



COMUNE DI LIVORNO
Dipartimento Risorse Economia e Sviluppo
Gare, Contratti e Patrimonio
UFFICIO TECNICO PATRIMONIALE

Al Responsabile
Ufficio Amministrazione Patrimonio
Dott. Alessio Antonelli

Oggetto: Determinazione del canone di concessione e valore di ricostruzione, dell'immobile di proprietà comunale ubicato in via della Cinta Esterna, 25

PREMESSA

L'ufficio scrivente è stato incaricato con prot 35586 del 13.03 us, di redigere la stima per la determinazione del canone di concessione e del valore di ricostruzione dell'immobile di proprietà comunale di cui in oggetto, posto in via della Cinta Esterna, in angolo con l'accesso alla Piazza del Luogo Pio e via Sant'Anna.

Al fine di espletare l'incarico affidato, sulla base dei documenti in nostro possesso e del sopralluogo in data 07/05/2025, si è proceduto alle seguenti valutazioni:

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile in oggetto è ubicato in via della Cinta Esterna nel centro storico del quartiere Venezia; nato verso i primi anni del 1600 si è trasformato nel tempo, da quartiere mercantile a quello di oggi caratterizzato da una vocazione più turistica, con molte attività legate al commercio ed alla ristorazione; via della Cinta Esterna oggi strada di grande traffico, in passato faceva parte della vecchia via di Circonvallazione.

La zona pertanto è caratterizzata da una buona viabilità sia principale che secondaria, ben servita dai mezzi di trasporto pubblico, da una dotazione di parcheggi e a due passi dall'accesso del porto turistico.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile è sviluppato al solo piano terreno ed è costituito da due vani principali e due vani accessori, di cui uno è il bagno; ha struttura portante in muratura, tamponature in muratura e con copertura a terrazza non praticabile, esternamente intonacato e tinteggiato.

L'ingresso principale è su via della cinta esterna, mentre sul retro e sul lato est, vi sono solo finestre. Tutte le aperture sono dotate di inferriate, escluso il portone in legno (lato destro sul fronte su via della Cinta Esterna, accesso secondario).

Esternamente vi è una rampa con funzione di accesso per disabili, che costeggia il lato est fino al fronte su via della Cinta Esterna, dove si trova l'ingresso principale.

CONFINI ED ACCESSIBILITA'

L'immobile in oggetto confina:

a nord con via della Cinta Esterna;

a sud con via sant'Anna;

a est con Piazza del Luogo Pio;

a ovest con le particella 4953 e 4955 di proprietà comunale;

L'accesso ai locali in oggetto avviene dalla viabilità pubblica.

SITUAZIONE MANUTENTIVA

L'immobile in questione, a seguito di sopralluogo si presenta in normali condizioni manutentive, non emergono all'interno tracce di umidità, che invece si riscontrano esclusivamente sui prospetti dell'immobile, dovute evidentemente al dilavamento della pioggia, che scende dalla copertura piana.

Come richiamato nella precedente relazione tecnica prot 5646 del 13/01/2023 sono stati fatti dal concessionario nel corso degli anni 2000 dei lavori di manutenzione straordinaria sia relativamente alle strutture verticali e orizzontali, che in merito all'impianto elettrico e sanitario, pertanto si ritiene congruo – anche in questa relazione - adottare tale data per la determinazione del coefficiente di vetustà

SITUAZIONE CATASTALE

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

Fg	Part.	Qualità	Superficie	R.D.	R.A.
93	116	Ente Urbano	101 mq	----	----

Al Catasto Fabbricati sono censite come segue:

Fg	Part.	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
93	116	601	Via della Cinta Esterna n.25 P.T.	B/4	3	150 mc	66 mq	€ 271,14

ORIGINE DELLE PARTICELLE

Catasto Terreni:

- la particella 116 è stata oggetto di riordino fondiario del 30/05/2007 pratica n. LI 0074125 in atti del 30/05/2007

Catasto Fabbricati:

- l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale per “Costituzione” pratica LI0077660 in atti dal 12/12/2018 (n.758.1/2018)

La rappresentazione dell'unità immobiliare nella planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dell'immobile così come previsto dal D.L.78/2010 art 19 comma 14 e successive modifiche.

