



COMUNE DI LIVORNO
Dipartimento Assetto del Territorio
Settore Edilizia Privata
UFFICIO TECNICO PATRIMONIALE

Al Responsabile Ufficio Amministrazione Patrimonio
Dott. Alessio Antonelli

Oggetto: Determinazione del canone concessorio e valore di ricostruzione di sette locali, a destinazione d'uso terziaria, facenti parte dell'immobile di proprietà comunale, ex Complesso Scolastico "Ermenegildo Pistelli", avente accesso dal civico 11 di via Giorgio La Pira.

PREMESSA

L'ufficio scrivente è stato incaricato di redigere la stima per la determinazione del canone di concessione di sette locali di cui in oggetto, rappresentati con perimetro di colore rosso nella planimetria catastale di seguito allegata (la campitura di colore verde individua le parti di uso comune), come da Vostra richiesta prot. 90467 del 09/07/2026.

Al fine di espletare l'incarico affidato, sulla base dei documenti in nostro possesso e del sopralluogo effettuato in data 03/09/2026 si è provveduto alle seguenti valutazioni:

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Il fabbricato oggetto della presente stima è ubicato nella periferia a nord della città, nel quartiere di Corea, racchiuso tra la Strada Statale Aurelia (Via Firenze), Via Marco Mastacchi, Via Provinciale Pisana, Via Giorgio La Pira e Via Fratelli Gigli.

Intorno agli anni '60 venne creato il Villaggio Scolastico di Corea, dove sono presenti: una scuola materna, un diffuso sistema di doposcuola, vari servizi scolastici, la biblioteca pubblica, un centro sanitario di base, campi da gioco per diverse discipline ed un salone per incontri e conferenze. Il fabbricato in oggetto è situato proprio in questo complesso, in particolare le stanze per cui è stata richiesta la stima fanno parte dell'ex Complesso Scolastico "Ermenegildo Pistelli".

Per quanto riguarda l'accessibilità, la zona è facilmente raggiungibile per la vicinanza a Via Firenze ed è sufficientemente servita dal trasporto pubblico.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Il plesso scolastico di cui fa parte il bene oggetto di stima è costituito da tre fabbricati risalenti agli anni '70 e '80, edificati a breve distanza l'uno dall'altro, due dei quali collegati tra loro mediante un porticato.

Tutte le costruzioni, realizzate con struttura in acciaio, tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in cemento armato e solaio di copertura in lamiera grecata con getto di cemento, si elevano per un solo piano fuori terra e sono circondati da un'ampia area a verde di pertinenza.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

L'edificio principale è costituito da un corpo centrale parallelo a via La Pira e da due ali ad esso perpendicolari, una prima ala denominata "Fabbricato A1" e l'altra "Fabbricato A2", a formare una "U"; l'ala denominata A1 posta a sinistra per chi guarda il fabbricato, non essendo più utilizzata a scopo didattico viene concessa in uso ad Enti no profit, difatti all'interno di essa sono presenti diverse stanze di varia metratura, che hanno in uso degli spazi comuni, quali: corridoio, servizi igienici e locali ripostiglio/deposito, che verranno concessi per quota parte ai soggetti utilizzatori.

I sette locali oggetto di stima sono posti due a sinistra in prossimità dell'ingresso principale e i restanti lungo il corridoio centrale che porta ai servizi; sono caratterizzati da finestrature a nastro in alluminio, corredate di avvolgibili, che affacciano sul cortile, da pavimentazione in ceramica, contro soffittatura in materiale plastico, infisso interno in alluminio con rivestimento in laminato.

CONFINI E ACCESSIBILITÀ

Il locale in oggetto dell'unità immobiliare confina:
a nord, sud e ovest con altri locali del medesimo subalterno 604;
a est con la corte del complesso identificata con il sub 601.

L'accesso avviene tramite il cortile su Via G. La Pira 11.

