



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

Al Dirigente del Settore Società partecipate Sport e Impianti Sportivi
Dott. Enrico Montagnani

Al Responsabile Ufficio Sport Impianti Sportivi
Dr. Zuccaro Leonardo

Oggetto: Palestra “Fermi” Via Lamarmora 57-59. Determinazione del canone di concessione e del valore di ricostruzione.

PREMESSA

L'incarico conferito è relativo alla stima del canone di concessione e del valore di ricostruzione dei locali della palestra di proprietà comunale situato all'interno del complesso edilizio ex scuola media “Enrico Fermi” posto in via Lamarmora con accesso principale al civico 71, come da Vs richiesta prot. 115737 del 30.08.2025.

Al fine di espletare l'incarico affidato, sulla base del sopralluogo effettuato in fase preventiva di studio, e dei documenti in nostro possesso, si è proceduto alle seguenti valutazioni:

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile è ubicato nel quartiere Torretta all'interno del complesso immobiliare dell'ex Caserma Lamarmora nel quadrilatero compreso tra via Lamarmora, scali delle Macine, via dell'Industria e via del Cedro.

L'edificio è un immobile di vecchia costruzione che ha avuto diverse trasformazioni in quanto, nato come “Caserma Militare” è divenuto sede della struttura scolastica “Enrico Fermi” e dopo la ristrutturazione avvenuta tra il 2009 e 2011 (lavori tutt'ora in corso e risulta tra l'altro oggetto anche di lavori relativi al progetto PINQUA in programma per il prossimo anno), è stata suddivisa in diverse tipologie immobiliari molte delle quali a destinazione residenziale.

La zona è caratterizzata da una tipologia immobiliare mista, dal residenziale al produttivo e nonostante gli interventi di riqualificazione urbana, è ancora contraddistinta da una condizione generale di degrado, rendendo la zona poco apprezzabile sul mercato immobiliare locale.

Il quartiere è servito dalla viabilità sia principale che secondaria ma è carente di parcheggi e mezzi di trasporto pubblico.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

DESCRIZIONE

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra, fatta eccezione la parte ad angolo tra via dell'Industria e Scali delle Macine che si articola su quattro livelli, ha pianta regolare,

struttura portante in muratura, copertura a capanna e un'ampia corte interna dalla quale avviene gran parte dell'accesso alle varie unità immobiliari.

Il fondo adibito a palestra, oggetto della presente stima, si trova al piano terra nella parte dell'edificio posta a sud del complesso che si trova in angolo tra via dell'Industria e via del Cedro, l'accesso ai locali avviene dalla corte interna al civico 59.

Il bene si presenta diviso sostanzialmente in due zone, da una parte le ampie sale per allenamenti pesi/palestra etc e dall'altra la zona dei servizi con gli spogliatoi distinti tra uomini e donne, un bagno per i disabili e un altro servizio a disposizione degli addetti di gara.

I locali sono dotati di ampie finestre in legno e con inferriate, hanno un'altezza di oltre 5 metri in tutti gli ambienti tranne che nella parte dei servizi e spogliatoi che sono stati controsoffittati.

CONFINI ED ACCESSIBILITA'

L'unità immobiliare confina:

- a nord con la corte interna;
- a sud con la via dell'Industria;
- ad est parte con via del Cedro e parte con altro subalterno di proprietà del Comune di Livorno;
- a ovest con altro subalterno di proprietà del Comune di Livorno;

SITUAZIONE MANUTENTIVA

L'unità immobiliare come riscontrato in fase di sopralluogo, si presentava in normali condizioni manutentive, mentre l'intero complesso si trova in mediocri condizioni con distacchi di intonaco, evidenti nei prospetti lato via dell'industria e via del Cedro

SITUAZIONE CATASTALE

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

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(mq.)	R.D.	R.D.
18	671	Ente Urbano	----	5450	----	----

Trova corrispondenza al Catasto Fabbricati così come segue:

Fg	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Cl	Consistenza	Sup catastale	Rendita
18	671	606	Via Lamarmora 59 PT	D/6	--	----	----	€ 8.608,00

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale per "Diversa distribuzione degli spazi interni" prot 50468 del 27/05/2024.

