



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

Al Dirigente del Settore Attività culturali Turismo
Musei e Fondazioni
Dott. Giovanni Cerini

Oggetto: Determinazione del canone concessorio e del più probabile valore di ricostruzione, dei locali destinati ad attività commerciale (servizio BAR) all'interno dei Granai di Villa Mimbelli - Via San Jacopo in Acquaviva 71.

PREMESSA

L'incarico conferito è relativo alla stima del canone di concessione e del valore di ricostruzione del fondo commerciale posto all'interno dell'immobile di proprietà comunale "Villa Mimbelli", come da Vs richiesta prot. 62676 del 08/05/2025.

Al fine di espletare l'incarico affidato, sulla base dei documenti in nostro possesso, si è proceduto alle seguenti valutazioni:

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel quartiere di Borgo San Jacopo e fa parte del complesso immobiliare denominato "Villa Mimbelli" che costituisce uno degli edifici di maggior interesse storico del quartiere e della città di Livorno.

L'intero complesso della villa risale all'ottocento. L'edificio detto I GRANAI, oggi sede di eventi espositivi, legati all'attività culturale della villa, dove vi si trova il Museo Civico Giovanni Fattori, nacque come deposito delle granaglie, ha una forma stretta e allungata, si sviluppa su due piani, con una facciata su tre ordini sovrapposti ornata da mascheroni e decorazioni floreali.

Il blocco centrale dell'edificio riporta le cinque arcate del portico d'ingresso che sorregge una terrazza con balastra e colonnine, il tetto è nascosto da un alto cornicione decorato da sfere di pietra. I locali centrali del piano terra aperti con grandi vetrate, hanno soffitti con cassettonatura in legno e con travi lignee e decorazioni, anche al piano primo. Lo scalone in legno, è stato collocato negli anni '30.

L'edificio e tutto il complesso della villa, è all'interno di un vasto Parco, che funge da parco pubblico della città.

Gli insediamenti della zona sono del tipo misto, sia residenziali che ad uffici e servizi e la tipologia immobiliare è composta prevalentemente da edifici di vecchia costruzione di alto pregio edilizio che caratterizzano la zona rendendola molto apprezzata sul mercato immobiliare locale, priva di strutture commerciali di grande e media dimensione, seppur siano presenti a limitata distanza numerosi esercizi commerciali di vicinato. La zona è ben servita dalla viabilità sia principale che secondaria, così come dai servizi di trasporto pubblico ed è vicina al lungo mare e alla Terrazza Mascagni.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

DESCRIZIONE

La presente stima è finalizzata come richiesto, alla valutazione di una parte di locali posti all'interno dell'intero edificio destinati, come da ipotesi progettuale, a "servizio Bar", come supporto alle attività culturali che vi si svolgono.

Pertanto i locali individuati come da allegata planimetria, non si distinguono e identificano catastalmente, in quanto fanno parte della più vasta particella censita al n° 189 del foglio di mappa 39, che rappresenta difatti l'edificio dei Granai.

Inoltre, il bene come sopra individuato, attualmente non ha classificazione di tipo commerciale, in quanto trattasi di categoria catastale B6 ovvero " *immobili con destinazione d'uso specifica, quali biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie, e circoli ricreativi*"

Tali aspetti catastali, ed eventuali variazioni necessarie verranno nel caso, trattate in fase di effettiva realizzazione dell'intervento, in quanto ad oggi si tratta di relazionare su di una ipotesi e quantificarne la fattibilità, valutando il più probabile canone di concessione.

I locali individuati per la sopradde data destinazione a bar, si trovano nella parte del piano terra lato nord, con accesso diretto dal prospetto interno al Parco

Lo spazio individuato si dispone in tre locali distinti: un primo spazio più ampio nel quale si prevede il punto centrale del ristoro, una saletta dalla quale si accede anche al locale servizi, dove si trovano due WC.

