



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 dell'immobile a destinazione d'uso terziaria ubicato in Via Fratelli del Conte n. 8.

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 dell'immobile a destinazione d'uso terziaria ubicato in Via Fratelli del Conte n. 8.

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

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Via Fratelli del Conte è ubicata nella frazione di Antignano, elegante località residenziale posta ai piedi del Monte Burrone e delle Colline di Montenero, a sud del centro cittadino.

La località, collocata a breve distanza dal mare, conobbe un intenso sviluppo legato prima alla villeggiatura e al turismo balneare che portarono alla realizzazione di molti stabilimenti lungo il litorale. L'apertura del nuovo viale a mare fino alla Rotonda d'Ardenza e l'entrata in servizio, nel 1899, di una nuova linea tramviaria elettrificata, portarono alla costruzione di numerose ed eleganti ville (tra cui quella del compositore Pietro Mascagni), in cui ancor oggi è possibile osservare chiari riferimenti all'Art Nouveau, all'Ecclettismo e persino al Razionalismo, come nel caso della Villa Baiocchi.

Negli ultimi anni del Novecento, l'urbanizzazione della zona di Banditella ha favorito un'ulteriore espansione dell'abitato.

La tipologia circostante è caratterizzata dalla presenza di un'edilizia storica consolidata, di palazzine anni '60 e numerose villette di inizio XX secolo di pregio edilizio, che si affacciano anche sul mare, che la rendono una zona residenziale e di villeggiatura molto apprezzata sul mercato immobiliare locale.

La zona è ben servita dalla viabilità sia principale che secondaria, così come dai servizi di trasporto pubblico. La località è dotata anche di una propria stazione ferroviaria, inaugurata a seguito della nuova linea Tirrenica, nel 1910, che porta esclusivamente il nome del quartiere, anziché essere preceduto dal nome della città. L'area inoltre, gode di una elevata dotazione di standard a verde pubblico attrezzato ed è dotata di ampio spazio di parcheggio veicolare in prossimità della passeggiata a mare.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

Nelle immediate vicinanze sono presenti il “Castello di Antignano” con elementi di elevato pregio architettonico e storico, una chiesa nell’omonima Piazza del Castello, “Villa Pendola” di recente ristrutturazione, Villa Campari, meglio conosciuta come Villa Chayes (attuale Hotel Universal), Villa Barsanti già nota come Villa Menicanti, il Viale di Antignano che costituisce una delle principali arterie viarie cittadine, il porticciolo per imbarcazioni da diporto di piccole dimensioni, meglio conosciuto come “Moletto di Antignano” e lo stabilimento Balneare “Roma”.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

DESCRIZIONE

L'immobile è costituito da due organismi edilizi contigui, costruiti in epoche diverse, con altezze diverse.

Il nucleo originario, prospettante la Via Fratelli del Conte, risale ad un'epoca antecedente al 1939, poichè già presente nelle mappe cartografiche d'impianto. Il bene, a quel tempo, si presentava circondato su due lati da un'area di pertinenza che oggi si sviluppa limitatamente al fronte occidentale.

Dell'altra costruzione, edificata in aderenza alla prima sul sedime dell'area a verde retrostante, non si hanno notizie relative alla data di costruzione. L'unico dato rilevabile è deducibile dalla mappa cartografica del 1971 che la vede ritratta graficamente a partire da tale data.

L'immobile che si attesta sull'allineamento stradale si presenta come una tipica costruzione monofamiliare della zona, con portone d'ingresso centrale, due finestre simmetriche rispetto all'ingresso ed area pertinenziale a fianco, avente proprio accesso. La struttura si eleva per un solo piano fuori terra, è realizzata in muratura di laterizio e pietrame, ha pianta rettangolare e copertura a padiglione.

Il corpo di fabbrica costruito in aderenza al primo, invece, si eleva per un solo piano fuori terra sviluppandosi su una doppia altezza, ha struttura portante in muratura, pianta a forma rettangolare e copertura a capanna.

Sul fronte nord ovest si trova l'ingresso principale della struttura, nonché il cancello di ingresso dell'area di pertinenza, che si apre sul muro di recinzione che si sviluppa al di là della sagoma dell'edificio.

Tutti i prospetti sono a intonaco, quelli su lato strada presentano modanature tutt'intorno alle aperture.

Gli infissi esterni ed interni sono sia in legno e vetro che in alluminio e vetro; alcune finestre sono dotate di inferriate di protezione.

All'interno di alcuni ambienti sono presenti dei controsoffitti con intelaiatura in metallo e pannelli di polistirolo.