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

SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 18 particella 671 sub 606 ed al Catasto Terreni foglio 18 particella 671 è disciplinata urbanisticamente nel piano strutturale, nel vigente Regolamento Urbanistico, nella variante del piano strutturale e nel piano operativo adottato e approvato in fase di pubblicazione, con le destinazioni esplicitate

nell'attestazione urbanistica rilasciata dall'ufficio preposto (prot.134643 del 07/10/2025) come di seguito allegata.

SITUAZIONE EDILIZIA - LEGITTIMITA'

L'intera struttura è stata realizzata nel 1862, come da documentazione rintracciata e ad immagini fotografiche, agli atti della pratica. Come già precedentemente accennato, nata come "Caserma Militare", la struttura è stata poi trasformata in scuola e poi a tipologie prevalentemente residenziali.

Nel corso degli anni quindi, ha subito diversi interventi, tra cui quelli a cavallo tra il 1981 e 1984 riguardanti lavori di completamento, restauro e ristrutturazione. In merito ai lavori, si fa presente che esiste agli atti una pratica 2255/2022/CILA con prot 117677 del 16/09/2022, presentata dagli allora concessionari, per lavori di manutenzione straordinaria al fine di una migliore distribuzione degli spazi, quindi senza interventi sulla parte strutturale, per cui si ritiene congruo adottare come coefficiente di vetustà la data presunta del 1984.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto di smaltimento fognario, di proprio caldaia, per le relative certificazioni depositate, si rimanda agli uffici competenti.

DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima, è quello di stabilire il più probabile canone concessorio del bene in oggetto, che per la sua conformazione, si ritiene idoneo fare ricorso al metodo sintetico-comparativo.

La struttura verrà valutata deducendo i valori di riferimento dall'osservatorio immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai valori a destinazione terziaria con tipologia uffici, in quanto non si possono reperire nella zona sufficienti elementi estimativi e dati storici elementari relativi a locazioni e valori di mercato, riferibili ad immobili analoghi.

DATI METRICI DI CONSISTENZA

Le determinazioni delle consistenze dell'immobile sono state effettuate mediante procedimento automatico sulle planimetrie fornite dalla banca dati catastale e in formato digitale derivate dal rilievo di dettaglio eseguito sul bene di proprietà comunale.

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 e' 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 $\frac{1}{2}$ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm 25.

Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione 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%;
- autorimessa7garage 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 l'immobile oggetto di concessione secondo il disposto di cui al DPR 138/98 è classificato nella categoria V; poichè nello specifico, all'allegato C della stessa disciplina normativa non sono dettati i criteri per tale gruppo, si ritiene di dover calcolare la superficie catastale applicando i principi che regolano il gruppo T in quanto riconducibile a destinazione terziaria:

DETERMINAZIONE SUPERFICIE DPR 138/98- UNI 15733/11 e S.I.M

Mapp	Sub	Piano	Descrizione	Sup (mq.)	Sup. computabile (mq.)	coeff	superficie comparata (mq.)
671	606	Piano Terra	Locali principali e servizi	538	538	1,00	538
Totale							538

Essendo le tre superfici coincidenti si ottiene una superficie convenzionale di riferimento pari a: **538 mq.** a destinazione d'uso terziaria.