La sala centrale è comunicante internamente, con il corridoio che porta sia alla biglietteria del museo, che allo scalone in legno posto a sud dell'edificio, da dove si accede al piano superiore.

La stessa sala centrale comunica, dalla parte opposta, con locali interni non aperti al pubblico, destinati ad uffici, dove si trova anche un'altra rampa di scale per accedere ai piani superiore, e il vano ascensore.

CONFINI ED ACCESSIBILITA'

L'unità immobiliare oggetto di stima confina su tutti i lati con la particella 848, che rappresenta catastalmente il parco di villa Mimbelli.

L'accesso al parco e quindi ai locali di cui trattasi, avviene da viabilità pubblica.

SITUAZIONE MANUTENTIVA

Il complesso si presenta in normali condizioni manutentive.

SITUAZIONE CATASTALE

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

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie(mq.)	R.D.	R.A.
39	189	Ente Urbano		919		

Trova corrispondenza al Catasto Fabbricati così come segue:

Fg	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Cl	Consistenza	Sup catastale	Rendita
39	189	601	Via Sant'Jacopo in Acquaviva 71 T-S1-1	B/6	U	6.668 mq	1.834 mq	€ 12.053,08

L'unità immobiliare è stata oggetto di variazione catastale frazionamento e fusione del 25/10/2006 Pratica n. LI0094071 in atti dal 25/10/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE

La rappresentazione dell'intera unità immobiliare nella planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto dell'immobile così come previsto dal D.L.78/2010 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 39 particella 189 sub 601 e censita al Catasto Terreni al foglio 39 particella 189 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. 79131 del 10/06/2025) come di seguito allegata.

VINCOLO STORICO, CULTURALE ED ARCHITETTONICO, D.LGS. N. 42/2004 – PARTE II

Il complesso immobiliare è stato dichiarato, in data 17/10/2018, di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni, con decreto n. 164

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile risalente all'800, è stato sottoposto ad un puntuale intervento di restauro e riuso per trasformarlo nell'attuale conformazione di spazio espositivo, come da contratto di appalto rep. 54885 del 29/11/2000.

Risultano vari interventi manutentivi nel corso degli anni, ritenuti meno impattanti, per cui si ritiene congruo utilizzare per la vetustà dell'immobile, la data sopracitata.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

L'immobile, vista la particolare destinazione e per l'uso dell'edificio come ambiente espositivo, risulta dotato di tutti gli impianti principali e anche di tutti gli impianti di allarme e antincendio. Si rimanda comunque per le puntuali specifiche degli impianti e le relative certificazioni depositate, 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 commerciale con tipologia negozi.

Si fa presente che nella determinazione del canone per quanto riguarda i coefficienti relativi all'“Indipendenza Funzionale” è stato valutato il fatto che detti locali essendo all'interno di un

edificio più ampio e comunque all'interno di un parco sono comunque vincolate dalle norme stabilite dal regolamento del parco stesso e da tutto quello che ne comporta.

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 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 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 superfici 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 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.

Si perviene alla determinazione della superficie convenzionale da utilizzare per il calcolo come di seguito ricapitolata, precisando che la porzione di immobile oggetto di concessione secondo il disposto di cui al DPR 138/98 è classificato nella categoria P/5, ma per la destinazione assegnata nella suddetta valutazione si prende a riferimento la categoria T.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE D.P.R. 138/98							
Mapp	Sub	Piano	Descrizione	Sup (mq.)	Sup. computabile (mq.)	coeff	superficie comparata (mq.)
189	601 (per porzione)	P.T.	Locali principali e servizi	112,50	112,50	1,00	112,50
Totale							112,50

DETERMINAZIONE SUPERFICIE UNI 15733/11 e S.I.M							
Mapp	Sub	Piano	Descrizione	Sup (mq.)	Sup. computabile (mq.)	coeff	superficie comparata (mq.)
189	601 (per porzione)	P.T.	Locali principali e servizi	112,50	112,50	1,00	112,50
Totale							112,50

Essendo le superfici coincidenti si prende come superficie convenzionale di riferimento **mq 112,50** a destinazione d'uso commerciale.

