OGGETTO: Determinazione del canone di concessione dei locali posti all'interno dei "Torrini di Villa Regina", ubicati in Borgo dei Cappuccini nn. 348 e 352.

PREMESSA

L'ufficio scrivente è stato incaricato di redigere la stima per la determinazione del canone di concessione relativa ai locali che si collocano all'interno dei due fabbricati posti all'ingresso del parco pubblico di "Villa Regina".

Al fine di espletare l'incarico affidato, si è proceduto alle seguenti valutazioni:

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Il Parco di Villa Regina è ubicato nel quartiere di Borgo Cappuccini, uno dei più vasti della città, chiamato così poiché le sue strade portavano al convento dei frati omonimi. Il rione è delimitato dalla parte iniziale del fosso reale, Piazza Cavour - Piazza Attias fino ad arrivare a Piazza Roma e Via Montebello.

La tipologia immobiliare circostante è caratterizzata dalla presenza di un'edilizia storica consolidata e da immobili di realizzazione più recente costituita da condomini medio - alti, alcuni con elementi architettonici di pregio che caratterizzano la zona rendendola abbastanza apprezzata sul mercato immobiliare locale.

A limitata distanza sono presenti la Chiesa dei Cappuccini dedicata alla SS. Trinità, diverse strutture scolastiche, una struttura sanitaria, nonché il recente complesso residenziale/commerciale di "Porta a Mare".

La zona è ben servita dalla viabilità sia principale che secondaria, così come dai servizi di trasporto pubblico.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

DESCRIZIONE

Lungo Borgo dei Cappuccini, a pochi passi dalla Chiesa omonima e dalla Via del Bosco, si trova il parco di Villa Regina annunciato da un imponente cancello d'ingresso, ai lati del quale si elevano, simmetricamente, i due torrini oggetto della presente stima.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

Tali costruzioni fanno parte del più ampio complesso immobiliare di Villa Regina, un tempo comprendente la residenza signorile, il rigoglioso parco di ispirazione inglese, oltre ad un laghetto artificiale, un tempietto, una fontana con grotta e diverse pertinenze.

Fatto edificare, tra il 1767 e il 1782, in stile libertiggiano con richiami all'art decò, l'immobile si elevava per soli due piani fuori terra e presentava al centro una torretta damascata.

Dopo vari passaggi di proprietà, nel 1950 il complesso inizia a subire quei frazionamenti che vedranno smembrare e lottizzare l'intero territorio circostante il bene.

Nel 1975 il nucleo della Villa viene demolito per dare attuazione al piano di lottizzazione convenzionato che ha visto la realizzazione degli insediamenti residenziali con accesso da Borgo San Jacopo, nonché la modifica della viabilità dell'area comprensiva del prolungamento di Via Calatafimi fino alla Via degli Archi.

Tale intervento ha comportato la realizzazione di un sovrappasso nel tratto in cui la stessa Via Calatafimi attraversa il parco di Villa Regina, che resta fruibile nella sua interezza attraverso un tunnel di dimensioni e altezza sufficienti al passaggio pedonale.

Nel 1988 il parco diviene proprietà comunale.

A seguito delle trasformazioni subite nel tempo, oggi, dell'intero complesso, non restano che le due costruzioni a margine del cancello d'ingresso e l'area a verde, modificata nell'assetto e nella consistenza.

All'entrata del parco i manufatti edificati simmetricamente ai lati del cancello si elevano per due piani fuori terra e presentano una configurazione a torre con base planimetrica esagonale, struttura portante in laterizio e pietra, nonché copertura del tipo a padiglione con manto in laterizio.

I prospetti, di gusto eclettico, presentano una fascia marcapiano modanata che si raccorda ai pilastri della cancellata che delimita l'accesso. Le finestre del piano terra hanno forma rettangolare e sono protette da inferriate, quelle del primo piano sono ad arco ribassato, presentano fasce modanate di colore crema tutt'intorno e sono dotate di persiane. Gli infissi interni ed esterni sono in legno; i serramenti sono dotati di vetri termici e antinfortunistici. I locali sono dotati di doppio portone di ingresso, uno dalla pubblica via e uno interno al parco, a fianco della cancellata.

La pavimentazione degli ambienti del piano terra è in graniglia, mentre quella del piano superiore è in legno, quale elemento facente parte della struttura del solaio del primo piano, realizzato con lo stesso materiale.

La finitura del soffitto del piano terra e' stata realizzata con un controsoffitto in cartongesso lasciando le travi a vista.

All'interno del Torrino sinistro, quello contraddistinto con il civ. n. 352, trovano posto un locale ad uso ufficio, un disimpegno, un bagno fruibile anche dai disabili e un piccolo vano in cui si colloca la scala a chiocciola di collegamento con il piano superiore. Al piano primo è presente un ambiente di superficie pari all'intero piano terra, esclusa quella occupata dal vano scala.

Il Torrino dx invece, contraddistinto con il civ. n. 348, è costituito da un ambiente principale al piano terra destinato a sala di esposizione e da un locale accessorio al piano primo, da adibire a ripostiglio, collegati tra loro da una scala retrattile agganciata ad una botola a soffitto, che non rende possibile un utilizzo di altro tipo se non quello proprio di deposito materiale.