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

INDAGINI DI MERCATO

Si è cercato di individuare, nell'ambito dei contenuti della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Livorno, la quotazione riferita ad immobili analoghi a quello oggetto di stima, non trovando tra questi nessuna tipologia di "impianti sportivi", si utilizzeranno le quotazioni della destinazione terziaria, come sopra evidenziato, in quanto si ritiene assimilare tale destinazione a quella di "servizi e uffici"

Si è accertata la presenza dei dati relativi ad immobili a destinazione terziaria nella zona corrispondente a quella in esame:

Zona semicentrale – C2 – RIONE GARIBALDI-BARRIERA GARIBALDI-VIA DELLE CATERATTE-TORRETTA rilevando i dati che seguono:

Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 2° semestre 2024			
Uffici	minimo	massimo	media
Canoni locativi	5,00	7,1	6,05

VALUTAZIONE

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

Pertanto tenute presenti, le caratteristiche urbanistico - ambientali, peculiari della zona in cui si trova inserito l'immobile in esame; la sua ubicazione ed accessibilità; le caratteristiche costruttive e di rifinitura; lo stato di conservazione e di manutenzione; la sua esposizione; la distribuzione e le dimensioni dei locali e valutato altresì la valenza di servizio di interesse pubblico di tale concessione e dei valori che vengono presi a riferimento, che non sono specifici e congrui a tali beni, si ritiene di dover adottare quale **valore locativo** per l'immobile in oggetto il valore minimo come sopra detto anziché la media dei valori, come usualmente viene fatto, per cui il valore da adottare risulta pari a **5,00 €/mq/mese**.

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

Valore unitario parametrico	Superficie	Calcolo	Canone mensile	Canone annuo
-----------------------------	------------	---------	----------------	--------------

finale mq/mese				
€ 1,95 al mq/mese	538 mq	€ 1,95 x 538 mq	€ 1.049,10	€ 12.589,20

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 utilizzando 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 architetti della provincia di Grosseto per l'anno solare 2025, suddivisa in "categoria di lavoro", come da ultimo aggiornamento del primo Aprile.

Considerato che tale immobile, data la particolare destinazione ed utilizzazione non avendo una propria categoria, ma considerandolo comunque un edificio industriale/artigianale o edifici commerciale, di caratteristiche semplici, fino a 6 ml di altezza per piano si ritiene congruo individuare quella riportata nella classe 1.9.1. - assumendo come parametro il costo dell'opera **€/mq di superficie utile** per ogni piano

Secondo le indicazioni contenute nella tabella "nuove costruzioni", la superficie utile deve essere computata considerando la superficie al netto delle murature esterne ed interne (compreso i pilastri) e moltiplicando per 0,60 la superficie di eventuali terrazzi o sottotetti.

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 e dal controllo sul posto eseguito sull'immobile.

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

Superficie utile:

Viene così definita la superficie interna di un ambiente

Nel caso specifico, la superficie utile dell'unità immobiliare ammonta a (con arrotondamento):

SUPERFICIE UTILE		
Piano terra	Palestra	Mq 390
	Locali a servizio	Mq 84
	TOTALE	Mq 474

Altezza:

Viene così definita l'altezza interna:

ovvero la media tra l'altezza dei vari ambienti, sia della zona palestra che della zona dei servizi
Nel nostro caso l'altezza media rilevata equivale a 4,53 ml (con arrotondamento)

VALUTAZIONE

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

Considerato che in questo caso specifico, la categoria di riferimento 1.9.1 indica come costo unitario 645 €/mq di superficie utile, e che non si applica la riduzione del 10% per il solo piano terreno, in quanto i locali si considerano facenti parte dell'immobile a più piani, il più probabile valore di ricostruzione dell'intera struttura in oggetto è pari a:

$$474 \text{ mq} \times 645 \text{ €/mq} = \text{€ } 305.730,00$$

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime che il valore relativo ai locali posti in via Lamarmora 57 – “Palestra Fermi” all'interno del complesso edilizio “Lamarmora” risulta pari a:

- canone di concessione annuo € 12.589,20 corrispondente ad un canone mensile pari a **€ 1.049,00 (con arrotondamento)**
- il più probabile valore di ricostruzione **€ 305.730,00**

Allegati:

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

Livorno Ottobre 2025

Il Dirigente Settore Edilizia Privata
Arch. Salvatore Sasso

La Responsabile Ufficio Tecnico Patrimoniale
Arch. Elisabetta Ulivi

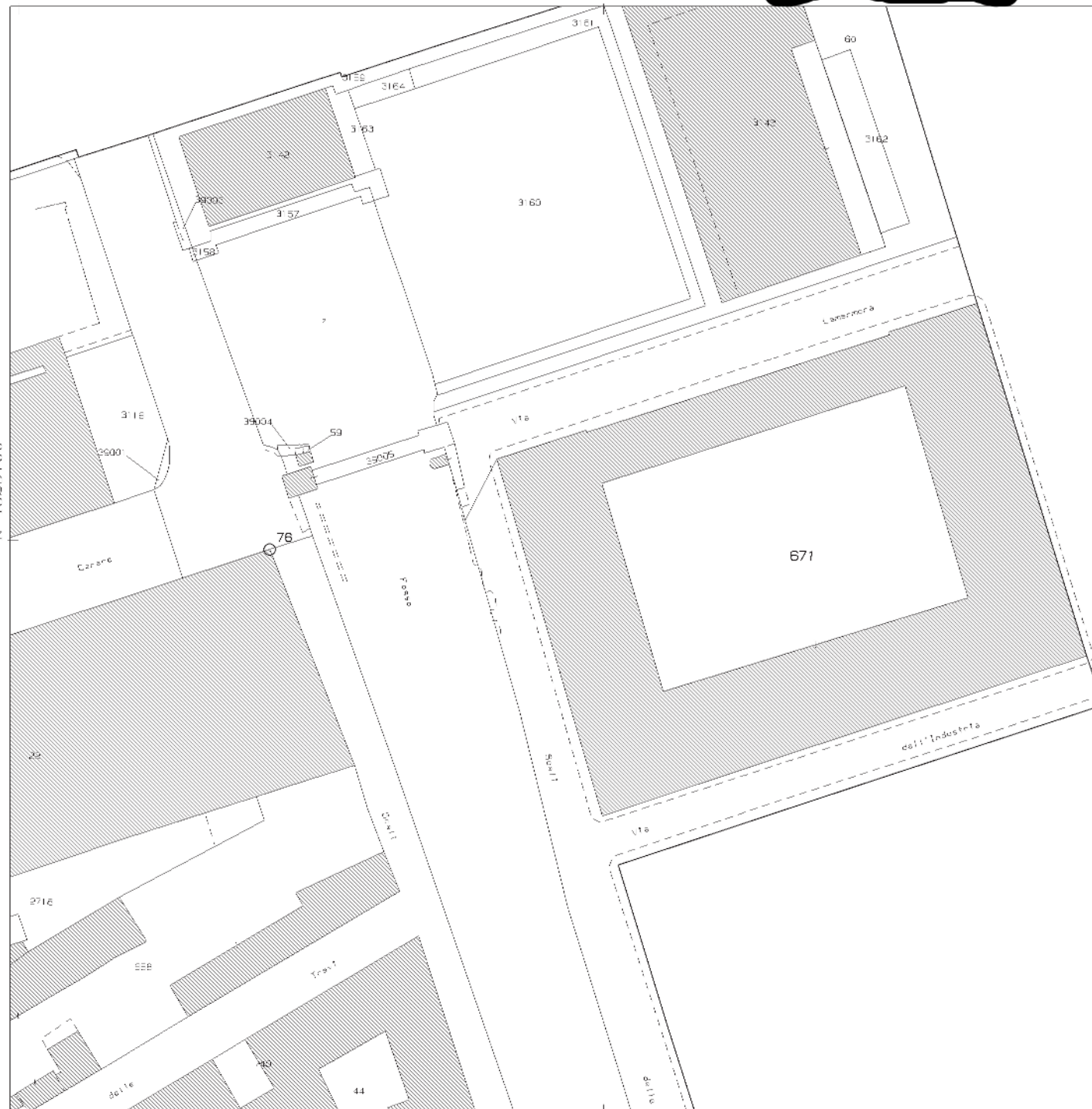
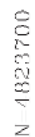
Documento firmato digitalmente ai sensi del Dlgs 82/2005 e s.m.i.