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, ritenendo congruo di utilizzare le quotazioni della destinazione commerciale, in quanto si ritiene assimilare tale destinazione a quella di "negozi".

Si è accertato che nella zona OMI di riferimento, C6 Semicentrale: Piazza Mascagni-Ardenza mare-Antignano mare, non vi si ritrova la categoria del "commerciale", per cui si sono acquisiti i dati relativi alla zona limitrofa, che per caratteristiche è più assimilabile a quella oggetto di stima rilevando i dati che seguono:

Zona Semicentrale – C8 – PIAZZA DELLA VITTORIA-VIA DEL FAGIANO-VIA CALZABIGI-VIA BOCCACCIO-VIA LIBERTA', rilevando i dati che seguono:

Osservatorio Mercato Immobiliare quotazioni 2° semestre 2024			
Negozi	minimo	massimo	media
Canoni locativi	9,30	13,60	11,45

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 Semicentro: PIAZZA MASCAGNI_ARDENZA MARE- QUERCIANELLA

Negozi	minimo	massimo	media
Quotazione di affitto	€ 5,32	€ 7,49	€ 6,40

Se procediamo pertanto facendo la media tra le medie sopra estrapolate si ottiene:
 $(€ 11,45 + € 6,4) / 2 = \mathbf{8,93 \text{ €/mq}}$

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, si ritiene di dover adottare quale valore locativo per l'immobile in oggetto la media tra i valori sopra riportati, per cui il valore da adottare risulta pari a **8,93 €/mq/mese**.

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

Valore unitario parametrico finale	Superficie	Calcolo	Canone mensile	Canone annuo
€ 5,88 al mq/mese	112,5 mq	€ 5,88 x 112,5 mq	€ 661,50	€ 7.938,00

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 aggiornamento dell'Aprile 2025.

Considerato che tale immobile, data la particolare destinazione ed utilizzazione non avendo una propria categoria, si ritiene opportuno associare per tale struttura 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 e dal controllo sul posto 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 **112,5 mq** per i locali principali e accessori.

Altezza:

Viene così definita la misura tra il piano di calpestio del fondo incrementata dello spessore del piano di fondazione (0,30 mt), del solaio di interpiano (0,30 mt) e dell'estradosso del solaio di copertura (0,30 mt).

Dalla planimetria catastale si è riscontrato che l'altezza interna si attesta a 4,75 ml.

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, considerando in questo caso, lo spessore della fondazione e la metà dello spessore del solaio di interpiano.

Nel caso specifico il volume stimato risulta pari a:

SUP LORDA (mq)		ALTEZZA	VOLUME (mc)
Locali principali e accessori	112,50	5,2 (4,75+0,30+0,15)	585,00
			Mc 585

VALUTAZIONE

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

Con riferimento ai costi unitari di costruzione, che nel caso specifico ammontano a **704 €/mc**, in quanto non viene ritenuto applicabile l'incremento del 10% indicato per i locali al piano terra e per una volumetria inferiore a 1000 mc, in quanto in questo caso si considerano locali all'interno di un edificio più vasto e a più piani, per cui il più probabile valore di ricostruzione dell'unità immobiliare in oggetto è pari a:

$$585 \text{ mc} \times 704 \text{ €/mc} = \text{€ } \mathbf{411.840,00}$$

CONCLUSIONI

Pertanto sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte si esprime che il valore relativo ai locali posti in Borgo San Jacopo in Acquaviva – “Complesso Villa Mimbelli – Edificio Granai” risulta pari a:

- canone di concessione annuo € **7.938,00** corrispondente ad un canone mensile pari a € **662,00** (con arrotondamento)
- il più probabile valore di ricostruzione € **411.840,00**

Allegati:

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

Livorno Giugno 2025

I Tecnici Incaricati

Il Dirigente Settore Manutenzioni e Cura della Città
Ing. Silvia Borgo

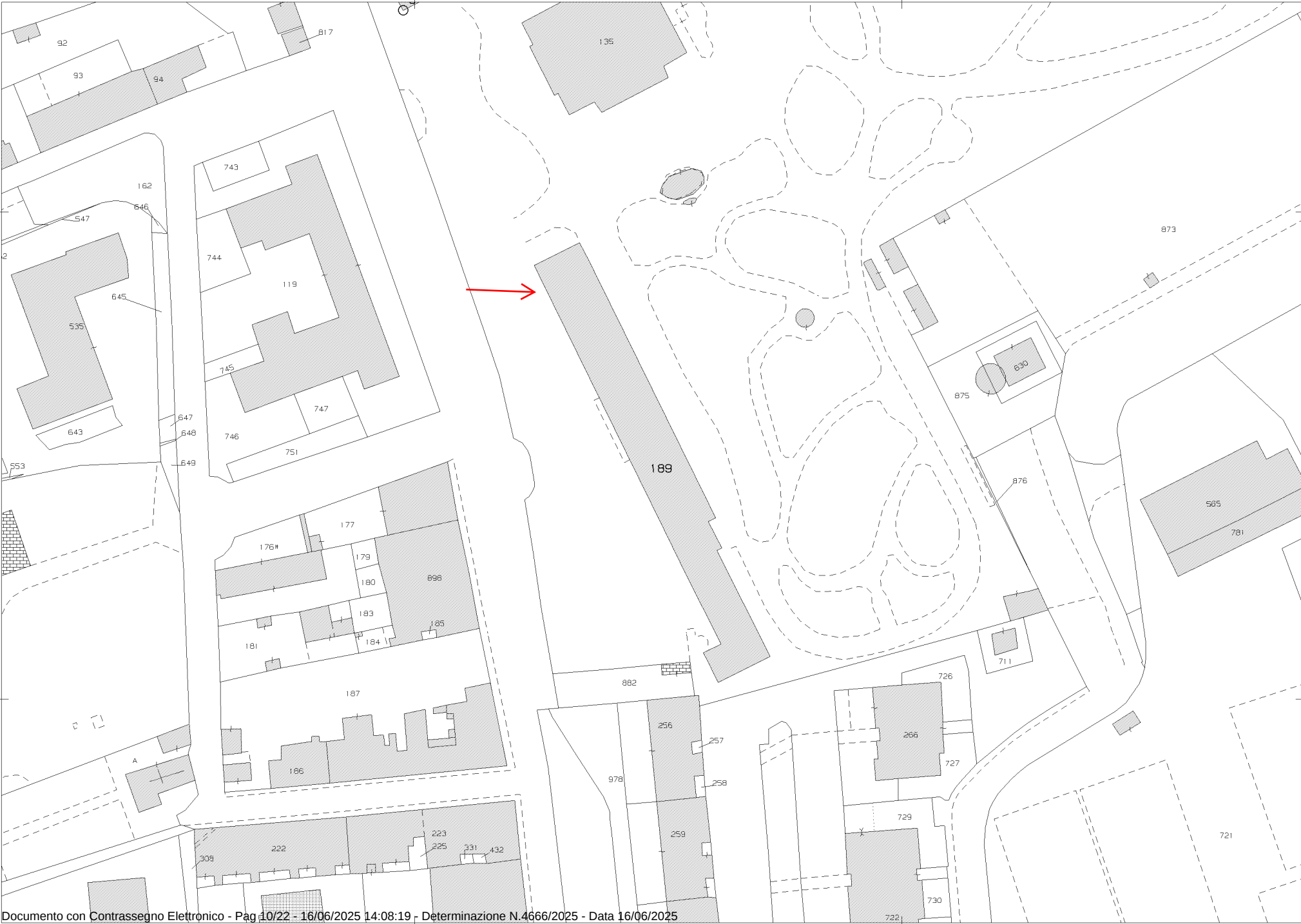
La Responsabile Ufficio Tecnico Patrimoniale
Arch. Elisabetta Ulivi

V.o Il Dirigente Gare Contratti e Patrimonio.