L'unità immobiliare, a differenza dell'altra, è sprovvista di servizio igienico.

CONFINI E ACCESSIBILITA'

La particella 314 confina:

- a nord con la particella 822;
- ad ovest e a sud con la particella 666;
- a est con Borgo dei Cappuccini.

La particella 315 confina:

- a nord e a ovest con la particella 666;

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

- a sud con la particella 885;
- a est con Borgo dei Cappuccini.

L'accesso alla struttura avviene direttamente dalla via pubblica.

ATTO DI PROVENIENZA

Atto di donazione notaio Francesco Alfieri di Livorno in data 15.03.1988 repertorio n. 64743 raccolta n. 13752, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno in data 31.03.1988 al n. 2195 particolare.

Atto di accettazione di donazione ricevuto dal notaio Francesco Alfieri di Livorno in data 06.02.1991, repertorio n. 69827 raccolta n. 6699, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Livorno il 25.02.1991 al n. 890, Mod. I.

SITUAZIONE MANUTENTIVA

Le unità immobiliari in questione sono state oggetto di un intervento di restauro e risanamento conservativo nell'anno 2012 e si mostrano in uno stato di normale manutenzione.

Gli ambienti del piano terra presentano zone più o meno estese di tracce di umidità da risalita lungo le pareti, distacco di parti di intonaco ed esfoliazione della tinta. Sul torrino di sx si rilevano alcune macchie sul soffitto soprastante la parete di separazione tra il locale ufficio e il servizio igienico. Le superfici dei locali, prima dell'assegnazione, devono essere risanate.

SITUAZIONE CATASTALE

Per una migliore lettura sulla situazione catastale gli edifici sono stati identificati con delle lettere:

A) Edificio civico n. 348 (lato dx del cancello):

l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come di seguito riportato:

| Fg | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Cl. | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|--------------|------------|-------------------------------------|-------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| 26 | 314 | 601 | Borgo dei Cappuccini n. 348 PT-1 | B/4 | 4 | 147 mc | 33 mq | 311,27 €. |

L'unità immobiliare è stata oggetto della variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione ultrapopolare (A/5) a ufficio pubblico (B/4), presentata all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Livorno, con prot. 60945 del 23/09/2014.

B) Edificio civico n. 352 (lato sx del cancello):

l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Livorno come di seguito riportato:

| Fg | Part. | Sub | Indirizzo | Cat. | Cl. | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|-----------|--------------|------------|-------------------------------------|-------------|------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| 26 | 315 | 601 | Borgo dei Cappuccini n. 352 PT-1 | B/4 | 4 | 147 mc | 45 mq | 311,27 €. |

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

L'unità immobiliare è stata oggetto della variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione ultrapopolare (A/5) a ufficio pubblico (B/4), presentata all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Livorno, con prot. 60783 del 23/09/2014.

Tutte le rappresentazioni delle unità immobiliari nelle planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto degli immobili così come previsto dal D.L.78/2010 e successive modifiche.

SITUAZIONE VINCOLISTICA

Vincolo storico, culturale ed architettonico D.Lgs. n. 42/2004 – parte II

Con Provvedimento n. 874/2019 è stata notificata la tutela del bene denominato “Parco e Torrini di Villa Regina” ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 e sue successive modificazioni.

Vincolo di tutela idrogeologica, Regio Decreto L. n. 3267/1923

Nessun vincolo

Vincolo di tutela idraulica, L.R. n. 41/2018

Pericolosità idraulica P.I.1 – rare di estrema intensità (P.S. Tav.T6)

Inserimento all'interno dei Siti di Interesse Nazionale o Regionale

Escluso

SITUAZIONE URBANISTICA

Le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati – Foglio 26 particella 314 sub 601 e particella 315 sub 601, come da attestazione di destinazione rilasciata con prot. 109868 del 14/09/2021 risulta classificata:

Piano strutturale:

U.T.O.E. 3 “Città Otto-novecentesca”

Regolamento Urbanistico:

Gruppi di edifici:

- Gruppo 5 edifici recenti (art. 7 delle NN.TT.A.)

Aree Normative:

- Aree per i servizi (art 37 delle NN.TT.A)
- Interno al perimetro del centro abitato

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico come da certificazioni depositate agli atti dell'Ufficio Manutenzioni. Per l'impianto elettrico è stata prodotta, in data 29.01.2013, la dichiarazione di conformità della Ditta G & D impianti elettrici – civili, industriali e fotovoltaici di Giacomelli D., con sede in Via del Pastore n. 35, Cascina (Pisa); relativamente all'impianto di
Via Marradi 118 – 57126 Livorno

adduzione idrica e di scarico è stata depositata, in data 11.03.2013, la dichiarazione di conformità della Ditta Silca Barsotti s.r.l., con sede in Via Ponticelli n. 12, Pisa.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di stabilire il più probabile canone di concessione dei locali in oggetto.

