



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

Al Responsabile                Ufficio Amministrazione Patrimonio  
Dott. Alessio Antonelli

**Oggetto:** Determinazione del canone concessorio e valore di ricostruzione di un locale a destinazione d'uso terziaria (uffici pubblici), facente parte dell'immobile di proprietà comunale, sito al piano seminterrato del complesso immobiliare ex sede degli Uffici Finanziari dello Stato, avente accesso da Via G. M. Terreni n. 4 – Stanza n. 1

## **PREMESSA**

L'ufficio scrivente è stato incaricato di redigere la stima per la determinazione del canone di concessione del locale commerciale di cui in oggetto posto in Via G. M. Terreni n.4 – Livorno, rappresentato con poligono di colore rosso nella planimetria catastale di seguito allegata (il poligono di colore verde individua le parti di uso comune), come Vostra richiesta prot. 87316 del 29/06/2023.

Al fine di espletare l'incarico affidato, sulla base dei documenti in nostro possesso e del sopralluogo effettuato in data 17/08/2023 si è provveduto alle seguenti valutazioni:

## **CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA**

Il complesso edilizio in cui si inserisce la porzione immobiliare di proprietà comunale è ubicato in zona semicentrale a margine del Viale Giosuè Carducci con ingresso da Via G.M. Terreni n°4.

La zona è ben servita dalla viabilità sia principale che secondaria, così come dai servizi di trasporto pubblico ed è limitrofa ad un punto di intersezione viaria piuttosto critico dal punto di vista dei flussi di traffico veicolare.

La tipologia immobiliare circostante è composta prevalentemente da edifici di vecchia costruzione di basso pregio edilizio.

La zona è priva di strutture commerciali di grande e media dimensione, seppur siano presenti a limitata distanza numerosi esercizi commerciali di vicinato; gode di una buona dotazione di standard a verde pubblico attrezzato, infatti nelle vicinanze si trovano il giardino pubblico a margine di Via Emilio Zola, Via Costella e Via Terreni e il Parco Pertini meglio conosciuto con il nome di "Parterre".

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di stima, è posto al piano seminterrato del complesso immobiliare ex sede degli Uffici Finanziari dello Stato, meglio conosciuto come “Palazzo di Vetro”, costruito nel dopoguerra ad angolo tra Viale G. Carducci, Largo del Cisternone e Via G. M. Terreni.

L'edificio ha una struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura, pianta a forma di “L”, facciate rivestite in marmo in parte scandite da logge ed in parte da ampie superfici vetrate che affacciano su grandi terrazze a sbalzo. La copertura è piana.

Il corpo di fabbrica si eleva per nove piani fuori terra oltre ad un piano interrato e ad un seminterrato (adibiti entrambi ad autorimessa), è dotato di due cortili ove trovano spazio un parcheggio a raso di uso pubblico ed uno a raso di pertinenza del condominio.

Il complesso immobiliare ha destinazione d'uso mista: residenziale, commerciale, direzionale e terziaria; i locali con destinazione d'uso “ufficio pubblico”, si collocano al piano seminterrato dell'intero edificio ed hanno accesso dal parcheggio pubblico su cui affacciano, prospiciente la Via Terreni, opportunamente delimitato da un muro di cinta in muratura, con sovrastante grigliato metallico. L'intera unità, di proprietà comunale, è servita da 2 portoni d'ingresso che si aprono su un atrio avente il piano di calpestio alla quota del cortile. Superato il pianerottolo, una volta scesi alcuni gradini, si raggiunge il corridoio distributivo centrale sul quale affacciano stanze ad uso ufficio di varia metratura, poste al di sotto del livello stradale, che hanno l'uso di spazi comuni quali: servizi igienici, sala riunioni, locali ad uso ripostiglio, deposito/archivio, locale tecnico e centrale termica.

Il locale oggetto di stima, identificato al n. 1, si colloca alla destra del primo atrio d'ingresso dello stabile (quello posto ad ovest), per chi proviene da Via Terreni.

L'ambiente è costituito da un unico grande vano di forma rettangolare, dotato di un'ampia finestratura a nastro che prospetta sul resede prospiciente la Via Terreni, caratterizzato da pavimentazione in linoleum, controsoffittatura in cartongesso, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio.