SITUAZIONE MANUTENTIVA

I locali in questione, come riscontrato in fase di sopralluogo, si presentano in mediocri 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.
10	1026	Ente Urbano	5145 mq	----	----

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

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
10	1026	604 *	Via Giorgio La Pira, 1 P.T	B/6	U	1610 mq	506 mq	€ 2.910,24

* per porzione dato che il subalterno individua tutto il fabbricato A1

L'unità immobiliare censita al sub 604 è stata oggetto di variazione catastale per divisione e ampliamento, presentata all'Agenzia delle Entrate/Territorio di Livorno, con prot. LI001358 del 14/06/2013.

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.

INTESTAZIONE/TITOLARITÀ DEL BENE

Il bene è in carico alla Ditta catastale:
Comune di Livorno – con sede in Livorno – c.f. 00104330493 – proprietario 1000/1000,

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

SITUAZIONE URBANISTICA

L' unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 1026 sub. 604 ed al catasto Terreni foglio 10 particella 1026 è disciplinata urbanisticamente nel piano strutturale, nel vigente Regolamento Urbanistico, nella variante del piano strutturale e nel piano operativo approvato, con le destinazioni esplicitate nell'attestazione urbanistica rilasciata dall'ufficio preposto (prot. 98303 del 24/07/2026), come di seguito allegata.

SITUAZIONE CONTRATTUALE

Titolo di provenienza:

L'intero complesso è stato acquistato dall' Opera della Divina Provvidenza Madonnina del Grappa a mezzo di compravendita con atto del 04/10/1972 Repertorio n. 28385 registrato al n°2465 il 17/10/1972.

SITUAZIONE EDILIZIA/AGIBILITÀ

Il villaggio scolastico di Corea è stato costruito intorno agli anni '60. L'agibilità è stata rilasciata con n°35 il 06/06/1963 a seguito di rilascio di Licenza edilizia n°522 del 04/01/1963.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

I locali sono dotati degli impianti elettrico, impianto idrico, impianto di smaltimento fognario e di riscaldamento. Si rimanda per le certificazioni degli impianti suddetti, agli uffici competenti.

SITUAZIONE LOCATIVA ED OCCUPAZIONALE

I locali in oggetto sono attualmente occupati, ad eccezione del locale n°8.

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 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 dei locali è stata effettuata mediante procedimento automatico sulla planimetria in formato digitale derivate dalla documentazione catastale alla banca dati dell'agenzia del territorio.

Via Marradi 118 – 57126 Livorno

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

SUPERFICIE UTILE		
Piano Terra	Locale n. 1	35,10
	Locale n. 2	35,10
	Locale n. 3	34,80
	Locale n. 4	34,80
	Locale n. 5	15,06
	Locale n. 6	21,60
	Locale n. 8	34,80
	Totale	211,26

SUPERFICIE LORDA		
Piano Terra	Locale n. 1	37,41
	Locale n. 2	37,41
	Locale n. 3	37,05
	Locale n. 4	37,05
	Locale n. 5	16,92
	Locale n. 6	23,45
	Locale n. 8	37,05
	Totale	226,34

SUPERFICIE LORDA		
Piano Terra	Parti di uso comune	210,10
	Totale	210,10

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.

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”.

...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 i locali oggetto di concessione secondo il disposto di cui al DPR 138/98 sono classificati nella categoria P e che verranno applicate le stesse percentuali per tutti e tre i metodi di calcolo:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE D.P.R. 138/98-UNI 15733_11-S.I.M.								
Mapp	Sub	Piano	Descrizione	Quota	Sup (mq.)	Sup. computabile (mq.)	coef	superficie comparata (mq.)
1026	604	Terra	Locale 1		37,41	37,41	1,00	37,41
1026	604	Terra	Locale 2		37,41	37,41	1,00	37,41
1026	604	Terra	Locale 3		37,05	37,05	1,00	37,05
1026	604	Terra	Locale 4		37,05	37,05	1,00	37,05
1026	604	Terra	Locale 5		16,92	16,92	1,00	16,92
1026	604	Terra	Locale 6		23,45	23,45	1,00	23,45
1026	604	Terra	Locale 8		37,05	37,05	1,00	37,05
1026	604	Terra	Spazi di uso comune	181,16/1000	210,10	38,06	0,50	19,03
Totale								245,37

Pur mancando nelle tabelle U.N.I. e SIM, riferimenti per il conteggio degli spazi comuni; abbiamo ritenuto giusto applicare lo stesso coefficiente utilizzato nel DPR 138/98, considerando la superficie degli spazi comuni come sup accessoria.