INTESTAZIONE/TITOLARITA' DEL BENE

Il bene è in carico alla Ditta catastale:

Comune di Livorno – con sede in Livorno – c.f. 00104330493 – proprietario 1/1.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 93 particella 116 sub 601 ed al Catasto Terreni foglio 93 particella 116 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. 41737 del 25/03/2025), come di seguito allegata.

SITUAZIONE EDILIZIA

L'immobile, pur non avendo trovato negli archivi a nostra disposizione e accesso, atti specifici e riscontri in merito, si presume risalga agli anni 70', in quanto l'unica documentazione rintracciata, è una carta catastale del 1956, che identifica la particella 116, con presumibile funzione di pesa pubblica, per poi risultare nell'accertato anno del 1971, sede del consiglio di quartiere (già nel fotogramma datato giugno 1965 fornito dalla banca dati dell' IGM, vi risulta la presenza di un fabbricato).

Nella documentazione accessibile da questo ufficio, non sono stati ritrovati documenti in merito ai titoli edilizi/agibilità dei locali. Si rimanda nel caso di necessari approfondimenti, agli uffici competenti (edilizia/urbanistica).

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di smaltimento fognario, impianto telefonico. Relativamente all'impianto di riscaldamento, non sono presenti termosifoni, ma fan coil (nei due locali principali).

Per le relative certificazioni si rimanda agli uffici competenti, in quanto questo ufficio non ha potuto rintracciare negli archivi a disposizione, alcun documento relativo.

SITUAZIONE LOCATIVA ED OCCUPAZIONALE

I locali in oggetto sono attualmente occupati, con contratto di concessione in scadenza.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

SCOPO DELLA STIMA

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

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

DATI METRICI DI CONSISTENZA

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

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

DETERMINAZIONE SUPERFICIE LORDA		
Piano	Descrizione	Superficie lorda (mq)
terreno	Destinazione terziaria/uffici	65,43
	Totale	65,43

DETERMINAZIONE SUPERFICIE UTILE		
Piano	Descrizione	Superficie lorda (mq)
terreno	Destinazione terziaria/uffici	51,21
	Totale	51,21

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, e' 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/garage 50%;*
- posto auto coperto 30%;*

Inoltre nel caso di aree scoperte pertinentziali 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.

La superficie convenzionale di riferimento in tutti e tre i criteri di determinazione è computata al 100% pertanto la superficie lorda ammonta a 65,43 mq, precisando che l'immobile secondo il DPR 138/98 appartiene alla categoria P.

INDAGINI DI MERCATO

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

Si è accertata la presenza dei suddetti dati nella zona corrispondente a quella in esame: Zona Periferica – C4-RIONE VENEZIA, rilevando i dati che seguono:

Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 2° semestre 2024			
Uffici	minimo	massimo	media
Canoni locativi	6,2	7,9	7,05 €/mq mese

VALUTAZIONE IPOTESI

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

Pertanto tenute presenti, le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame, 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, si ritiene di dover adottare quale **valore locativo** per l'immobile in oggetto quello **medio**, come sopra determinato pari a **€ 7,05 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, precisando che per quanto riguarda la voce della vetustà, sembra congruo tenere di conto dei lavori manutentivi effettuati, sopra richiamati:

Valore unitario parametrico finale mq/mese	Superficie	Calcolo	Canone mensile	Canone annuo
€ 6,07 al mq/mese	65,43 mq	€ 6,07 x 65,43 mq	€ 397,16	€ 4.765,92

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE

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

Si procederà alla individuazione del metodo estimale ritenuto più idoneo e pertanto sarà utilizzato il metodo di stima in base al costo di costruzione dell'immobile, prendendo a riferimento la tabella dei costi di costruzioni e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi redatta dall'ordine degli ingegneri della provincia di Grosseto per l'anno solare 2025, suddivisa in "categoria di lavoro". I valori presi a riferimento, sono quelli riportati nella parte delle nuove costruzioni, intendendo un valori di ricostruzione a nuovo.

Considerato che tale immobile, è un'attività terziaria, 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 **65,43 mq**.

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.

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)
65,43	3,60 (3,00+0,30+0,30)	235,55

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.