## CONFINI E ACCESSIBILITA'

Il locale in oggetto dell'unità immobiliare confina:  
a nord con il cortile di via terreni;  
a est, sud ed ovest con i restanti locali dell'unità immobiliare (sub 869)

L'accesso avviene tramite il cortile ad uso parcheggio pubblico di via Terreni

## SITUAZIONE MANUTENTIVA

Il locale in questione, come riscontrato in fase di sopralluogo, si presenta in normali condizioni manutentive.

## SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare in oggetto è censita al Catasto Terreni come di seguito riportato:

Fg	Part.	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.
19	168	Ente Urbano	3340 mq	----	----

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

Al Catasto Fabbricati l'unità immobiliare in oggetto è censita come segue:

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
19	168	869	Via G. Maria Terreni, 4 PS1	B/4	5	2590 mq	886 mq	€ 6.420,58

L'unità immobiliare censita al sub 869 è stata oggetto di variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni, presentata all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Livorno, con prot. LI0029331 del 28.05.2018.

La rappresentazione dell'unità immobiliare nella planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto degli immobili così come previsto dal D.L.78/2010 e successive modifiche ed è correttamente intestata al Comune di Livorno.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

L'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 19 particella 168 sub 869 ed al catasto Terreni foglio 19 particella 168 è disciplinata urbanisticamente nel Piano strutturale, nel vigente Regolamento Urbanistico, nella variante del piano strutturale e nel piano operativo adottato, con le destinazioni esplicitate nell'attestazione urbanistica rilasciata dall'ufficio preposto (prot. 118788 del 12/09/2023), come di seguito allegata.

### **SITUAZIONE VINCOLISTICA**

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

Nessun vincolo

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

Nessun vincolo

#### **Vincolo di tutela idraulica, L.R. n. 41/2018 e altri**

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

### **SITUAZIONE EDILIZIA/AGIBILITA'**

Per il fabbricato è stata attuata apposita variante al Regolamento Urbanistico finalizzata al recupero a fini residenziali e direzionali mediante cessione di aree da destinare a parcheggi ed uffici pubblici (variante adottata con Delibera n. 27 del 27 Febbraio 2006, approvata con Delibera C.C. n. 123 del 4 Ottobre 2006 e pubblicata sul B.U.R.T. n. 45 dell'8 Novembre 2006).

A seguito di tale variante è stata presentata pratica edilizia DIA n°46750 del 12/06/2006.

L'agibilità è stata rilasciata nel 2009 protocollo n°14769. Per la determinazione del coefficiente di vetustà si è tenuto conto della variante presentata; in merito alla suddetta documentazione si rimanda nel caso di necessari approfondimenti, agli uffici competenti.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

## **Titolo di provenienza:**

L'intero fabbricato è stato ceduto a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale dalla Società "Pirelli Re Fund - Teodora" con Convenzione Repertorio n. 57862 del 07.02.2007.

Nello specifico, la cessione ha riguardato il trasferimento delle unità immobiliari costituenti gli spazi ad uso ufficio e l'area di pertinenza esterna prospiciente la Via Terreni, adibita a parcheggio pubblico, meglio identificati nell'elaborato grafico di cui all'Allegato "E" della suddetta Convenzione.

In data 16.04.2012, i beni oggetto di cessione sono stati acquisiti al patrimonio comunale con Contratto Repertorio n. 59417, in virtù della Determina di Giunta n. 295 del 07.02.2012.

## **SITUAZIONE IMPIANTISTICA**

I locali sono dotati di impianto elettrico, impianto idro-sanitario, telefonico e di riscaldamento autonomo. Si rimanda per le certificazioni degli impianti suddetti, agli uffici competenti.

## **SITUAZIONE LOCATIVA ED OCCUPAZIONALE**

I locali in oggetto sono attualmente occupati dall'Associazione ARCI Solidarietà ONLUS, Comitato di Livorno .

## **DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE**

### **SCOPO DELLA STIMA**

Scopo della presente stima è quello di stabilire il più probabile canone di concessione locazione del locale in oggetto.

Per la determinazione del valore concessorio 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.

### **DATI METRICI DI CONSISTENZA**

La determinazione della consistenza dell'immobile è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivate dalla documentazione catastale alla banca dati dell'agenzia del territorio.