Per la determinazione del valore locativo si farà ricorso al metodo sintetico comparativo, i cui criteri rappresentano anche la base per ottenere il necessario termine di verifica e di raffronto dei risultati estimali; infatti, il suddetto metodo ricorre, ad elementi di raffronto propriamente costituiti dalla scala dei prezzi noti, come sopra reperiiti.

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Le determinazioni delle consistenze dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulle planimetrie in formato digitale derivate dal rilievo di dettaglio eseguito sull'immobile.

La *superficie convenzionale di riferimento*, ovvero la consistenza sulla base della quale verrà determinato il canone di concessione, verrà calcolata eseguendo una media tra il metodo di calcolo della superficie commerciale così come determinato applicando il metodo dettato dal D.P.R. 138/98 Allegato C, i criteri di cui alla norma UNI 10750 sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 ed infine le indicazioni del Sistema Italiano di Misurazione introdotto dai criteri individuati nei riferimenti applicativi per le misurazioni immobiliari contenuti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa che si riportano in estratto di seguito:

... dal D.P.R. 138/98 allegato C:

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R e P di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

a)- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) - della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) - della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) - della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

...dalla Norma UNI 15733/11:

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali,

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;

- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;

- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti

- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

- 35% dei patii e porticati;

- 60% delle verande;

- 15% dei giardini di appartamento;

- 10% dei giardini di ville e villini. Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

...dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa:

Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:

a) - dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezioni orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi.

b) - dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;

- balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15% accessibile dalla scala condominiale, 5%;

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;

- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80 mt 80%;

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50 mt 70%;
 Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superficie principali dell'edificio) 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc..) 15%;
- autorimessa/garage 50%;
- posto auto coperto 30%;

Inoltre nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo) 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini) 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

Si è pervenuti quindi alla determinazione della superficie convenzionale da utilizzare per il calcolo come di seguito ricapitolata, precisando che gli immobili oggetto di concessione secondo il disposto di cui al DPR 138/98 sono classificati nel P:

| DETERMINAZIONE SUPERFICIE D.P.R. 138/98 | | | | | | | |
|--|------------|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|
| <i>Mapp.</i> | <i>Sub</i> | <i>Piano</i> | <i>Descrizione</i> | <i>Sup. (mq.)</i> | <i>Sup. computabile (mq.)</i> | <i>coeff</i> | <i>Sup. comparata (mq.)</i> |
| GRUPPO P | | | | | | | |
| 314 | 601 | Terreno | Vano principale e accessori Torrino dx | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 |
| | | Primo | Locale ripostiglio | 22,50 | 22,50 | 0,50 | 11,25 |
| 315 | 601 | Terreno | Vano principale e accessori Torrino sx | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 |
| | | Primo | Vano piano superiore | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 |
| Totale | | | | | | | 78,75 |

| DETERMINAZIONE SUPERFICIE NORMA UNI 15733/11 | | | | | | | |
|---|------------|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|
| <i>Mapp.</i> | <i>Sub</i> | <i>Piano</i> | <i>Descrizione</i> | <i>Sup. (mq.)</i> | <i>Sup. computabile (mq.)</i> | <i>coeff</i> | <i>Sup. comparata (mq.)</i> |
| GRUPPO P | | | | | | | |
| 314 | 601 | Terreno | Vano principale e accessori Torrino dx | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 |
| | | Primo | Locale ripostiglio | 22,50 | 22,50 | 0,50 | 11,25 |
| 315 | 601 | Terreno | Vano principale e accessori Torrino sx | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 |
| | | Primo | Vano piano superiore | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 |
| Totale | | | | | | | 78,75 |

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

| DETERMINAZIONE SUPERFICIE S.I.M. | | | | | | | | |
|---|------------|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| <i>Mapp.</i> | <i>Sub</i> | <i>Piano</i> | <i>Descrizione</i> | <i>Sup. (mq.)</i> | <i>Sup. computabile (mq.)</i> | <i>coeff</i> | <i>Sup. comparata (mq.)</i> | |
| GRUPPO P | | | | | | | | |
| 314 | 601 | Terreno | Vano principale e accessori Torrino dx | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 | |
| | | Primo | Locale ripostiglio | 22,50 | 22,50 | 0,25 | 5,63 | |
| 315 | 601 | Terreno | Vano principale e accessori Torrino sx | 22,50 | 22,5 | 1,00 | 22,50 | |
| | | Primo | Vano piano superiore | 22,50 | 22,50 | 1,00 | 22,50 | |
| Totale | | | | | | | | 73,13 |

Essendo le tre superfici non coincidenti si ottiene una **superficie convenzionale di riferimento** pari a:

$$(78,50+78,50+73,13)/3 = 76,79 \text{ mq.}$$

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

INDAGINI DI MERCATO

Si è cercato di individuare, nell'ambito dei contenuti della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Livorno, la quotazione riferita ad immobili a destinazione terziaria analoga a quello oggetto della stima, nella zona in oggetto.