Con riferimento ai costi unitari di costruzione, che nel caso specifico ammontano a **699 €/mc**, che incrementato delle percentuali di cui sopra, si assume come costo definitivo di costruzione quello pari a **845,79 €/mc**, pertanto il più probabile valore di ricostruzione delle unità immobiliari in oggetto è pari a:

$$235,55 \text{ mc} \times 845,79 \text{ €/mc} = \text{€ } 199.225,83$$

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il canone relativo ai locali posti in Via della Cinta Esterna 25 risulta pari a:

- canone di locazione annuo € 4.765,92 corrispondente ad un canone mensile pari a € **397,16**
- il più probabile valore di ricostruzione €. **199.000,00 (con arrotondamento)**

Allegati:

- visure, planimetrie catastale;
- tabella per la determinazione del canone;
- attestazione di destinazione urbanistica

I Tecnici incaricati

Il Dirigente del Settore Manutenzione e cura della città
Ing. Silvia Borgo

La Responsabile Ufficio Tecnico Patrimoniale
Arch. Elisabetta Ulivi

V.o Il Dirigente Settore Gare e Contratti

Dott. Paolo Monteleone

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

N=4823200



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 93 Particella: 116

Area di enti urbani e promiscui dal 30/05/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	93	116		-	ENTE URBANO	01 01				RIORDINO FONDIARIO del 30/05/2007 Pratica n. LI0074125 in atti dal 30/05/2007 IST.CAT.DEM.94 (n. 5876.1/2007)
Notifica						Partita	1			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:93 Particella:115 ; Foglio:93 Particella:117 ; Foglio:93 Particella:118 ; Foglio:93 Particella:119 ; Foglio:93 Particella:120 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 93 - Particella 116/

Area di enti urbani e promiscui dal 26/01/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	93	116		-	ENTE URBANO	01 01				RIORDINO FONDIARIO del 26/01/2004 Pratica n. LI0010707 in atti dal 26/01/2004 IST.CAT.DEM.MAR. 1994 (n. 251.1/2004)
Notifica						Partita	1			
Annotazioni		di stadio: MIGLIOR PRECISAZIONE DI SUPERFICIE								

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2025

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	93	116		-	ENTE URBANO	00 98					Impianto meccanografico del 12/10/1976
Notifica						Partita		1			

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2025

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 93 Particella: 116 Sub.: 601

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 12/12/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		93	116	601			B/4	3	150 m³	Totale: 66 m²	Euro 271,14	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2019 Pratica n. LI0089787 in atti dal 12/12/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 45580.1/2019)	
Indirizzo			VIA DELLA CINTA ESTERNA n. 25 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 93 - Particella 116

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	116	601			B/4	3	150 m ³	Totale: 66 m ²	Euro 271,14	COSTITUZIONE del 11/12/2018 Pratica n. LI0077660 in atti dal 12/12/2018 COSTITUZIONE (n. 758.1/2018)
Indirizzo		VIA DELLA CINTA ESTERNA n. 25 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2025

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

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

Situazione degli intestati dal 11/12/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNOsede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 11/12/2018 Pratica n. LI0077660 in atti dal 12/12/2018 COSTITUZIONE (n. 758.1/2018)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0077660 del 12/12/2018

Comune di Livorno

Via Della Cinta Esterna

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 116

Subalterno: 601

Compilata da:
Nencioni Marco

Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

Planimetria

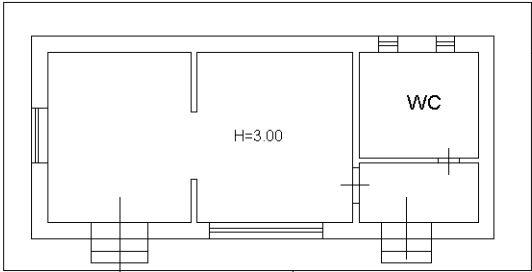
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

VIA S.ANNA

PIAZZA DEL LUOGO PIO



P.LLA 118

VIA DELLA CINTA ESTERNA



Ultima planimetria in atti

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO – Locali Via Della Cinta Esterna

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	0,95

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI A RETE (livello di urbanizzazione)

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

ESPOSIZIONE DEI PROSPETTI

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

LIVELLO DI PIANO

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

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	1,00

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	0,95

SUPERFICIE COMMERCIALE

65,43								
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	1.20

VETUSTA' DELL'IMMOBILE

N	VEDI TABELLA ALLEGATA					Coefficiente da applicare
						0,93

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

VALORE DI RIFERIMENTO (BANCA DATI O.M.I.) €/mq	COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE	CANONE UNITARIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	CANONE MENSILE €	CANONE ANNUO €
€ 7,05	86,11%	6,07	65,43	397,16	€ 4.765,92