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

<b>SUPERFICIE LORDA VANO USO UFFICIO</b>		
Piano Seminterrato	Stanza n. 1	67,26

<b>SUPERFICIE LORDA</b>		
Piano Seminterrato	Parti di uso comune	519,80

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

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.*

*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.).*

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

*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 ½ 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 e 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 perviene alla determinazione della superficie convenzionale da utilizzare per il calcolo come di seguito ricapitolata, precisando che il locale oggetto di concessione secondo il disposto di

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

cui al DPR 138/98 è classificato nella categoria P e che verranno applicati le stesse percentuali per tutte e tre le categorie pertanto avremo che:

<b>DETERMINAZIONE SUPERFICIE D.P.R. 138/98 – /NORMA U.N.I. 15733,11/SIM</b>								
<i>Mapp.</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Quota</i>	<i>Sup (mq.)</i>	<i>Sup. computabile (mq.)</i>	<i>coef</i>	<i>superficie comparata (mq.)</i>
168	869	Seminterrato	Stanza n.1 - Ufficio		67,26	67,26	1,00	<b>67,26</b>
168	869	Seminterrato	Spazi di uso comune	204,27/1000	519,80	106,18	0,50	<b>53,09</b>
<b>Totale</b>								<b>120,35</b>

<b>DETERMINAZIONE SUPERFICIE NORMA U.N.I. 15733,11</b>								
<i>Mapp.</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Quota</i>	<i>Sup (mq.)</i>	<i>Sup. computabile (mq.)</i>	<i>coef</i>	<i>superficie comparata (mq.)</i>
168	869	Seminterrato	Stanza n.1 - Ufficio		67,26	67,26	1,00	<b>67,26</b>
168	869	Seminterrato	Spazi di uso comune	204,27/1000	519,80	106,18	0,50	<b>53,09</b>
<b>Totale</b>								<b>120,35</b>

<b>SISTEMA MISURAZIONE ITALIANO SIM di Tecnoborsa</b>								
<i>Mapp.</i>	<i>Sub</i>	<i>Piano</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Quota</i>	<i>Sup (mq.)</i>	<i>Sup. computabile (mq.)</i>	<i>coef</i>	<i>superficie comparata (mq.)</i>
168	869	Seminterrato	Stanza n.1 - Ufficio		67,26	67,26	1,00	<b>67,26</b>
168	869	Seminterrato	Spazi di uso comune	204,27/1000	519,80	106,18	0,50	<b>53,09</b>
<b>Totale</b>								<b>120,35</b>

Essendo le due superfici coincidenti si ottiene una **superficie convenzionale di riferimento** pari a: **120,35 mq.** a destinazione d'uso terziaria

Per il conteggio degli spazi comuni, non essendoci una specifica voce che ne indicasse il coefficiente da applicare, si è ritenuto opportuno considerare la metà del valore della superficie computabile calcolata sulla base dei millesimi condominiali.

Inoltre tali spazi sono caratterizzati da una scarsa illuminazione che li rende utilizzabili solo come locali accessori quali archivi, depositi, disimpegni che di conseguenza ne determina una minore rilevanza in termini di valore e utilità.

## **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 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

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

corrispondente a quella in esame, con i seguenti valori:

**Zona Semicentrale C3 -VIA GALILEI-CISTERNONE-OSPEDALE-STAZIONE-COTETO,**  
rilevando i dati che seguono:

<b>Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 2° semestre 2022</b>			
Uffici Strutturati	minimo	massimo	media
Canoni locativi	5,5	7	6,25 €/mq mese

## **VALUTAZIONE IPOTESI**

Si procede alla determinazione del più probabile valore concessorio 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.

Per la scelta del valore da adottare, oltre ad aver tenuto presente, le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, la loro ubicazione ed accessibilità, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e di manutenzione, l'esposizione, la distribuzione e le dimensioni dei locali, considerato che il locale è ubicato all'interno della stessa entità immobiliare con una condivisione complessiva di accessi e servizi e con una destinazione specifica che, trattandosi di attività non lucrativa è priva di utilità economica e quindi non può equipararsi ad una attività terziaria come usualmente definita. si ritiene di dover adottare quale **valore locativo** per il locale in oggetto quello **minimo** tra quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pari a **€ 5,50/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 locazione come da tabella allegata che di seguito si riporta in sintesi:

Valore unitario parametrico finale mq/mese	Superficie	Calcolo	Canone mensile	Canone annuo
€ 2,87 al mq/mese	120,35 mq	€ 2,87 x 120,35 mq	€ 345,40	€ 4.144,85

## **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 all'individuazione del 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 Architetti della provincia di Grosseto per l'anno solare 2023, suddivisa in "categoria di lavoro", come da ultimo aggiornamento del Luglio 2023.