L'unità immobiliare è costituita complessivamente da quattro vani principali e da diversi vani accessori.

L'immobile è attualmente adibito a palestra ed è condotto in locazione da una scuola di danza.

CONFINI E ACCESSIBILITA'

L'immobile confina:

- a nord con la sede stradale di Via Fratelli del Conte;
- a est con la particella 46 sub 2, con la particella 370 sub 601 e con la particella 143 sub 601;
- a sud con la particella 57;
- ad ovest con la particella 44 sub 6, con la particella 44 sub 601 e con la particella 44 sub 602;

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica.

ATTO DI PROVENIENZA

Il bene è pervenuto nel patrimonio comunale in seguito al Decreto di Trasferimento a titolo gratuito dell'Agenzia del Demanio portante il numero 2167 del 18.10.2016, ai sensi dell'art. 56 bis del Decreto Legislativo n. 69 del 2013.

SITUAZIONE MANUTENTIVA

L'unità immobiliare in oggetto si trova in normali condizioni manutentive.

SITUAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della stima è censito al Catasto Terreni del Comune di Livorno come di seguito riportato:

Fg	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
70	45	Ente Urbano	-	490 mq	-	-

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
70	45	-	Via Fratelli del Conte n. 8 PT-S1	C/4	U	312 mq	357 mq	1611,35 €.

L'unità immobiliare è stata oggetto della variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, presentata all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Livorno, con prot. 26872 del 30/03/2015.

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

Epoca di costruzione del fabbricato: antecedente 1920.

Immobile di vetustà superiore a 70 anni con procedura di verifica dell'interesse culturale ex art. 12 D.Lgs. n. 42/2004 "Codice Beni Culturali", per immobile denominato "Fabbricato", sito in Via F.lli Del Conte n. 8, conclusasi senza apposizione di vincolo come da comunicazione prot. 12446 del 14/11/2018. L'immobile non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii..

Vincolo di tutela paesaggistica, D.Lgs. n. 42/2004 – art. 136

Si

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

Nessun vincolo

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

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

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati – Foglio 70 particella 45, come da attestazione di destinazione rilasciata con prot. il 67343 del 03/06/2021, risulta classificata:

Piano strutturale:

Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
Ambito insediativo (art. 25 delle NN.TT.A.);
U.T.O.E. 7 “Antignano”

Regolamento Urbanistico:

Gruppi di edifici:

- Gruppo 3 edifici con valore di immagine storico - ambientale (art. 7 delle NN.TT.A.)

Aree Normative:

- Aree d'impianto storico borghi (art 11 delle NN.TT.A)
- Interno al perimetro del centro abitato. L'immobile è classificato di categoria “A” secondo il D.M. 1444/68.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile è dotato di impianto elettrico, termico e idrico. Agli atti non vi sono dichiarazioni di conformità ad eccezione di quella con prot. 83578 del 20.09.2011, relativa alla sostituzione della caldaia.

SITUAZIONE LOCATIVA ED OCCUPAZIONALE

I locali oggetto di stima sono attualmente occupati dall'Associazione Mythos Arte e Movimento A.S.D., in virtù del contratto di locazione Reg. n. 845 del 27 marzo 2015 stipulato tra il sig.r Michele Baronti funzionario delegato dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale della Toscana e Umbria – sede degli Uffici Territoriali di Livorno e il sig.r Antonio Chimenti, presidente dell'Associazione Mythos Arte e Movimento A.S.D. giunto a termine.

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 stimati; infatti, il suddetto metodo ricorre, ad elementi di raffronto propriamente costituiti dalla scala dei prezzi noti, come sopra reperiti.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Di seguito si riportano i dati di consistenza differenziati in relazione ai diversi metodi che verranno utilizzati per addivenire al giudizio di stima richiesto.

A. Superficie lorda:

Viene così definita la superficie comprensiva dei tramezzi interni e delle murature perimetrali, computate per la metà dello spessore se confinanti con altre unità immobiliari, con il vano scala o con altre superfici condominiali.

B. Superficie utile

Viene così definita la superficie utile, con l'accortezza che per la stessa si considera la superficie calpestabile, al lordo delle sole tramezzature interne, con l'esclusione del vano scala.

C. Superficie accessoria:

Viene definita superficie accessoria, quella delle pertinenze di uso esclusivo attribuite all'unità immobiliare

La determinazione delle consistenze 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 seguenti.