Dr. Paolo Monteleone

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

Via Marradi 118 – 57126 Livorno



N=24500

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2025

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 39 Particella: 189

Area di enti urbani e promiscui dal 22/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale	Agrario		
1	39	189		-	ENTE URBANO	09 19				Variazione del 16/05/2006 Pratica n. LI0044928 in atti dal 22/09/2006 (n. 44928.1/2006)	
Notifica						Partita		1			
Annotazioni				di immobile: SR							

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:39 Particella:129 ; Foglio:39 Particella:135 ; Foglio:39 Particella:136 ; Foglio:39 Particella:284 ; Foglio:39 Particella:848 ; Foglio:39 Particella:865 ; Foglio:39 Particella:873 ; Foglio:39 Particella:875 ; Foglio:39 Particella:882 ;

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 39 - Particella 189/

Area di enti urbani e promiscui dal 22/09/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	39	189		-	ENTE URBANO	27 70				Tipo Mappale del 16/05/2006 Pratica n. LI0044928 in atti dal 22/09/2006 (n. 44928.1/2006)
Notifica						Partita	1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:39 Particella:127 ; Foglio:39 Particella:128 ; Foglio:39 Particella:130 ; Foglio:39 Particella:131 ; Foglio:39 Particella:133 ; Foglio:39 Particella:137 ; Foglio:39 Particella:138 ; Foglio:39 Particella:139 ; Foglio:39 Particella:190 ;
Foglio:39 Particella:191 ; Foglio:39 Particella:192 ; Foglio:39 Particella:253 ; Foglio:39 Particella:255 ; Foglio:39 Particella:283 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Documento con Contrassegno Elettronico - Pag 11/22 - 16/06/2025 14:08:19 - Determinazione N.4666/2025 - Data 16/06/2025

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2025

Foglio:39 Particella:129 ; Foglio:39 Particella:132 ; Foglio:39 Particella:134 ; Foglio:39 Particella:135 ; Foglio:39 Particella:136 ; Foglio:39 Particella:284 ; Foglio:39 Particella:847 ; Foglio:39 Particella:848 ; Foglio:39 Particella:849 ; Foglio:39 Particella:850 ; Foglio:39 Particella:851 ; Foglio:39 Particella:852 ; Foglio:39 Particella:853 ; Foglio:39 Particella:854 ; Foglio:39 Particella:855 ; Foglio:39 Particella:856 ; Foglio:39 Particella:857 ; Foglio:39 Particella:858 ; Foglio:39 Particella:859 ; Foglio:39 Particella:860 ; Foglio:39 Particella:861 ; Foglio:39 Particella:862 ; Foglio:39 Particella:863 ; Foglio:39 Particella:864 ; Foglio:39 Particella:865 ; Foglio:39 Particella:866 ; Foglio:39 Particella:867 ; Foglio:39 Particella:868 ; Foglio:39 Particella:869 ; Foglio:39 Particella:870 ; Foglio:39 Particella:871 ; Foglio:39 Particella:872 ; Foglio:39 Particella:873 ; Foglio:39 Particella:874 ; Foglio:39 Particella:875 ; Foglio:39 Particella:876 ; Foglio:39 Particella:877 ; Foglio:39 Particella:878 ; Foglio:39 Particella:879 ; Foglio:39 Particella:880 ; Foglio:39 Particella:881 ; Foglio:39 Particella:882 ; Foglio:39 Particella:883 ; Foglio:39 Particella:884 ; Foglio:39 Particella:885 ; Foglio:39 Particella:886 ; Foglio:39 Particella:887 ; Foglio:39 Particella:888 ; Foglio:39 Particella:889 ; Foglio:39 Particella:890 ; Foglio:39 Particella:891 ; Foglio:39 Particella:892 ; Foglio:39 Particella:893 ;