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO – Palestra Fermi – Via Lamarmora								
	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	0,85		
	TIPOLOGIA EDILIZIA IMMOBILE							
C	INDIPENDENTE (libero su tutti i lati)	A SCHIERA	IN AMBITO CONDOMINIALE		CON ACCESSO COMUNE IN AMBITO CONDOMINIALE	Coefficiente da applicare		
	1,00	0,95	0,90		0,85	0,90		
	TIPOLOGIA COSTRUTTIVE STRUTTURE							
D	STRUTTURA IN C.A.		STRUTTURA PREFABBRICATA		STRUTTURA MURATURA PORTANTI	Coefficiente da applicare		
	1,00		0,95		0,90	0,90		
	DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI A RETE (livello di urbanizzazione)							
E	COMPLETA		PARZIALE		PRIVO DI DOTAZIONI	Coefficiente da applicare		
	1,00		0,95		0,90	1,00		
	ESPOSIZIONE DEI PROSPETTI							
F	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	
	STATO DI CONSERVAZIONE (strutture)							
G	OTTIMO (nuovo)	BUONO (livello elevato)	NORMALE (livello ordinario)	MEDIOCRE (elementi di degrado)	SCADENTE (molti elementi di degrado)	PESSIMO (non utilizzabile)	RUDERE	Coefficiente da applicare
	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,95
	INDIPENDENZA FUNZIONALE (accesso, indipendenza)							
H	TOTALE		LIMITATA		FORTEMENTE LIMITATA		Coefficiente da applicare	
	1,00		0,95		0,90		1,00	
	DOTAZIONE FUNZIONALE (dotazione dei servizi)							
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		PRESENZA IMPIANTI TECNOLOGICI ED UTENZE COMUNI			MANCANZA DI DOTAZIONE	Coefficiente da applicare	
	1,00		0,95			0,90	1,00	
	DOTAZIONE COMPLEMENTARE (dotazione di tribune)							
M	TOTALE		LIMITATA		ASSENTE		Coefficiente da applicare	
	1,00		0,95		0,90		0,90	
	SUPERFICIE COMMERCIALE							
	538,00							
N	FINO A 200 mq	TRA 200 e 400 mq		TRA 400 e 600 mq		OLTRE 600 mq	Coefficiente da applicare	
	1,20	1,10		1,00		0,90	1,00	
	VETUSTA' DELL'IMMOBILE							
O	VEDI TABELLA ALLEGATA						Coefficiente da applicare	
							0,83	
	DETERMINAZIONE DEL CANONE							
	VALORE DI RIFERIMENTO (BANCA DATI O.M.I.) €/mq	COEFFICIENTE CORRETTIVO FINALE	VALORE UNITARIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	CANONE MENSILE €	CANONE ANNUO€		
	€ 5,00	39,09%	1,95	538,00	1.049,10	€ 12.589,20		

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	Caratteristica relativa alla tipologia costruttiva dell'immobile
E	E' relativa alla dotazione dei servizi pubblici di rete (smaltimento acque reflue, fornitura elettrica, rete telefonica mediante fibra ottica)
F	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)
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
L	Caratteristica qualitativa riferita alla verifica della presenza di impianti tecnologici
M	E' relativa alla dotazione di tribune ed altri accessori necessari e di corredo all'impianto sportivo
N	E' la consistenza (superficie lorda, superficie accessoria) sulla base della quale verrà determinato il canone
O	E' l'anno di costruzione dell'immobile da considerare eventuali lavori di ristrutturazione edilizia di maggior rilievo

COEFFICIENTI RELATIVI ALLA VETUSTA' IMMOBILE

	Stato di conservazione
ANNI	NORMALE (necessita solo interventi di manutenzione ordinaria)
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