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

Secondo le indicazioni contenute nella tabella "nuove costruzioni", la cubatura a mc/v.p.p. valida per il calcolo del presunto preventivo di costo deve essere computata considerando il solo volume racchiuso completamente da pareti escludendo quindi dal calcolo i porticati aperti, balconi e

Via Marradi 118 – 57126 Livorno



verande.

## 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.

### 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 - come in precedenza determinata - in complessivi **67,26 mq** per la Stanza n°1 e di **106,18 mq** per gli spazi di uso comune, calcolati in proporzione rispetto ai millesimi condominiali.

### 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.

Dalla planimetria catastale, e da verifica diretta, si sono riscontrate altezze variabili (parte dei locali riportano una controsoffittatura), pertanto si procederà ad una media, suddividendo le superfici relative.

### 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)
Stanza n.1 - Ufficio *(h=2,70)	67,26	3,15 (2,7+0,30+0,15)	211,87
Spazi di uso comune (h=2,70)	106,18	3,15 (2,7+0,30+0,15)	334,47
			<b>Mc 546,34</b>

## VALUTAZIONE

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di ricostruzione, all'attualità del bene in oggetto. Secondo le indicazioni contenute nella tabella dei costi di costruzioni per l'anno in corso, i prezzi dovranno essere incrementati del 10% in quanto trattasi di struttura inferiore a 1000 mc e di un ulteriore 10% in quanto si sviluppa solo al piano terra. Per questa seconda voce di incremento, si ritiene, essendo locali facenti parte di un edificio multipiano, congruo non applicarla.

Con riferimento ai costi unitari di costruzione, che nel caso specifico ammontano a 693 €/mc, che incrementato della percentuale di cui sopra, si assume come costo definitivo di costruzione quello pari a **762,3 €/mc**, pertanto il più probabile valore di ricostruzione delle unità immobiliari in oggetto è pari a: mc 546,34 x € 762,3 = **€ 416.474,98**

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

## CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime che i valori relativi al locale posto in Via G.M. Terreni 4, risulta pari a:

- canone di locazione € **4.144,85 annuo** corrispondente ad un canone mensile pari a € **345,40**
- il più probabile valore di ricostruzione €. **416.475,00** (con arrotondamento)

Si fa presente inoltre che, oltre alle spese di gestione dovranno essere corrisposte quelle inerenti le utenze di luce, acqua, gas che saranno calcolate per quote millesimali in base alla superficie di competenza, secondo i parametri riportati in tabella:

RIPARTIZIONE MILLESIMALE						
ID LOCALE	ASSEGNATARIO	DESTINAZIONE	S.U. mq.	COEFF.	SUP. VIRTUALE	MILLESIMI
<b>1</b>	ARCI SOLIDARIETA'	Ufficio	59,58	1	59,58	204,27
<b>2</b>	UNICEF ONLUS	Ufficio	29,11	1	29,11	99,80
<b>3</b>	A.N.P.P.I.A.	Ufficio	37,70	1	37,70	129,27
<b>4</b>	SAHARAWI ONLUS	Ufficio	15,69	1	15,69	53,79
<b>5</b>	140 FAMILIARI VITTIME MOBY PRINCE	Ufficio	14,50	1	14,50	49,71
		Vano adiacente a deposito	11,10	0,5	5,55	19,03
<b>6</b>	A.N.P.I.	Ufficio	47,85	1	47,85	164,06
<b>7</b>	ITA - NICA (ex ANEI)	Ufficio	20,42	1	20,42	70,01
<b>10</b>	UNICEF ONLUS	Deposito	29,13	0,8	23,30	79,88
	AMM.NE COMUNALE (PROPRIETARIO)	Archivio	47,46	0,8	37,97	130,18
<b>Totale</b>			<b>312,54</b>		<b>291,67</b>	<b>1000,00</b>

Allegati:

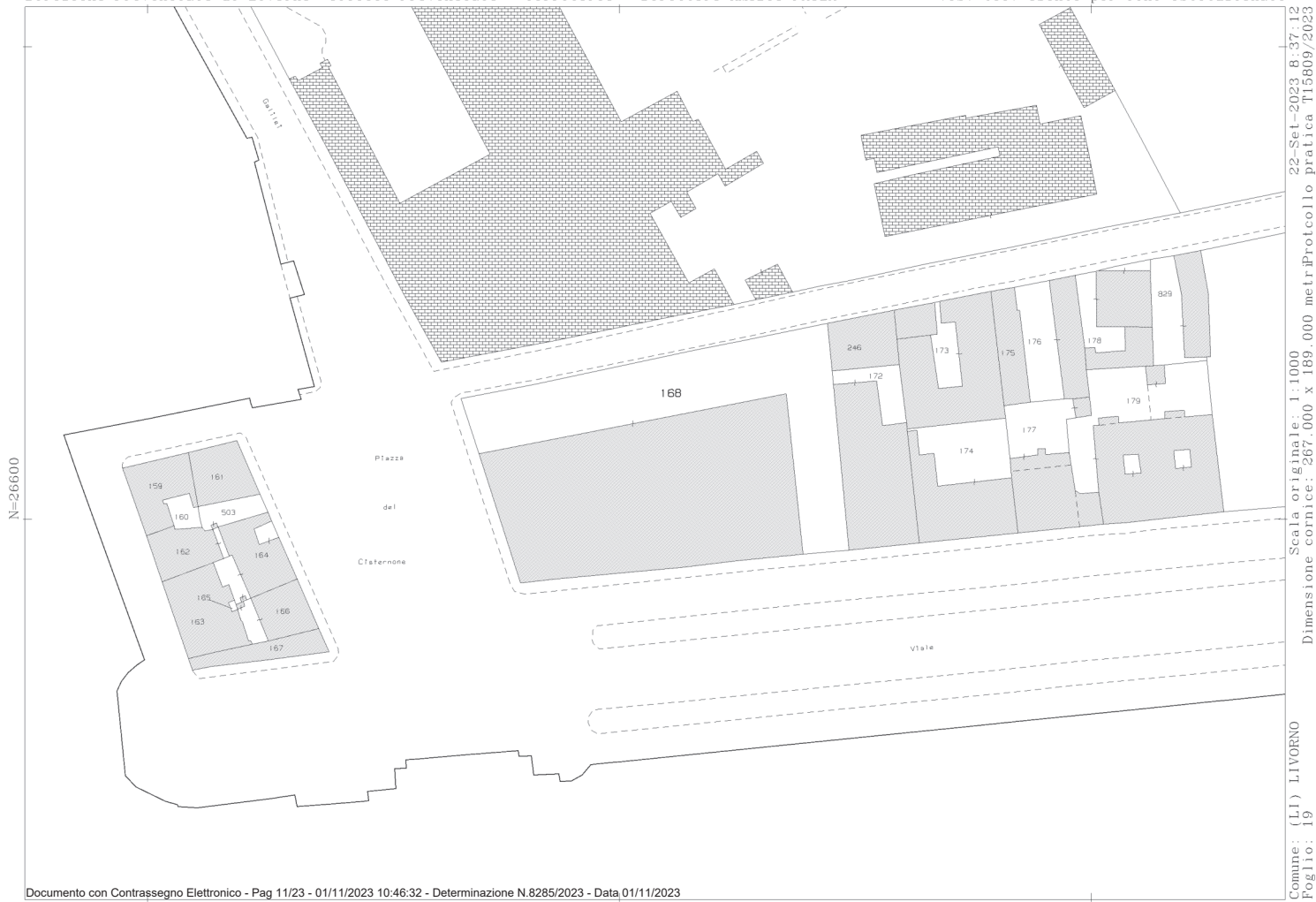
- visure, planimetrie catastale ed elaborato planimetrico;
- tabelle per la determinazione del canone;
- attestazione di destinazione urbanistica

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





Direzione Provinciale di Livorno  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/09/2023 Ora: 8.38.13

Fine

Visura n.: T16159 Pag: 1

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di LIVORNO (Codice:E625)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b> <b>Foglio: 19 Particella: 168</b>

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	19	168		-	ENTE URBANO	33 40				Impianto meccanografico del 12/10/1976
Notifica						Partita	1			

### Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 19 - Particella 168/

Visura telematica esente per fini istituzionali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di LIVORNO (Codice:E625)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di LIVORNO</b> <b>Foglio: 19 Particella: 168 Sub.: 869</b>

**INTESTATO**

1   COMUNE DI LIVORNO Sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
--	--------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 29/05/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>19</b>	<b>168</b>	<b>869</b>			<b>B/4</b>	<b>5</b>	<b>2.590 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 886 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 6.420,58</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2019 Pratica n. LI0032474 in atti dal 29/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12432.1/2019)	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune E625 - Foglio 19 - Particella 168

**Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2018**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>19</b>	<b>168</b>	<b>869</b>			<b>B/4</b>	<b>5</b>	<b>2.590 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 886 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 6.420,58</b>	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/05/2018 Pratica n. LI0029331 in atti dal 29/05/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 6900.1/2018)	
<b>Indirizzo</b>		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>				<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2023

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
-------------	---

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>19</b>	<b>168</b>	<b>869</b>			<b>B/4</b>	<b>5</b>	<b>2.590 m<sup>3</sup></b>	<b>Totale: 896 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 6.420,58</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano S1-T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 17/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>19</b>	<b>168</b>	<b>869</b>			<b>B/4</b>	<b>5</b>	<b>2.590 m<sup>3</sup></b>		<b>Euro 6.420,58</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2013 Pratica n. LI0116951 in atti dal 17/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73950.1/2013)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano S1-T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 27/08/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>19</b>	<b>168</b>	<b>869</b>			<b>B/4</b>	<b>5</b>	<b>2.590 m<sup>3</sup></b>		<b>Euro 6.420,58</b>	DIVISIONE del 27/08/2012 Pratica n. LI0115170 in atti dal 27/08/2012 DIVISIONE (n. 26496.1/2012)	
Indirizzo		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano S1-T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 27/08/2012

N.	COMUNE DI LIVORNO Sede in LIVORNO (LI)	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 16/04/2012 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 59417 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 4836.1/2012 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 11/05/2012		

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/09/2009

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		19	168	613			B/4	5	2.590 m <sup>3</sup>		Euro 6.420,58	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/09/2009 Pratica n. LI0128143 in atti dal 25/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12058.1/2009)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano T-S1										
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b>		di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/12/2008

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		19	168	613			B/4	3	2.590 m <sup>3</sup>		Euro 4.681,68	VARIAZIONE del 01/12/2008 Pratica n. LI0163743 in atti dal 01/12/2008 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 36017.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		VIA GIUSEPPE MARIA TERRENI n. 4 Piano T-S1										
<b>Notifica</b>												
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2023

#### Situazione degli intestati dal 16/04/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO Sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 27/08/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 16/04/2012 Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE COMUN Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 59417 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 4836.1/2012 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 11/05/2012		

#### Situazione degli intestati dal 01/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CORDEA ITALY FUND - TEODORA - FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO Sede in MILANO (MI)	08567741007*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 16/04/2012
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Atto del 16/09/2008 Pubblico ufficiale MARCHETTI CARLO Sede RHO (MI) Repertorio n. 4516 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 9933.1/2008 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 06/10/2008		

#### Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 19 Particella 168 Subalterno 1; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 2; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 3; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 4; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 5; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 6;  
Foglio 19 Particella 168 Subalterno 7; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 8; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 9; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 10; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 11; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 12;  
Foglio 19 Particella 168 Subalterno 13; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 14; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 15; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 16; Foglio 19 Particella 168 Subalterno 17;