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	39	189		-	ENTE URBANO	27	70				Impianto meccanografico del 12/10/1976
Notifica						Partita		1			

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2025

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO
	Foglio: 39 Particella: 189 Sub.: 601

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 10/07/2019

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		39	189	601			B/6	U	6.668 m³	Totale: 1834 m²	Euro 12.053,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2019 Pratica n. LI0050947 in atti dal 10/07/2019 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 25322.1/2019)	
Indirizzo			VIA SANT'JACOPO IN ACQUAVIVA n. 71 Piano T-S1 - 1										
Notifica						Partita					Mod.58		
Annotazioni			-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 39 - Particella 189

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		39	189	601			B/6	U	6.668 m ³	Totale: 1834 m ²	Euro 12.053,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SANT' JACOPO IN ACQUAVIVA n. 71 Piano T-S1 - 1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2025

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/01/2013

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		39	189	601			B/6	U	6.668 m ³		Euro 12.053,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2013 Pratica n. LI0003333 in atti dal 10/01/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 1868.1/2013)
Indirizzo		VIA SANT' JACOPO IN ACQUAVIVA n. 71 Piano T-S1 - 1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/10/2006

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		39	189	601			B/6	U	6.668 m ³		Euro 12.053,08	FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2006 Pratica n. LI0094071 in atti dal 25/10/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23990.1/2006)
Indirizzo		VIA SAN JACOPO IN ACQUAVIVA n. 71 Piano T-S1 - 1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita validati											

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

Situazione degli intestati dal 25/10/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNOsede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 25/10/2006 Pratica n. LI0094071 in atti dal 25/10/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 23990.1/2006)	

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

Foglio 39 Particella 129 ; Foglio 39 Particella 130 ; Foglio 39 Particella 132 ; Foglio 39 Particella 134 Subalterno 1; Foglio 39 Particella 134 Subalterno 2; Foglio 39 Particella 135 ; Foglio 39 Particella 136 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/05/2025

Foglio 39 Particella 137 Subalterno 1; Foglio 39 Particella 137 Subalterno 2; Foglio 39 Particella 189 ; Foglio 39 Particella 253 ; Foglio 39 Particella 255 ; Foglio 39 Particella 284 ; Foglio 39 Particella 845 ;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. L10094071 del 25/10/2006
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via Sant'Jacopo In Acquaviva

Identificativi Catastali:

Sezione:	
Foglio:	39
Particella:	189
Subalterno:	601

Compilata da:
 Gizzarelli Federico
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Livorno

Scheda	in	Scala 1: 250
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		
31.		
32.		
33.		
34.		
35.		
36.		
37.		
38.		
39.		
40.		
41.		
42.		
43.		
44.		
45.		
46.		
47.		
48.		
49.		
50.		
51.		
52.		
53.		
54.		
55.		
56.		
57.		
58.		
59.		
60.		
61.		
62.		
63.		
64.		
65.		
66.		
67.		
68.		
69.		
70.		
71.		
72.		
73.		
74.		
75.		
76.		
77.		
78.		
79.		
80.		
81.		
82.		
83.		
84.		
85.		
86.		
87.		
88.		
89.		
90.		
91.		
92.		
93.		
94.		
95.		
96.		
97.		
98.		
99.		
100.		

N. 1005

PIANO INTERRATO

H. 220

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

VIA SANT'JACOPO IN ACQUAVIVA

SOFFITTA

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2025 - Comune di LIVORNO(E625) - < Foglio 39 - Particella 189 - Subalterno 601 -
VIA SANT'JACOPO IN ACQUAVIVA n. 71 Piano T-S1 - 1

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO – Locali all'interno dei GRANAI – Villa Mimbelli
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	1,00

TIPOLOGIA EDILIZIA IMMOBILE

C	INDIPENDENTE (libero su tutti i lati)	INDIPENDENTE (libero su tre lati)	A SCHIERA	IN AMBITO CONDOMINIALE	CON ACCESSO COMUNE IN AMBITO CONDOMINIALE	Coefficiente da applicare
	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	0,80

DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI A RETE (livello di urbanizzazione)

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

ESPOSIZIONE DEI PROSPETTI

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

LIVELLO DI PIANO

F	PIANO TERRENO/ SEMINTERRATO	PRESENZA DI IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO		ASSENZA DI IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO				Coefficiente da applicare
		PRIMO-SECONDO-TERZO	DAL QUARTO PIANO IN POI	PIANO PRIMO	PIANO SECONDO	PIANO TERZO	DAL QUARTO PIANO IN POI	
	1,00	1,05	1,10	0,95	0,90	0,85	0,80	1,00

STATO DI CONSERVAZIONE (strutture)

G	OTTIMO (nuovo)	BUONO (livello elevato)	NORMALE (livello ordinario)	MEDIOCRE (elementi di degrado)	SCADENTE (molti elementi di degrado)	PESSIMO (non utilizzabile)	RUDERE	Coefficiente da applicare
	1,10	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,80	1,00

INDIPENDENZA FUNZIONALE (accesso, indipendenza)

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

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	0,90

SUPERFICIE COMMERCIALE

112,5

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	1,15

VETUSTA' DELL'IMMOBILE

N	VEDI TABELLA ALLEGATA	Coefficiente da applicare
		0,93

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 €
€ 8,93	65,84%	5,88	112,50	661,50	€ 7.938,00

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 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 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 SANT'JACOPO IN ACQUAVIVA, 71 – GRANAI VILLA MIMBELLI.

Gli immobili censiti al **Catasto Fabbricati – Foglio 39 particella 189 sub. 601** ed al **Catasto Terreni – Foglio 39, particella 189** 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. 3 “Città Otto-novecentesca”.

L'immobile censito al **Catasto Fabbricati – Foglio 39, particella 189, 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:

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

Gruppo di Edifici:

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

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 39, particella 189**, 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 per i servizi (art. 37 delle NN.TT.A.) classificato come zona territoriale omogenea “F” secondo il D.M. 1444/'68;
- Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Gli immobili censiti al **Catasto Fabbricati – Foglio 39 particella 189 sub. 601** ed al **Catasto Terreni – Foglio 39, particella 189** ricadono:

- nella **Variante al Piano Strutturale**, adottata 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:
- 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 39, particella 189, sub. 601**, ricade:

- nel **Piano Operativo**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:
- Parchi e verde pubblico attrezzato (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);
 - Parchi storici (art. 37 delle NN.TT.A.);
 - Edifici e manufatti di alto valore storico architettonico soggetto a tutela (E1) (art. 34 delle NN.TT.A.);
 - Edificato storico o storicizzato;
 - Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

L'immobile censito al **Catasto Terreni – Foglio 39, particella 189**, ricade:

- nel **Piano Operativo**, adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 160 del 14.07.2023, con la seguente destinazione:
- Parchi e verde pubblico attrezzato (Vpa) (art. 77 delle NN.TT.A.);
 - Parchi storici (art. 37 delle NN.TT.A.);
 - Interno al perimetro del centro abitato con il D.G.C. n. 536/2018.

Vincoli:

- Vicolo paesistico ex lege 1497/1939 (art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004);
- Beni e aree tutelate per legge ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004.

Pericolosità Idraulica:

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

Livorno, 10/06/2025

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

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 5a9b52d931d4c64bd095386a358f86ae876d29e44876efcd2c714e2741301535

Firme digitali presenti nel documento originale

Elisabetta Ulivi

SILVIA BORGO

Paolo Monteleone

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.4666/2025

Data: 16/06/2025

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ COMUNALE, A DESTINAZIONE COMMERCIALE, SITA IN VIA SAN JACOPO IN ACQUAVIVA, N. 71, DA DESTINARSI AD ATTIVITÀ DI BAR/CAFFETTERIA - SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE



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=8c50313109bbea23_pades&auth=1

ID: 8c50313109bbea23