Essendo le tre superfici coincidenti si ottiene una **superficie convenzionale di riferimento** pari a: **245,37 mq.** a destinazione d'uso terziaria

INDAGINI DI MERCATO

Si è cercato di individuare, nell'ambito dei contenuti della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 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 Periferica – D1 – RIONI SORGENTI – COREA – SHANGAI – FIORENTINA**, quindi si sono acquisiti i dati relativi ad una zona limitrofa avente caratteristiche pressochè analoghe dal punto di vista dell'interesse commerciale e del pregio immobiliare, ovvero quelli relativi alla **Zona Semicentrale – C2 – RIONE GARIBALDI – BARRIERA GARIBALDI - VIA DELLE CATERATTE – TORRETTA**, rilevando i dati che seguono:

Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 2° semestre 2025				
Uffici	minimo	massimo	medio	
Canoni locativi	5,00	7,10	6,05	€/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 RIONI SORGENTI – COREA – SHANGAI - FIORENTINA

Uffici	minimo	massimo	media	
Quotazione di affitto	4,87	6,91	5,89	€/mq mese

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

$$(6,05+5,89)/2 = 5,97 \text{ €/mq/mese}$$

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, l'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 medio tra quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pari a **€ 5,97/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
€ 2,17 al mq/mese	245,37 mq	€ 2,17 x 345,37 mq	€ 532,45	€ 6.389,43

DETERMINAZIONE DEL PIÙ 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 2026, suddivisa in "categoria di lavoro".

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 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 **226,34 mq** per le stanze in oggetto e di **38,06 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 contro soffittatura), 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)
Stanze uso Ufficio (h=3,18)	226,34	3,78 (3,18+0,30+0,30)	855,57
Spazi di uso comune (h=3,18)	38,06	3,78 (3,18+0,30+0,30)	143,87
			Mc 999,44

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 si sviluppa solo al piano terra. (considerato che la volumetria è quasi 1000 mc, si ritiene di non applicare un ulteriore 10% di incremento per i volumi al di sotto di tale volumetria come indicherebbe la tabella di riferimento)

Con riferimento ai costi unitari di costruzione, che nel caso specifico ammontano a 714 €/mc, che incrementato della percentuale di cui sopra, si assume come costo definitivo di costruzione quello pari a **785,40 €/mc**, pertanto il più probabile valore di ricostruzione delle unità immobiliari in oggetto è pari a:

$$\text{mc } 999,44 \times \text{€ } 785,40 = \text{€ } 784.960,18$$

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte i valori relativi ai locali posti in via G.La Pira 11, risultano pari a:

- canone di locazione **€ 6.389,43 annuo** corrispondente ad un canone mensile pari a **€ 532,45**
- il più probabile valore di ricostruzione **€ 785.000 (con arrotondamento)**

Allegati:

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

Livorno Settembre 2026

Il Dirigente del Settore Edilizia Privata
Arch. Salvatore Sasso

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



Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 524.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T19367/2026
Comune: (LI) LIVORNO
Foglio: 10



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2026 Ora: 10.35.09

Segue

Visura n.: T122677 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2026

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 10 Particella: 1026

Area di enti urbani e promiscui dal 07/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		Tipo Mappale del 07/05/2013 Pratica n. LI0068174 in atti dal 07/05/2013 presentato il 07/05/2013 (n. 68174.2/2013)	
								Dominicale	Agrario		
1	10	1026		-	ENTE URBANO	51 45					
Notifica						Partita		1			
Annotazioni			di immobile: COMPRENDE IL FG. 10 N. 1813								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:1813 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 10 - Particella 1026/

Area di enti urbani e promiscui dal 27/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	10	1026		-	ENTE URBANO	49 25				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 27/08/2007 Pratica n. LI0107622 in atti dal 27/08/2007 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 7619.1/2007)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:930 ; Foglio:10 Particella:1027 ;