SUPERFICIE LORDA		
Piano seminterrato	Ripostiglio	8,52
Piano Terra	Vani principali e locali accessori	334,06
	Ripostiglio sopra disimpegno	9,66
Totale		352,24

SUPERFICIE LORDA ACCESSORIA		
Piano Terra	Area di pertinenza	145,10
Totale		145,10

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.*

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

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.

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”.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

...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%;
- 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 T:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE D.P.R. 138/98 - CATEGORIA T							
Mapp.	Sub	Piano	Descrizione	Sup. (mq.)	Sup. computabile (mq.)	coeff	Sup. comparata (mq.)
GRUPPO T							
70		Seminterrato	Locale ripostiglio	8,52	8,52	0,50	4,26
			Vani principali e accessori	334,06	334,06	1,00	334,06
	Terreno		Locale ripostiglio sopra disimpegno	9,66	9,66	0,50	4,83
			Area scoperta di pertinenza	145,10	145,10	0,10	14,51
Totale							357,66

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

DETERMINAZIONE SUPERFICIE NORMA UNI 15733/11 - CATEGORIA T							
<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 T							
70		Seminterrato	Locale ripostiglio	8,52	8,52	0,50	4,26
		Terreno	Vani principali e accessori	334,06	334,06	1,00	334,06
			Locale ripostiglio sopra disimpegno	9,66	9,66	0,50	4,83
			Area scoperta di pertinenza	145,10	145,10	0,15	21,77
Totale							364,92

DETERMINAZIONE SUPERFICIE S.I.M. - CATEGORIA T							
<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 T							
70		Seminterrato	Locale ripostiglio	8,52	8,52	0,60	5,11
		Terreno	Vani principali e accessori	334,06	334,06	1,00	334,06
			Locale ripostiglio sopra disimpegno	9,66	9,66	0,25	2,42
			Area scoperta di pertinenza	145,10	145,10	0,10	14,51
Totale							356,10

Non essendo le tre superfici coincidenti si ottiene una **superficie convenzionale di riferimento** pari a:

$$(357,66 + 364,92 + 356,10)/3 = 359,56 \text{ mq.}$$

a destinazione d'uso terziaria.

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 l'assenza di dati relativi ad immobili a destinazione terziaria nella zona corrispondente a quella in esame: Zona Semicentrale - C6 - P.ZZA MASCAGNI - ARDENZA MARE-QUERCIANELLA, quindi si sono acquisiti i dati relativi alla zona limitrofa, 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	5,70	9,50	€/mq mese

Applicando la media di tali valori otterremmo:
un valore di mercato di importo pari a:

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

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

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:

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

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:

Valore unitario parametrico finale mq/mese	Superficie	Calcolo	Canone mensile	Canone annuo
€ 3,16 al mq/mese	354,72 mq	€ 3,16 x 354,72 mq	€ 1.136,21	€ 13.634,52

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime che il canone relativo all'immobile, a destinazione d'uso terziaria, posto in Via Fratelli Del Conte n. 8, risulta pari a € **13.634,52 annui**, corrispondenti ad un canone mensile pari a € **1.136,21**.

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.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

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 1.9.1. stabilimenti industriali/artigianali o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali), fino a 6 ml. e fino a 8 ml. di altezza per piano, assumendo come parametro il costo dell'opera **€/mq di sup. utile**.

DATI METRICI DI CONSISTENZA

La superficie utile valida per il calcolo per la classe presa a riferimento 1.9.1. deve essere computata considerando la superficie al netto di murature esterne ed interne (compreso pilastri) per cui la determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulle planimetrie in formato digitale.

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

SUPERFICIE UTILE		
Piano seminterrato	Ripostiglio	5,76
Piano Terra	Vani edificio su strada	95,83
	Ripostiglio sopra disimpegno	7,84
	Vani edificio in aderenza	177,64
	Blocco servizi igienici	25,54
Totale		312,61

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 533,00 €/mq di superficie utile, si perviene alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione dell'unità immobiliare in oggetto pari a:

$$312,61 \text{ mc} \times 533,00 \text{ €/mc} = \text{€ } \mathbf{166.621,13}$$

CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, per l'immobile di proprietà comunale ubicato in Via Fratelli Del Conte n. 8, risulta che:

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

Canone annuo ordinario	Canone mensile ordinario	Valore di ricostruzione
€ 13.634,52	€ 1.136,21	€ 166.621,13

Allegati:

- estratto di mappa, visura al catasto fabbricati e planimetria catastale;
- tabelle per la determinazione del canone dell'edificio;
- 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

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/10/2021

Data: 27/10/2021 - Ora: 11.24.34 Fine

Visura n.: T124115 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
	Provincia di LIVORNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 70 Particella: 45