Si è accertata la presenza di dati relativi ad immobili a destinazione terziaria nella zona corrispondente a quella in esame: **Zona Semicentrale - C5 - VIA MONTEBELLO - VIA ROMA - VIA MARRADI - C. MAZZINI**, rilevando i dati che seguono:

Zona Semicentrale C5 VIA MONTEBELLO-VIA ROMA-VIA MARRADI - C.MAZZINI

| Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 1° semestre 2021 | | | |
|---|--------|---------|-----------|
| Uffici | minimo | massimo | |
| Valori di mercato | 1350 | 1800 | €/mq |
| Canoni locativi | 5,7 | 9,5 | €/mq mese |

Applicando la media di tali valori otterremmo:

un valore di mercato di importo pari a:

$$(1.350+1.800)/2= 1.575,00 \text{ €/mq}$$

un canone locativo di importo pari a:

$$(5,70+9,50)/2= 7,60 \text{ €/mq/mese}$$

Si sono presi a confronto anche i valori di locazione forniti da una delle fonti più attendibili "Borsino Immobiliare" che, per la zona dove è ubicato l'immobile in oggetto, fornisce i seguenti dati:

Zona VIA MONTEBELLO-VIA ROMA-VIA MARRADI - C.MAZZINI

| Uffici | minimo | massimo | media |
|-----------------------|--------|---------|--------|
| Quotazione di affitto | € 5,72 | € 8,40 | € 7,06 |

Eseguendo la media dei due valori sopradetti otterremmo un valore pari a:

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

$$(7,60+7,06)/2 = 7,33 \text{ €/mq/mese}$$

VALUTAZIONE IPOTESI

Si procede, alla determinazione del più probabile valore locativo annuo, il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza del compendio immobiliare in questione.

Pertanto tenute presenti, le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame; la sua ubicazione ed accessibilità; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione e di manutenzione; la sua esposizione; la distribuzione e le dimensioni dei locali si ritiene di dover adottare quale **valore locativo** per l'immobile in oggetto quello **medio**, come sopra determinato pari a **7,33 €/mq/mese**.

A seguito delle ponderazioni effettuate sul valore precedentemente indicato, con l'applicazione dei vari coefficienti correttivi, si procede al calcolo definitivo del canone di concessione come da tabelle allegate che di seguito si riporta in sintesi:

TORRINO SX E TORRINO DX

| Valore unitario parametrico finale mq/mese | Superficie | Calcolo | Canone mensile | Canone annuo |
|--|------------|-------------------|----------------|--------------|
| € 4,71 al mq/mese | 76,79 mq | € 4,71 x 76,79 mq | € 361,68 | € 4.340,17 |

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime che il canone relativo ai locali posti all'interno dei "Torrini di Villa Regina", risulta pari a € **4.340,17 annui**, corrispondenti ad un canone mensile pari a € **361,68**.

Allegati:

- estratto di mappa, visura al catasto fabbricati e planimetria catastale;
- tabelle per la determinazione del canone degli edifici;
- attestazione di destinazione urbanistica e vincoli.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE

L'incarico affidato consiste nello stabilire il massimale della polizza assicurativa del conduttore a garanzia delle obbligazioni che dovranno essere assunte nei confronti del Comune di Livorno dai futuri contraenti in caso di danni alla struttura.

Si procederà alla individuazione del metodo estimale ritenuto più idoneo e pertanto sarà utilizzato il metodo di stima in base al costo di costruzione dell'immobile, prendendo a riferimento la tabella dei costi di costruzioni e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi redatta dall'ordine degli ingegneri della provincia di Grosseto per l'anno solare 2021, suddivisa in "categoria di lavoro".

Considerato che tale immobile, data la particolare destinazione ed utilizzazione non avendo una propria categoria, si ritiene opportuno individuare per tale struttura quella riportata nella classe 1.4.0. Alberghi, case di riposo, edifici commerciali, edifici direzionali, assumendo come parametro il costo dell'opera **€/mc vuoto per pieno**.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Di seguito si riportano i dati di consistenza che verranno utilizzati per addivenire al giudizio di stima richiesto.

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulle planimetrie in formato digitale derivate dal rilievo di dettaglio eseguito sull'immobile.

I principali elementi desunti dai citati elaborati sono riportati nelle tabelle che seguono.

Superficie di base o lorda:

Viene così definita la superficie al lordo delle murature interne e di quelle perimetrali esterne, computate per la metà dello spessore se confinanti con altre unità immobiliari e per intero se confinanti con la pubblica via.

Nel caso specifico, la superficie lorda stimata ammonta a:

TORRINO SX (F.26 part. 315 sub 601)

| DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Piano terreno e primo | Descrizione | Superficie lorda (mq) |
| | Attività direzionale - uffici | 45,00 |
| | Totale | 45,00 |

TORRINO DX (F.26 part. 314 sub 601)

| DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Piano terreno e primo | Descrizione | Superficie lorda (mq) |
| | Attività direzionale - uffici | 45,00 |
| | Totale | 45,00 |

Altezza:

Viene così definita la misura tra il piano di calpestio del fondo incrementata dello spessore del piano di fondazione e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso specifico, gli ambienti adibiti ad uffici hanno le seguenti altezze, così come indicate nella planimetria catastale:

- mt 7,05 (0,30 + 3,10 + 0,25 + 3,15 + 0,25)

Volumetria dell'opera fuori terra:

Viene così definito il volume vuoto per pieno espresso in metri cubi, calcolato moltiplicando la superficie di base per l'altezza dell'immobile, come sopra individuate.