CHIARIMENTI PER L'APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	
A	E' relativa alle caratteristiche generali dell'immobile
B	E' relativa alla zona in cui è ubicato l'immobile
C	Caratteristica intrinseca dell'immobile
D	E' relativa alla dotazione dei servizi pubblici di rete (smaltimento acque reflue, fornitura elettrica, rete telefonica mediante fibra ottica)
E	E' l'affaccio dell'immobile che varia a seconda della veduta panoramica, di pregio (su parchi), su viabilità principale (trafficata), secondaria e interna (chiosstre e/o cortili)
F	E' riferito al piano dell'immobile con la presenza o meno dell'impianto di sollevamento
G	E' riferito allo stato di conservazione dell'immobile solo sull'aspetto strutturale
H	Caratteristica qualitativa riferita all'accessibilità del bene e fruizione dello stesso
I	Caratteristica qualitativa riferita alla verifica della presenza di servizi igienici/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 con 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 Lavori Pubblici e Assetto del Territorio
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione urbana
Ufficio Pianificazione, Gestione ed Attuazione della Strumentazione Urbanistica

ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI IMMOBILI UBICATI IN VIA DELLA CINTA ESTERNA, 25.

Gli immobili censiti al **Catasto Fabbricati – Foglio 93, particella 116, sub. 601** ed al **Catasto Terreni – Foglio 93, particella 116** ricadono:

- nel **Piano Strutturale** vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 07.04.2019 e pubblicata sul BURT n. 26 del 26.06.2019, con la seguente destinazione:
 - Interni al perimetro del territorio urbanizzato (art. 12 delle NN.TT.A.);
 - Ambito insediativo (art. 18 delle NN.TT.A.);
 - U.T.O.E. 1 “Pentagono Venezia”.

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati – Foglio 93, particella 116, sub. 601**, ricade:

- nel **Regolamento Urbanistico** vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 25.01.1999 e pubblicata sul BURT n. 11 del 17.03.1999 e successive varianti, con la seguente destinazione:

Aree Normative:

- Parte in aree per i servizi (art. 37 delle NN.TT.A.) classificato come zona territoriale omogenea “F” secondo il D.M. 1444/'68;
- Parte in viabilità (art. 38 delle NN.TT.A.);
- Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Gruppo di Edifici:

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

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 93, particella 116**, ricade:

- nel **Regolamento Urbanistico** vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 25.01.1999 e pubblicata sul BURT n. 11 del 17.03.1999 e successive varianti, con la seguente destinazione:

Aree Normative:

- Parte in aree per i servizi (art. 37 delle NN.TT.A.) classificato come zona territoriale omogenea “F” secondo il D.M. 1444/'68;
- Parte in viabilità (art. 38 delle NN.TT.A.);
- Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Gli immobili censiti al **Catasto Fabbricati – Foglio 93, particella 116, sub. 601** ed al **Catasto Terreni – Foglio 93, particella 116** ricadono:

- nella **Variante al Piano Strutturale**, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 159 del 13.07.2023, con la seguente destinazione:
 - Interni al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
 - U.T.O.E. 2 “Città storica e consolidata”.

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati – Foglio 93, particella 116, sub. 601**, ricade:

- nel **Piano Operativo**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:
 - Aree per sedi stradali (art. 92 delle NN.TT.A.);
 - Edificato recente;
 - Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 93, particella 116**, ricade:

- nel **Piano Operativo**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:
 - Aree per sedi stradali (art. 92 delle NN.TT.A.);
 - Minima parte in tessuti compatti di matrice preottocentesca (TS1) (art. 99 delle NN.TT.A.);
 - Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Pericolosità Idraulica:

- PI1-rare di estrema intensità (P.S. Tav. T6);

Livorno, 25/03/2025

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): cc13d1ffd0a7dba1c6c8ca6c4ba3287057c930ba0db27db4a9e542a2a1591bbe

Firme digitali presenti nel documento originale

Elisabetta Ulivi
SILVIA BORGO
Paolo Monteleone

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.8353/2025

Data: 21/10/2025

Oggetto: AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE AD ENTI DEL TERZO SETTORE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA DELLA CINTA ESTERNA N. 25. 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=9d2a991eea81de56_pades&auth=1

ID: 9d2a991eea81de56