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		70	45				C/4	U	312 m ²	Totale: 357 m ²	Euro 1.611,35	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/03/2016 protocollo n. LI0020930 in atti dal 30/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6502.1/2016)
Indirizzo				VIA FRATELLI DEL CONTE n. 8 piano: T-S1;								
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	COMUNE DI LIVORNO con sede in LIVORNO	00104330493*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/10/2016 Trascrizione in atti dal 16/11/2016 Repertorio n.: 2167 Rogante: AGENZIA DEL DEMANIO DR TO Sede: FIRENZE Registrazione: TRASFERIMENTO IN PROPRIETA` A TITOLO GRATUITO AI SENSI DELL' ART 56 BIS DEL DLGS 69/2013 (n. 11823.1/2016)	

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - Foglio 70 - Particella 45

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/11/2021

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
	Provincia di LIVORNO
Catasto Terreni	Foglio: 70 Particella: 45

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	70	45		-	ENTE URBANO	04 90				Impianto meccanografico del 12/10/1976
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E625 - Sezione - SezUrb - Foglio 70 - Particella 45

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0026872 del 30/03/2015

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

Via Fratelli Del Conte

civ. 8

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 70

Particella: 45

Subalterno:

Compilata da:

Argelassi Michele

Iscritto all'albo:

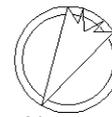
Geometri

Prov. Livorno

N. 909

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA

altra u.i.u.

H. mt. 3,75

RIP.

RIP.

2,70 mt.

W.C.

W.C.

H. mt. 5,85

CORTE

altra u.i.u.

altra u.i.u.

PIANO SEMINTERRATO

RIP.

H. mt.

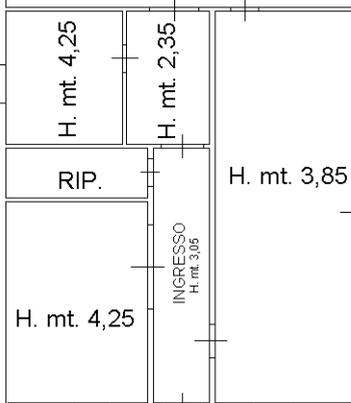
1,80

RIPOSTIGLIO SOPRA DISIMPEGNO

RIP.

H. mt.

2,00



H. mt. 4,25

H. mt. 2,35

RIP.

H. mt. 3,85

H. mt. 4,25

INGRESSO
H. mt. 3,05

VIA FRATELLI DEL CONTE

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/10/2021 - Comune di LIVORNO (E625) - < Foglio: 70 - Particella: 45 - Subalterno: 0 >
VIA FRATELLI DEL CONTE n. 8 piano: T-S1;

Ultima planimetria in atti

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO IMMOBILE – Via F.lli Del Conte n. 8

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/TERRATELLO	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO		DAL QUARTO PIANO IN POI/TERRATELLO
	1,00	1,05	1,10	0,95	0,90	0,85	0,80	1,00

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	0,95

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	1,00

SUPERFICIE COMMERCIALE

359,56

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	1,00

VETUSTA' DELL'IMMOBILE

M	VEDI TABELLA ALLEGATA	Coefficiente da applicare
		0,53

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

VALORE DI RIFERIMENTO €/mq	COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE	CANONE UNITARIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	CANONE MENSILE €	CANONE ANNUO €
€ 7,33	43,05%	3,16	359,56	1.136,21	€ 13.634,52

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. 70 particella 45, 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. 7 "Antignano";

ricade nel vigente Regolamento Urbanistico con la seguente destinazione:

- Aree d'impianto storico borghi (art. 11 delle NN.TT.A). L'immobile, interno al perimetro del centro abitato, è classificato di categoria "A" secondo il D.M. 1444/'68;
- Gruppo di Edifici: Gruppo 3 edifici con valore di immagine storico-ambientale (art. 7 delle NN.TT.A.);

Vincoli:

- Paesistico ex lege 1497/1939 (art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004).

Pericolosità idraulica:

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



Il Responsabile dell'Ufficio
(Arch. Maria Rosaria Guerrini)

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): eaf3ba6a9671d0283b351b97b7bd4f064497e27b94ac395c96e65c30bd33ba2f

Firme digitali presenti nel documento originale

Elisabetta Ulivi

ROBERTO PANDOLFI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8608/2021

Data: 21/11/2021

Oggetto: AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE ALL’AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE, MEDIANTE PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA, DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA FRATELLI DEL CONTE, N. 8.



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=900a9c1e327411ae_p7m&auth=1

ID: 900a9c1e327411ae