Nel caso specifico il volume stimato risulta pari a:

| SUP LORDA (mq) | ALTEZZA | VOLUME (mc) | |
|----------------|--------------|-------------|---------------|
| Torrino sx | 45,00 | 7,05 | 317,25 |
| Torrino dx | 45,00 | 7,05 | 317,25 |
| Totali | 90,00 | | 634,50 |

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione, all'attualità del bene in oggetto.

Con riferimento ai costi unitari di costruzione, che nel caso specifico ammontano a 583,00 €/mc, si perviene alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione delle unità immobiliari in oggetto pari a:

$$634,50 \text{ mc} \times 583,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 369.913,50$$

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, per i locali di proprietà comunale posti all'interno dei "Torrini di Villa Regina", risulta che:

| Canone annuo ordinario | Canone mensile ordinario | Valore di ricostruzione |
|------------------------|--------------------------|-------------------------|
| € 4.340,17 | € 361,68 | € 369.913,50 |

Allegati:

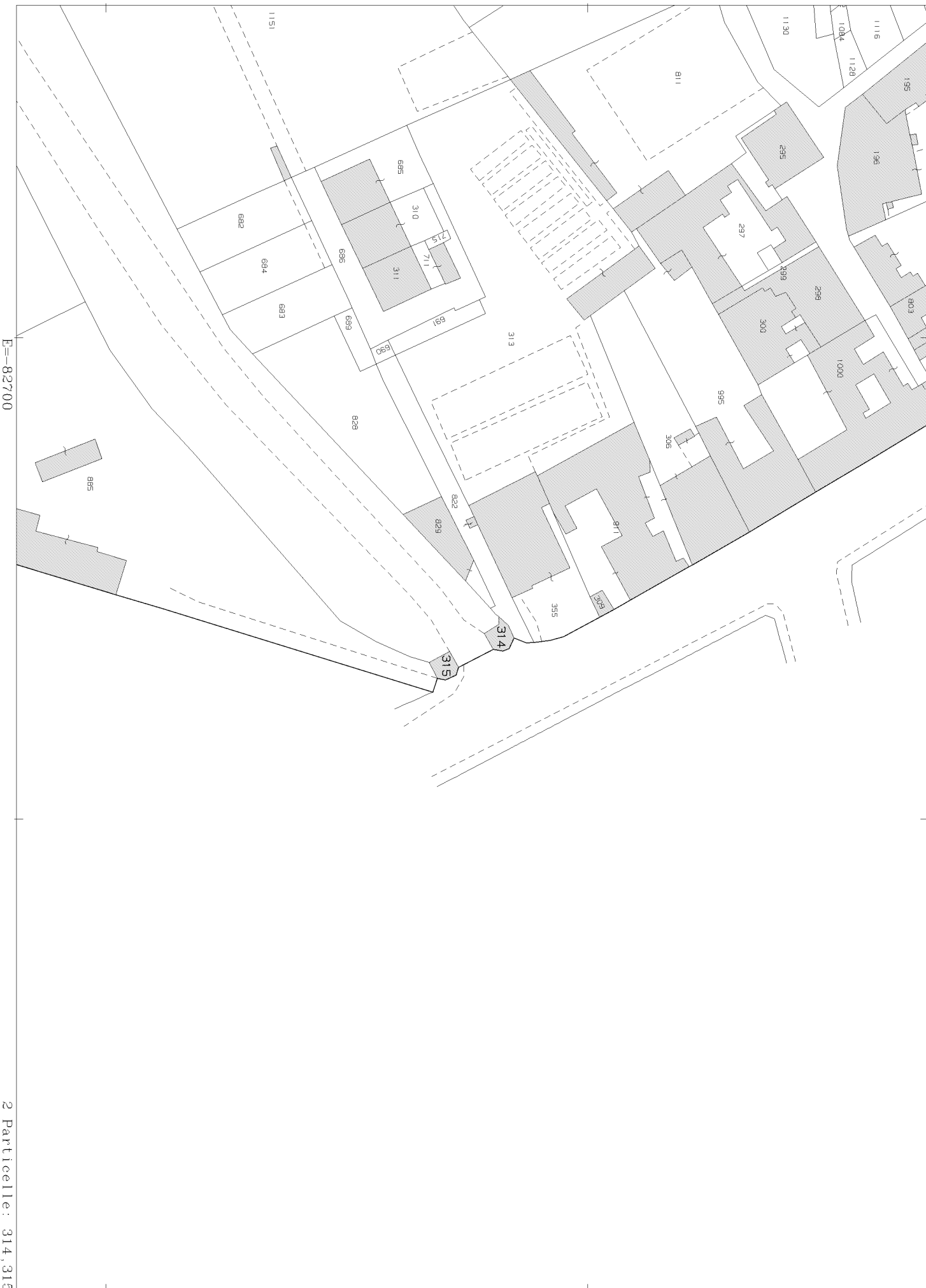
- estratto di mappa, visura al catasto fabbricati e planimetria catastale;
- tabelle per la determinazione del canone degli edifici;
- attestazione di destinazione urbanistica e vincoli.