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/07/2026 Ora: 10.35.09

Fine

Visura n.: T122677 Pag: 2

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 22/07/2026

Area di enti urbani e promiscui dal 02/09/1985

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	10	1026		-	ENTE URBANO	10 50				VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 02/09/1985 (n. 130483)	
Notifica						Partita	1				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:10 Particella:930 ; Foglio:10 Particella:1027 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito			
								Dominicale	Agrario		
1	10	1026		-	SEMINATIVO 1	11 65		L. 10.485	L. 8.155	Impianto meccanografico del 12/10/1976	
Notifica						Partita	1082				

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNOsede in LIVORNO (LI)		00104330493*	fino al 02/09/1985
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 12/10/1976		

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2026 Ora: 9.01.08

Segue

Visura n.: T18402 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2026

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 10 Particella: 1026 Sub.: 604

INTESTATO

1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

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		
1		10	1026	604			B/6	U	1.610 m³	Totale: 506 m²	Euro 2.910,24	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo			VIA GIORGIO LA PIRA n. 1 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-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 10 - Particella 1026

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2014

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		10	1026	604			B/6	U	1.610 m³		Euro 2.910,24	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2014 Pratica n. LI0037482 in atti dal 14/06/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6136.1/2014)
Indirizzo		VIA GIORGIO LA PIRA n. 1 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2026 Ora: 9.01.08 Segue

Visura n.: T18402 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2026

Annotazioni	-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 10 - Particella 1026

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		10	1026	604			B/6	U	1.610 m³		Euro 2.910,24	VARIAZIONE del 14/06/2013 Pratica n. LI0101358 in atti dal 14/06/2013 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 67585.1/2013)	
Indirizzo			VIA GIORGIO LA PIRA n. 1 Piano T										
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

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

Situazione degli intestati dal 14/06/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNOsede in LIVORNO (LI)		00104330493*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 14/06/2013 Pratica n. LI0101358 in atti dal 14/06/2013 DIVISIONE-AMPLIAMENTO (n. 67585.1/2013)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

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		10	1026				B/5	2	4.060 m³		Euro 5.242,03 L. 10.150.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIA GIOVANNI VERGA n. 1 Piano T										
Notifica							Partita	2885				Mod.58 -



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/07/2026 Ora: 9.01.08 Fine
Visura n.: T18402 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/07/2026

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/1977

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		10	1026				B/5	2	4.060 m³		Euro 4,38 L. 8.526	VARIAZIONE del 10/10/1977 in atti dal 16/01/1991 CONSISTENZA (n. 3837.1/1977)
Indirizzo VIA GIOVANNI VERGA n. 1 Piano T												
Notifica						Partita		2885		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/08/1972

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		10	1026				B/5	2	3.156 m³		L. 6.627	COSTITUZIONE del 09/08/1972 in atti dal 16/01/1991 (n. 4289.1/1972)
Indirizzo VIA DON GIOVANNI VERITA' n. 1 Piano T												
Notifica						Partita		8615		Mod.58		-

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

Situazione degli intestati dal 04/10/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO Sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 14/06/2013
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/10/1972 Pubblico ufficiale V. MALVALDI Sede LIVORNO (LI) Repertorio n. 28385 - UR Sede LIVORNO (LI) Registrazione n. 2465 registrato in data 17/10/1972 - COMPRAVENDITA Voltura n. 5349.1/1972 in atti dal 16/01/1991	

Situazione degli intestati dal 09/08/1972

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OPERA DELLA DIVINA PROVVIDENZA MADONNINA DEL GRAPPA CON SEDE IN FIRENZE		fino al 04/10/1972
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 09/08/1972 in atti dal 16/01/1991 (n. 4289.1/1972)	

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Livorno

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Nencioni Marco	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.	N.
Comune di Livorno	Sezione: Foglio: 10	Particella: 1026	del 14/06/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