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2025

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 18 Particella: 671

Area di enti urbani e promiscui dal 07/12/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	18	671		-	ENTE URBANO	54 50				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 07/12/2004 Pratica n. LI0116623 in atti dal 07/12/2004 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 6323.1/2004)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:18 Particella:84 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 18 - Particella 671/

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente 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	18	84		-	ENTE URBANO	54 50				Impianto meccanografico del 12/10/1976
Notifica						Partita	1			



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2025

Data: 04/09/2025 Ora: 15.37.06

Fine

Visura n.: T204776 Pag: 2

Visura telematica

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2025

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
	Provincia di LIVORNO
Catasto Fabbricati	Foglio: 18 Particella: 671 Sub.: 606

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 02/04/2025

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		18	671	606			D/6				Euro 8.608,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/04/2025 Pratica n. LI0029266 in atti dal 02/04/2025 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 29266.1/2025)
Indirizzo			VIA LAMARMORA n. 59 Piano T									
Notifica						Partita					Mod.58	
Annotazioni			-classamento e rendita validati									

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 18 - Particella 671

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2024

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		18	671	606			D/6				Euro 8.608,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 27/05/2024 Pratica n. LI0050468 in atti dal 27/05/2024 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 50468.1/2024)
Indirizzo			VIA LAMARMORA n. 59 Piano T									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2025

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/11/2014

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		18	671	606			D/6				Euro 9.776,00	VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/11/2014 in atti dal 21/11/2014 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 2/2014)	
Indirizzo			VIA LAMARMORA n. 37 Piano T										
Notifica		Notifica n. LI0133212/2011				Partita				Mod.58			
Annotazioni			di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - proviene per variazione territoriale dal foglio 17a										

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

Situazione degli intestati dal 21/11/2014

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 IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 21/11/2014 in atti dal 21/11/2014 - Variazione identificativo di foglio per allineamento mappe tra catasto terreni e fabbricati (n. 2/2014)	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. LI0050468 del 27/05/2024

Comune di Livorno

Via Lamarmora

civ. 59

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 18

Particella: 671

Subalterno: 606

Compilata da:

Panacci Claudia

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

Prov.

N.

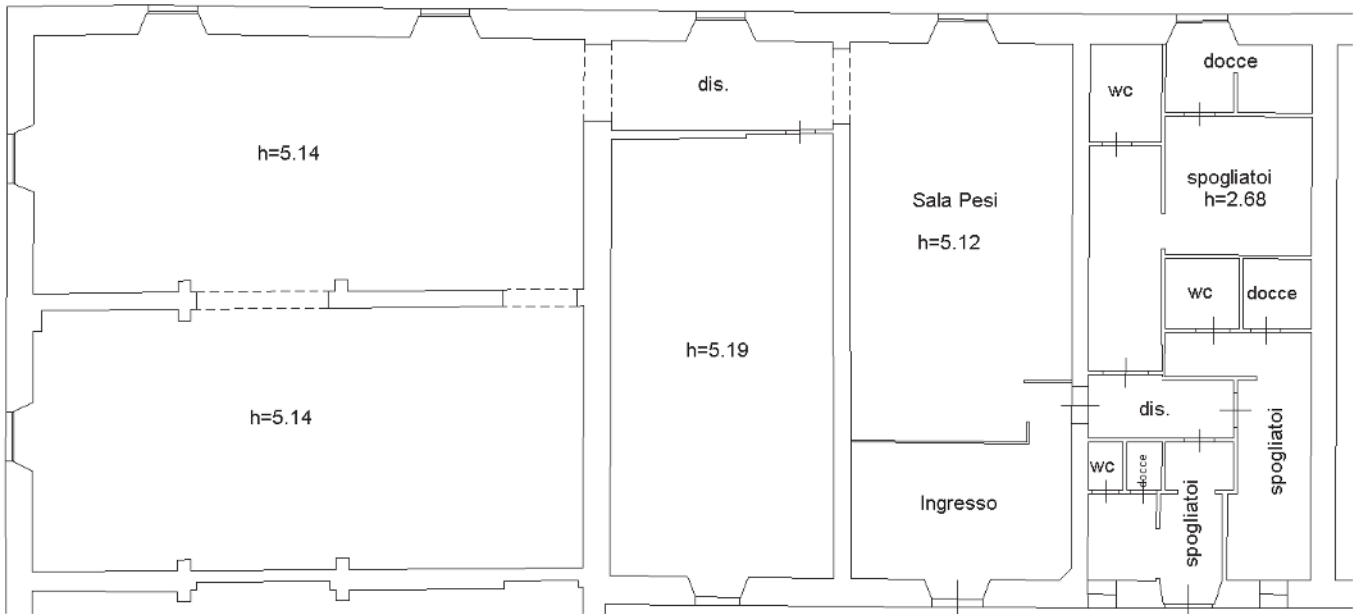
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Via del Cedro