Il Dirigente del Settore Sviluppo e Manutenzione
Dott. Ing. Roberto Pandolfi

La Responsabile Ufficio Tecnico Patrimoniale
Arch. Elisabetta Ulivi

Documento firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005 e s.m.i.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno



E=-82700

2 Particelle: 314, 315

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

Data: 05/10/2021 - Ora: 16.39.51 Fine

Visura n.: T337897 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di LIVORNO (Codice: E625) |
| | Provincia di LIVORNO |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 26 Particella: 314 Sub.: 601 |

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 | | 26 | 314 | 601 | | | B/4 | 4 | 147 m³ | Totale: 33 m² | Euro 311,27 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |

| | |
|--------------------|--|
| Indirizzo | BORGO DEI CAPPUCINI n. 348 piano: T-1; |
| Annotationi | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|----------------|------------------------|
| 1 | MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA CULTURALI con sede in ROMA | 80188210589* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/03/2019 Trascrizione in atti dal 13/05/2019 Repertorio n.: 42 Rogante: SEGRETARIO CO. RE. PA. CU. M Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: PRESCRIZIONI E CONDIZIONI CONTENUTE NELLA AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE DI USO (n. 5199.1/2019) | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 26 - Particella 314

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. LI0060945 del 23/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Borgo Dei Cappuccini

civ. 348

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 26

Particella: 314

Subalterno: 601

Compilata da:
Nencioni Marco

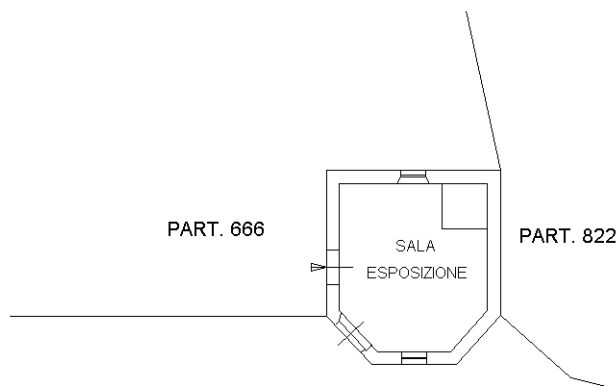
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

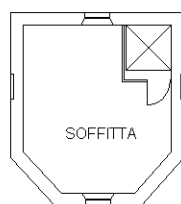
Scheda n. 1

Scala 1:200

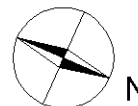


VIA BORGHI DEI CAPPUCINI

PIANO TERRA h. 3.10 ml



PIANO PRIMO h. 3.15 ml



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2021 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 26 - Particella: 314 - Subalterno: 601 >
BORGHI DEI CAPPUCINI n. 348 piano: T-1;

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/10/2021

Data: 05/10/2021 - Ora: 16.46.13 Fine

Visura n.: T342488 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di LIVORNO (Codice: E625) |
| | Provincia di LIVORNO |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 26 Particella: 315 Sub.: 601 |

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 | | 26 | 315 | 601 | | | B/4 | 4 | 147 m³ | Totale: 45 m² | Euro 311,27 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | BORGHI DEI CAPPUCINI n. 352 piano: T-1; | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94) | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|---|---|------------------------|
| 1 | MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA CULTURALI con sede in ROMA | 80188210589* | (1) Proprieta` per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/03/2019 Trascrizione in atti dal 13/05/2019 Repertorio n.: 42 Rogante: SEGRETARIO CO. RE. PA. CU. M Sede: FIRENZE Registrazione: Sede: PRESCRIZIONI E CONDIZIONI CONTENUTE NELLA AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE DI USO (n. 5199.1/2019) | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 26 - Particella 315

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. LI0060783 del 23/09/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno

Borgo Dei Cappuccini

civ. 352

Identificativi Catastali:

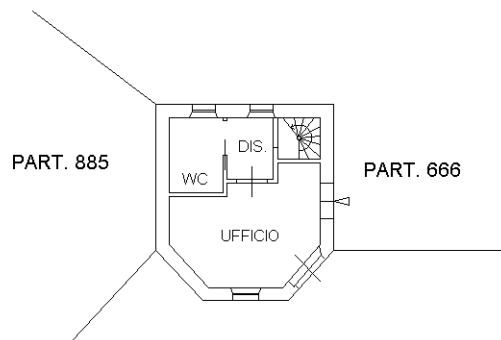
Sezione:
Foglio: 26
Particella: 315
Subalterno: 601

Compilata da:
Nencioni Marco

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

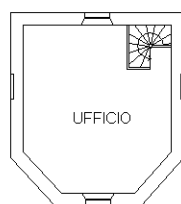
Prov. N.