PIANO TERRENO FG.10 PART.1026



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0101358 del 14/06/2013

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

Via Giorgio La Pira

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 1026

Subalterno: 604

Compilata da:
Nencioni Marco

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

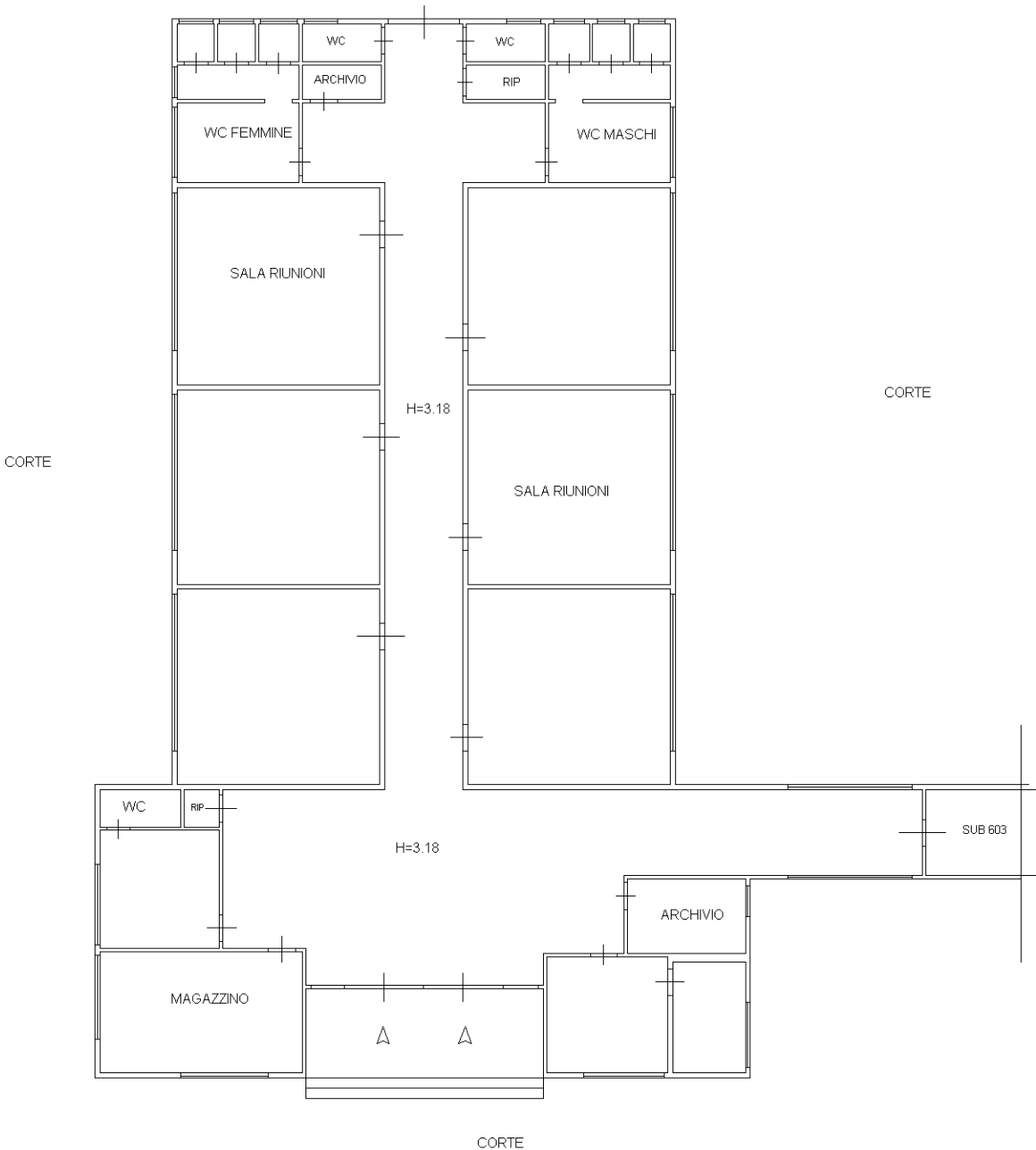
N.