Via dell'Industria



sub.661

PIANTA PIANO TERRA

sub.607

sub.625



Ultima planimetria in atti

Data: 04/09/2025 - n. T206645 - Richiedente: LVULBT72A51G702U

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



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 AREA UBICATA IN VIA LA MARMORA – PALESTRA “FERMI”

Gli immobili censiti al **Catasto Fabbricati– Foglio 18, particella 671 sub 606** e **Catasto Terreni – Foglio 18, particelle 671** ricadono:

- nella **Variante al Piano Strutturale** adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 159 del 13.07.2023 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 12.12.2024, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 19 del 07.05.2025, con la seguente destinazione:
 - Interna al perimetro del territorio urbanizzato (art. 9 della Disciplina di Piano);
 - UTOE 2 “Città storica e consolidata”

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati – Foglio 18, particella 671 sub 606** 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:

- Aree di impianto storico centrali (art. 11 delle NN.TT.A), classificato come zona “A” secondo il D.M. 02/04/1968;
- Interna al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Gruppo edifici:

- Gruppo 3 Edifici con valore d'immagine storico-ambientale (art. 7 delle NN.TT.A.)

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 18, particelle 671** 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:

- Aree di impianto storico centrali (art. 11 delle NN.TT.A), classificato come zona “A” secondo il D.M. 02/04/1968;
- Interna al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati – Foglio 18, particella 671 sub 606** ricade:

- nel **Piano Operativo**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:
 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6) (art. 104 delle NN.TT.A);
 - Edificato storico o storicizzato;
 - Interna al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.
- nel **Piano Operativo**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28.07.2025, il Piano sarà efficace ai sensi dell'art. 19 comma 7 della L.R. n. 65/2014, 30 giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R.T.con la seguente destinazione:
 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6) (art. 104 delle NN.TT.A);
 - Edificato storico o storicizzato;
 - Interna al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 18, particelle 671** ricade:

- nel **Piano Operativo**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:
 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6) (art. 104 delle NN.TT.A);
 - Interna al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.
- nel **Piano Operativo**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.146 del 28.07.2025, il Piano sarà efficace ai sensi dell'art. 19 comma 7 della L.R. n. 65/2014, 30 giorni dopo la pubblicazione sul B.U.R.T.con la seguente destinazione:
 - Tessuti a isolati chiusi o semichiusi (TS6) (art. 104 delle NN.TT.A);
 - Interna al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Vincoli

sugli immobili richiesti sono presenti anche in parte i seguenti vincoli:

- Variante al Piano Strutturale, **Tav. QC.03.N – Carta del Rischio Archeologico** ricade:

- Grado 1 – Fascia di rischio archeologico per presenze archeologiche desunte da informazioni di carattere generale;
- Variante al Piano Strutturale, **Tav. IDR T1.1 – Carta Pericolosità Alluvioni**, ricade:
 - PI1-rare di estrema intensità

Livorno, 06/10/2025

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.