Scheda n. 1 Scala 1:200

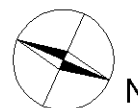


VIA BORG DEI CAPPUCCINI

PIANO TERRA h. 3.10 ml



PIANO PRIMO h. 3.15 ml



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/10/2021 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 26 - Particella: 315 - Subalterno: 601 >
BORG DEI CAPPUCCINI n. 352 piano: T-1;

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO IMMOBILE – Torrini Villa Regina

CARATTERISTICHE GENERALI DEL BENE (condizioni manutentive)

| A | IMMOBILE DI NUOVA COSTRUZIONE | IMMOBILE DI TOTALE RISTRUTTURAZIONE "A NUOVO" | IMMOBILE OGGETTO DI INTERVENTO DI RINNOVO PARZIALE | IMMOBILE ESISTENTE NELL'ATTUALE STATO D'USO | Coefficiente da applicare |
|---|-------------------------------|---|--|---|---------------------------|
| | 1,30 | 1,20 | 1,10 | 1,00 | 1,00 |

UBICAZIONE (posizione)

| B | ZONA DI PREGIO | ZONA DI CARATTERISTICHE MEDIE | ZONA CON SCARSO APPREZZAMENTO | ZONA CON PRESENZA DI ELEMENTI DI DEGRADO | ZONA DEGRADATA | Coefficiente da applicare |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------|--|----------------|---------------------------|
| | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 0,95 |

TIPOLOGIA EDILIZIA IMMOBILE

| C | INDIPENDENTE (libero su tutti i lati) | INDIPENDENTE (libero su tre lati) | A SCHIERA | IN AMBITO CONDOMINIALE | CON ACCESSO COMUNE IN AMBITO CONDOMINIALE | Coefficiente da applicare |
|---|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------|------------------------|---|---------------------------|
| | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 1,00 |

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI A RETE (livello di urbanizzazione)

| D | COMPLETA | PARZIALE | PRIVO DI DOTAZIONI | Coefficiente da applicare |
|---|----------|----------|--------------------|---------------------------|
| | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 |

ESPOSIZIONE DEI PROSPETTI

| E | PANORAMICA | DI PREGIO (parco, spazi pubblici) | SU VIABILITA' PRINCIPALE | SU VIABILITA' SECONDARIA | INTERNA (cortili) | Coefficiente da applicare |
|---|------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|
| | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 0,90 |

LIVELLO DI PIANO

| F | PIANO TERRENO* | PRESENZA DI IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO | | ASSENZA DI IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO | | | Coefficiente da applicare | |
|---|----------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------------|---------------------------|------------------------------------|
| | | PRIMO-SECONDO-TERZO | DAL QUARTO PIANO IN POI/TERRATETTO | PIANO PRIMO* | PIANO SECONDO | PIANO TERZO | | DAL QUARTO PIANO IN POI/TERRATETTO |
| | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 0,98 |

*si è adottato la media dei due valori

STATO DI CONSERVAZIONE (strutture)

| G | OTTIMO (nuovo) | BUONO (livello elevato) | NORMALE (livello ordinario) | MEDIOCRE (elementi di degrado) | SCADENTE (molti elementi di degrado) | PESSIMO (non utilizzabile) | RUDERE | Coefficiente da applicare |
|---|----------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|--------|---------------------------|
| | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,85 | 0,80 | 1,00 |

INDIPENDENZA FUNZIONALE (accesso, indipendenza)

| H | TOTALE | LIMITATA | FORTEMENTE LIMITATA | Coefficiente da applicare |
|---|--------|----------|---------------------|---------------------------|
| | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 1,00 |

DOTAZIONE FUNZIONALE (dotazione dei servizi e impianti)

| I | DOTAZIONE COMPLETA | PRESENZA SERVIZI IGIENICI USO COLLETTIVO* | PRESENZA IMPIANTI TECNOLOGICI ED UTENZE COMUNI* | MANCANZA DI DOTAZIONE | Coefficiente da applicare |
|---|--------------------|---|---|-----------------------|---------------------------|
| | 1,00 | 0,95 | 0,90 | 0,80 | 0,93 |

*si è adottato la media dei due valori

SUPERFICIE COMMERCIALE

76,79

| L | FINO A 30 mq | TRA 30 E 60 mq | TRA 60 e 90 mq | TRA 90 e 120 mq | TRA 120 e 150 mq | TRA 150 e 180 mq | OLTRE 180 mq | Coefficiente da applicare |
|---|--------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|--------------|---------------------------|
| | 1,30 | 1,25 | 1,20 | 1,15 | 1,10 | 1,05 | 1,00 | 1,20 |

VETUSTA' DELL'IMMOBILE

| M | VEDI TABELLA ALLEGATA | Coefficiente da applicare |
|---|-----------------------|---------------------------|
| | | 0,69 |

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

| VALORE DI RIFERIMENTO €/mq | COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE | CANONE UNITARIO €/mq | SUPERFICIE COMMERCIALE mq | CANONE MENSILE € | CANONE ANNUO € |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|----------------|
| € 7,33 | 64,19% | 4,71 | 76,79 | 361,68 | € 4.340,17 |