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO

FABBRICATO A1

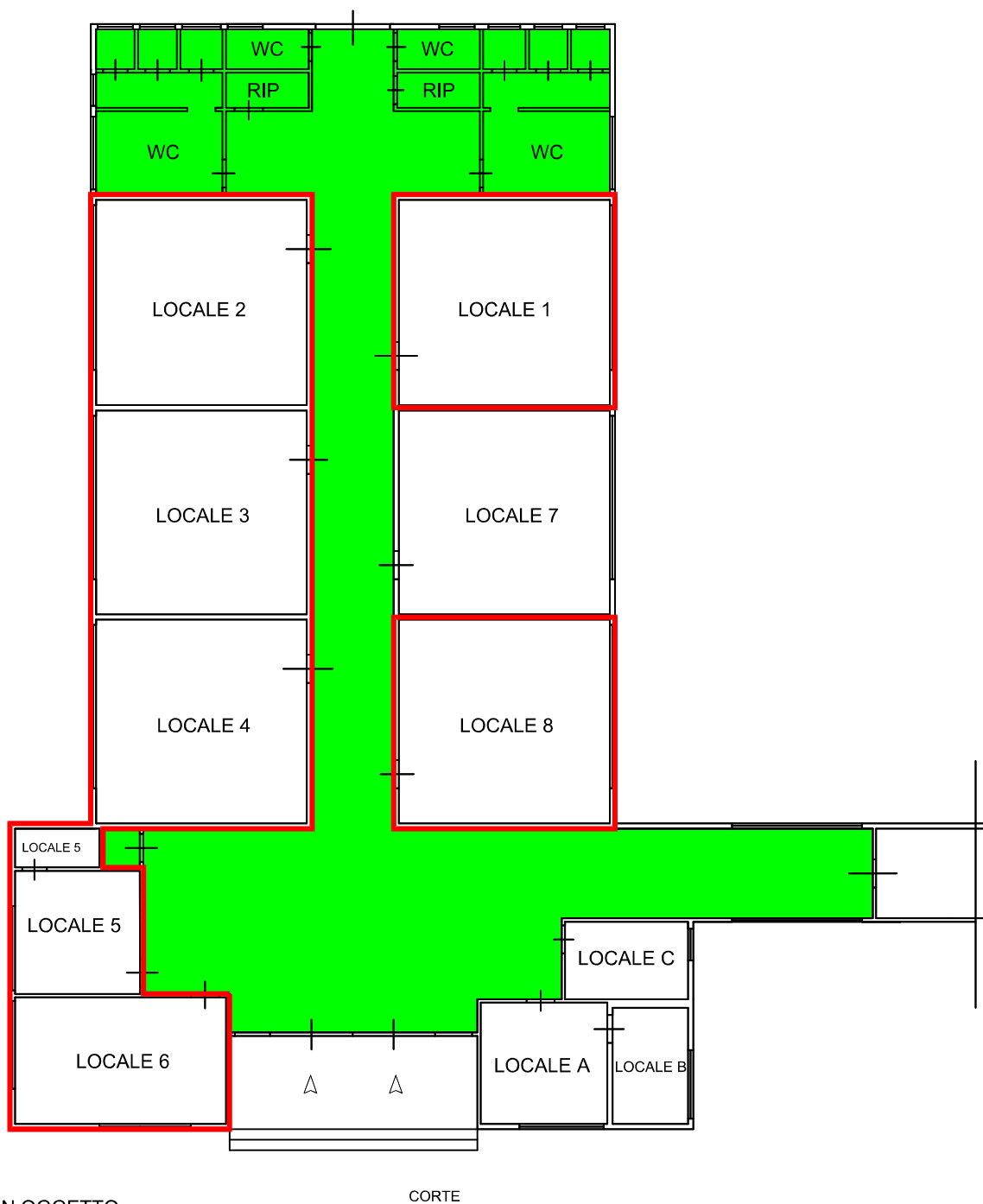


Ultima planimetria in atti

Data: 13/07/2026 - n. T18237 - Richiedente: PNCCLD74R64E625E

Totali Documento Catastroale: 1026 - Subalterno 604 - Data 01/10/2026

COMPLESSO SCOLASTICO "ERMENEGILDO PISTELLI" - VIA G. LA PIRA 11
FABBRICATO A1 - PORZIONE IMMOBILIARE NON PIU' UTILIZZATA A SCOPO DIDATTICO