Visura telematica esente per fini istituzionali

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

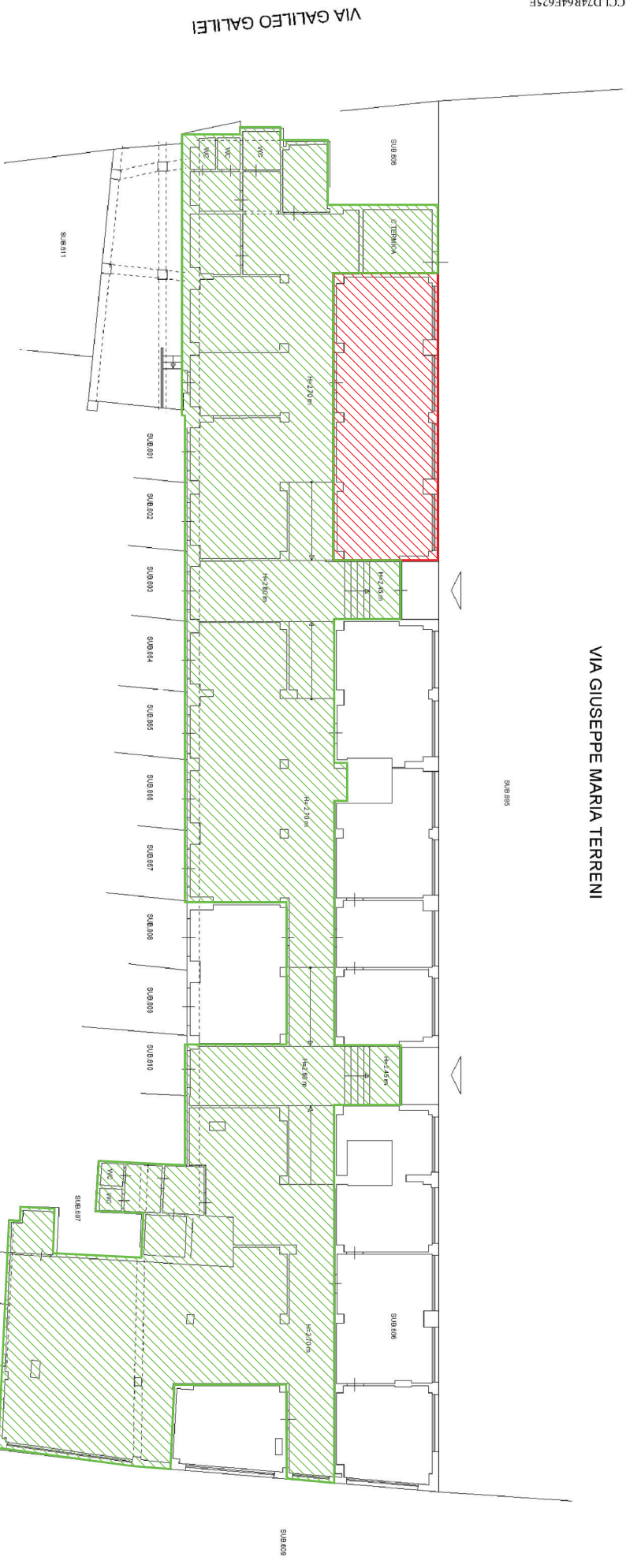


**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**LIVORNO**

Dichiarazione protocollo n. L10029331 del 29/05/2018  
 Comune di Livorno  
 Via Giuseppe Maria Terreni  
 civ. 4

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 19  
 Foglio: 168  
 Particella: 168  
 Subalterno: 869

Completata da:  
**Nencioni Marco**  
 Iscritto all'Albo:  
**Geometra Dipendente Pubblico**  
 Prov. N.



**PIANO SEMINTERRATO S1**



**DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO – Stanza 1 – Via G. Maria Terreni 4**

**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	0,80

**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	0,80

**LIVELLO DI PIANO**

F	PIANO TERRENO/ SEMINTERRATO	PRESENZA DI IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO		ASSENZA DI IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO				Coefficiente da applicare
		PRIMO-SECONDO-TERZO	DAL QUARTO PIANO IN POI	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	DAL QUARTO PIANO IN POI	
	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	1,00

**INDIPENDENZA FUNZIONALE (accesso, indipendenza)**

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

**DOTAZIONE FUNZIONALE (dotazione dei servizi)**

I	DOTAZIONE COMPLETA	PRESENZA SERVIZI IGIENICI USO COLLETTIVO	MANCANZA DI DOTAZIONE	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,95

**DOTAZIONE FUNZIONALE (dotazione degli impianti)**

L	DOTAZIONE COMPLETA	DOTAZIONE LIMITATA	PRESENZA IMPIANTI TECNOLOGICI ED UTENZE COMUNI	MANCANZA DI DOTAZIONE	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,90

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

M	120,35							Coefficiente da applicare
	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	
	1,30	1,25	1,20	1,15	1,10	1,05	1,00	1,10

**VETUSTA' DELL'IMMOBILE**

N	VEDI TABELLA ALLEGATA	Coefficiente da applicare
		0,96

**DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE**

VALORE DI RIFERIMENTO (BANCA DATI O.M.I.) €/mq	COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE	CANONE UNITARIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	CANONE MENSILE €	CANONE ANNUO €
€ 5,50	52,15%	2,87	120,35	345,40	€ 4.144,85

<b>CHIARIMENTI PER L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO</b>
--

<b>A</b>	E' relativa alle caratteristiche generali dell'immobile
----------	---

<b>B</b>	E' relativa alla zona in cui è ubicato l'immobile
----------	---

<b>C</b>	Caratteristica intrinseca dell'immobile
----------	---

<b>D</b>	E' relativa alla dotazione dei servizi pubblici di rete (smaltimento acque reflue, fornitura elettrica, rete telefonica mediante fibra ottica)
----------	--