CHIARIMENTI PER L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

| | |
|----------|--|
| A | E' relativa alle caratteristiche generali dell'immobile |
| B | E' relativa alla zona in cui è ubicato l'immobile |
| C | Caratteristica intrinseca dell'immobile |
| D | E' relativa alla dotazione dei servizi pubblici di rete (smaltimento acque reflue, fornitura elettrica, rete telefonica mediante fibra ottica) |
| E | E' l'affaccio dell'immobile che varia a seconda della veduta panoramica, di pregio (su parchi), su viabilità principale (trafficata), secondaria e interna (chiosstre e/o cortili) |
| F | E' riferito al piano dell'immobile con la presenza o meno dell'impianto di sollevamento |
| G | E' riferito allo stato di conservazione dell'immobile solo sull'aspetto strutturale |
| H | Caratteristica qualitativa riferita all'accessibilità del bene e fruizione dello stesso |
| I | Caratteristica qualitativa riferita alla verifica della presenza di servizi igienici e di impianti tecnologici |
| L | E' la consistenza (superficie lorda, superficie accessoria) sulla base della quale verrà determinato il canone di locazione |
| M | E' l'anno di costruzione dell'immobile |

COEFFICIENTI RELATIVI ALLA VETUSTA' IMMOBILE

| Stato di conservazione | | | |
|------------------------|---|---|--|
| ANNI | BUONO (necessita solo interventi di manutenzione ordinaria) | MEDIOCRE (necessita interventi di manutenzione straordinaria) | SCADENTE (necessita interventi di ristrutturazione edilizia e rinnovo) |
| fino a 5 anni | 1,035 | 1,000 | 0,900 |
| tra 5 e 10 anni | 1,005 | 0,970 | 0,850 |
| Tra 11 e 15 anni | 0,990 | 0,940 | 0,800 |
| tra 16 e 20 anni | 0,960 | 0,910 | 0,750 |
| tra 21 e 25 anni | 0,930 | 0,880 | 0,710 |
| tra 26 e 30 anni | 0,900 | 0,850 | 0,675 |
| tra 31 e 35 anni | 0,870 | 0,820 | 0,645 |
| Tra 36 e 40 anni | 0,850 | 0,790 | 0,615 |
| Tra 41 e 45 anni | 0,830 | 0,760 | 0,585 |
| Tra 46 e 50 anni | 0,810 | 0,730 | 0,555 |
| Tra 51 e 55 anni | 0,790 | 0,700 | 0,525 |
| Tra 56 e 60 anni | 0,780 | 0,675 | 0,505 |
| Tra 61 e 65 anni | 0,770 | 0,650 | 0,490 |
| Tra 66 e 70 anni | 0,750 | 0,630 | 0,470 |
| Tra 71 e 75 anni | 0,730 | 0,610 | 0,450 |
| Tra 76 e 80 anni | 0,720 | 0,590 | 0,430 |
| Tra 81 e 85 anni | 0,710 | 0,570 | 0,410 |
| Tra 86 e 90 anni | 0,700 | 0,555 | 0,390 |
| Oltre 90 anni | 0,690 | 0,530 | 0,370 |



COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento Lavori Pubblici e Assetto del Territorio
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto
Ufficio Pianificazione, Gestione e attuazione Strumentazione Urbanistica

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile, censito al N.C.E.U. al F. 28 particella 265 sub. 602, ricade nel nuovo Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07.04.2019 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 del 26.06.2019, con la seguente destinazione:

- Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
- Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
- U.T.O.E. 3 "Città Otto-novecentesca";

ricade nel vigente Regolamento Urbanistico con la seguente destinazione:

- Aree per i servizi (art. 37 delle NN.TT.A.). L'immobile, interno al perimetro del centro abitato, è classificato di categoria "F" secondo il D.M. 1444/68;
- Gruppo di Edifici: Gruppo 5 edifici recenti (art. 7 delle NN.TT.A.);

Pericolosità idraulica:

- P.I.1. - rare di estrema intensità (P.S. Tav. T6).



GUERRINI
MARIA
ROSARIA
14.09.2021
10:18:47
GMT+01:00

Arch. Maria Rosaria Guerrini

(Ufficio Pianificazione, Gestione e attuazione

Strumentazione urbanistica)

Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 21 comma 2, del D.Lgs. 82/2005.

- P.I.1. - rare di estrema intensità (P.S. Tav. T6).



GUERRINI
MARIA
ROSARIA
14.09.2021
10:18:47
GMT+01:00

Arch. Maria Rosaria Guerrini

(Ufficio Pianificazione, Gestione e attuazione

Strumentazione urbanistica)

Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 21 comma 2, del D.Lgs. 82/2005.

Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 27185c8d9f2d426e5b6677bd5a260a022d1c4df59e95e2244f4d54deab8dee26

Firme digitali presenti nel documento originale

Elisabetta Ulivi
ROBERTO PANDOLFI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.2743/2022

Data: 03/05/2022

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AD ENTI DEL TERZO SETTORE DEI 2 LOCALI DENOMINATI "TORRINI DI VILLA REGINA", POSTI IN BORGO DEI CAPPUCCINI, NN. 348 E 352. PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA ED AVVIO DELLA RELATIVA PROCEDURA



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=b5eb9c34a3d1145e_p7m&auth=1

ID: b5eb9c34a3d1145e