-  LOCALI IN OGGETTO
-  PARTI COMUNI



DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO – Stanze 1-2-3-4-5-6-8 ex Pistelli - Via La Pira 11
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	0,90

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 VIABILITÀ PRINCIPALE	SU VIABILITÀ SECONDARIA	INTERNA (cortili)	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,85

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	0,95

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

245,37

M	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

N	VEDI TABELLA ALLEGATA				Coefficiente da applicare
					0,77

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 €
€ 5,97	36,36%	2,17	245,37	532,45	€ 6.389,43

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 (chiostre 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/spogliatoi
L	Caratteristica qualitativa riferita alla verifica della presenza di impianti tecnologici
M	E' la consistenza (superficie lorda, superficie accessoria) sulla base della quale verrà determinato il canone di locazione
N	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



Dipartimento Assetto del Territorio
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione urbana
Ufficio Pianificazione, Gestione ed Attuazione della Strumentazione Urbanistica

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI DELL'AREA UBICATA IN VIA GIORGIO LA PIRA 11 – EX COMPLESSO SCOLASTICO “ERMENEGILDO PISTELLI”

Gli immobili censiti al **Catasto Terreni – Foglio 10 particella 1026 e Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 1026 sub 604** ricadono:

- nella **Variante al Piano Strutturale** adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 159 del 13.07.2023 ed approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 12.12.2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 07.05.2025, nella seguente destinazione:

- UTOE 2 “Città storica e consolidata”;
- Interno al perimetro del Territorio Urbanizzato (art.9 della Disciplina di Piano)

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 10 particella 1026** ricade

- nel **Piano Operativo** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14.07.2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28.07.2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 42 del 15.10.2025, nella seguente destinazione:
- Servizi per l'istruzione di base (Alb) (art. 59 delle NN.TT.A);
- Parte in Zona di rispetto cimiteriale - Aree per servizi cimiteriali e fasce di rispetto (ACsc) (art. 70 delle NN.TT.A);
- Minima parte in Aree e impianti sportivi (ACs) (art. 65 delle NN.TT.A);
- Minima parte in Aree per sedi stradali (art. 92 delle NN.TT.A);
- Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018;

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 1026 sub 604** ricade

- nel **Piano Operativo** adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.160 del 14.07.2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28.07.2025, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 42 del 15.10.2025, nella seguente destinazione:
- Servizi per l'istruzione di base (Alb) (art. 59 delle NN.TT.A);

- Zona di rispetto cimiteriale - Aree per servizi cimiteriali e fasce di rispetto (ACSC) (art. 70 delle NN.TT.A);
- Edificato recente
- Interno al perimetro del centro abitato individuato con D.G.C. n. 536/2018.

Vincoli

Sugli immobili richiesti al **Catasto Terreni – Foglio 10 particella 1026 e e Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 1026 sub 604** sono presenti i seguenti vincoli:

- Variante al Piano Strutturale, **Tav. IDR T1.1 – Carta Pericolosità Alluvioni**, ricade:
 - P1 – alluvioni rare o di estrema intensità;
- Variante al Piano Strutturale, **Tav. QC.05.D – Fasce di rispetto, vincoli urbanistici e ambientali**, ricadono i seguenti vincoli:
 - Elettrodotti e fasce di rispetto – (D.P.A. sx/dx 22 m)
 - Elettrodotti e fasce di rispetto – (D.P.A. sx/dx 28 m)
 - Zona di rispetto cimiteriale;

Livorno, 24/07/2026

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

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

Contrassegno Elettronico

TIPO CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 4c78eb97c2025723c4de54ea474f91e3befdf06a6ab1fc0e28038aec9907351a

Firme digitali presenti nel documento originale

Elisabetta Ulivi

SALVATORE SASSO

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8030/2026

Data: 01/10/2026

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AD ENTI DEL TERZO SETTORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA LA PIRA N. 11, STANZE NN. 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 8. 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=b5df9187c985e311_pades&auth=1

ID: b5df9187c985e311