<b>E</b>	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)
----------	--

<b>F</b>	E' riferito al piano dell'immobile con la presenza o meno dell'impianto di sollevamento
----------	---

<b>G</b>	E' riferito allo stato di conservazione dell'immobile solo sull'aspetto strutturale
----------	---

<b>H</b>	Caratteristica qualitativa riferita all'accessibilità del bene e fruizione dello stesso
----------	---

<b>I</b>	Caratteristica qualitativa riferita alla verifica della presenza di servizi igienici/spogliatoi
----------	---

<b>L</b>	Caratteristica qualitativa riferita alla verifica della presenza di impianti tecnologici
----------	--

<b>M</b>	E' la consistenza (superficie lorda, superficie accessoria) sulla base della quale verrà determinato il canone di locazione
----------	---

<b>N</b>	E' l'anno di costruzione dell'immobile e/o eventuali lavori di ristrutturazione di rilievo
----------	--

## COEFFICIENTI RELATIVI ALLA VETUSTA' IMMOBILE

Stato di conservazione	
ANNI	Coefficiente
fino a 5 anni	1,035
tra 5 e 10 anni	1,005
Tra 11 e 15 anni	0,990
tra 16 e 20 anni	0,960
tra 21 e 25 anni	0,930
tra 26 e 30 anni	0,900
tra 31 e 35 anni	0,870
Tra 36 e 40 anni	0,850
Tra 41 e 45 anni	0,830
Tra 46 e 50 anni	0,810
Tra 51 e 55 anni	0,790
Tra 56 e 60 anni	0,780
Tra 61 e 65 anni	0,770
Tra 66 e 70 anni	0,750
Tra 71 e 75 anni	0,730
Tra 76 e 80 anni	0,720
Tra 81 e 85 anni	0,710
Tra 86 e 90 anni	0,700
Oltre 90 anni	0,690



COMUNE DI LIVORNO

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

## ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile censito al **Catasto Terreni, Fg.19 n.168, Catasto Fabbricati, Fg.19 n.168 sub.869** ricade:

- nel **Piano Strutturale** vigente 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”;
  
- nel **Regolamento Urbanistico** vigente con la seguente destinazione:  
Aree Normative:
  - Aree consolidate di iniziativa privata (art. 13 delle NN.TT.A.) classificato come zona territoriale omogenea “B” secondo il D.M. 1444/’68;
  - Edifici recenti (gruppo 5) (art.7 delle NN.TT.A.)
  - interno al perimetro del centro abitato approvato con D.G.C. n. 536/2018;
  
- nella **Variante al Piano Strutturale adottata** con la seguente destinazione:
  - Interno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
  - U.T.O.E. 2 “Città storica e consolidata”;
  
- nel **Piano Operativo adottato** con la seguente destinazione:
  - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6 - art. 104 delle NN.TT.A.);
  - Edificato di recente formazione;
  - Classificato come zona territoriale omogenea “A” secondo il D.M. 1444/’68;
  - interno al perimetro del centro abitato approvato con D.G.C. n. 536/2018;
  
- **Vincoli e vincoli tecnici:**
  - in fascia di pericolosità idraulica PI1- rare di estrema intensità (Tav.T6-PS);

La ricognizione dei vincoli presenti sugli immobili sopra elencati è effettuata sulla base degli elementi di indagine e quadro conoscitivo del Piano Strutturale, Piano Operativo adottato e di quelli disponibili sul Sistema Informativo Territoriale di questa amministrazione.

Livorno, 12/09/2023

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



MARIA ROSARIA  
GUERRINI  
Comune di Livorno  
12.09.2023 12:22:01  
GMT+01:00

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

## Contrassegno Elettronico

TIPO QR Code  
IMPRONTA (SHA-256): 865eb40bda0909d01d82f61ba4d87e4da137db79c85933b00730debb5a08523d

### Firme digitali presenti nel documento originale

ROBERTO PANDOLFI  
Elisabetta Ulivi

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8285/2023

Data: 01/11/2023

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AD ENTI DEL TERZO SETTORE DI UN LOCALE FACENTE PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA G. M. TERRENI N. 4. (STANZA N. 1). 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=808510d2edac0142\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=808510d2edac0142_p7m&auth=1)

ID: 808510d2edac0142