



COMUNE DI LIVORNO
SETTORE GARE, CONTRATTI E PATRIMONIO

SCHEDA DESCRITTIVA

Oggetto: *Scheda tecnico-descrittiva dell'immobile adibito a bar-ristoro, sito all'interno dell'Ippodromo "Federico Caprilli" di proprietà comunale, ubicato in viale Italia*

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Complesso realizzato nel 1894 dal possidente terriero Giuseppe Cave Bondi in prossimità del lungomare sui terreni un tempo occupati dal parco di Villa Cave-Bondi oggi Villa Letizia.

Nel 1925 tutta l'area ivi compresi i fabbricati, furono venduti alla Società Anonima Immobiliare Ardenza, nel 1937 Costanzo Ciano entra in possesso delle quote societarie che di fatto verranno cedute all'Amministrazione Comunale l'anno successivo anche se solo confermate nel 1950 a seguito di un ricorso da parte degli ex proprietari. La Società sopra detta nel 1971 si sciolse e il complesso dell'ippodromo divenne a tutti gli effetti di proprietà comunale.

Nel 1937 l'ippodromo fu intitolato a Federico Caprilli, livornese, capitano di cavalleria nato a Livorno nel 1868 e ideatore del *Sistema Naturale di Equitazione*.

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE

DESCRIZIONE

I locali di cui trattasi fanno parte del compendio immobiliare "Ippodromo Caprilli" che si estende tra via Randaccio, via dei Pensieri e viale Italia occupando un'area di circa 180.000 mq, e all'interno del quale si trovano la pista e una serie di strutture con destinazione diversa (uffici, tribune, biglietterie, palazzina uffici, box cavalli, stanze per i fantini, servizi igienici, locali di deposito e bar /ristoro).

L'immobile da adibirsi a bar-punto ristoro, posto all'interno dell'ippodromo, è ubicato in prossimità dell'ingresso principale situato sul viale Italia, alle spalle della tribuna centrale; si tratta di un fabbricato con manto di copertura in lastre di coverib posto su pannelli sandwich in compensato e poliuretano di un solo piano costituito da un unico ampio locale, nel quale è presente una pannellatura di circa 2 mt. per separare la zona di servizio al pubblico con il retro-bar, nonché di appositi spazi adibiti a servizi igienici e spogliatoi.

La superficie convenzionale complessiva risulta pari 218,00 mq. Gli infissi sono con serrande metalliche per tutto il perimetro intervallate tra loro da pilastri rivestiti in legno e nelle parti in muratura sono presenti sia le porte di accesso al vano interno che delle piccole finestre dei servizi igienici sul lato Ovest.

CONFINI

L'unità immobiliare confina con la stessa particella 1415 su tutti i lati e l'accesso alla struttura avviene da viale Italia.

SITUAZIONE MANUTENTIVA E IMPIANTISTICA

L'immobile si presenta in mediocri condizioni manutentive ed è dotato degli impianti essenziali per la fornitura di acqua ed energia elettrica.

SITUAZIONE TECNICO-CATASTALE

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

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq.)	R.D.	R.A.
44	1415	Ente Urbano	175277	----	----

Trova corrispondenza al Catasto Fabbricati così come segue:

Fg	Part	Sub	Indirizzo	Cat	Cl	Cons	Sup catastale	Rendita
44	1415	3*	Via dei Pensieri 46 PT-1-2	D/6	--	----	----	€ 138.597,90

* Si fa presente che il subalterno di cui sopra è riferito a tutta la struttura dell'Ippodromo Caprilli, ogni immobile facente del complesso è comunque inserito in banca dati catastale con la propria planimetria. Tale locale, nella sua conformazione, corrisponde allo stato di fatto dell'immobile così come previsto dal D.L.78/2010 e successive modifiche.

ORIGINE DELLE PARTICELLE

Catasto Terreni:

- la particella 1415 (ex 1330) è stata oggetto di presentazione di Tipo mappale del 30/11/2005 pratica n. LI0104150 in atti dal 05/12/2005.

Catasto Fabbricati:

- l'unità immobiliare è stata oggetto di variazione modifica di identificativo del 10/03/2008 e prima ancora di frazionamento per trasferimento di diritti-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione del 12/12/2005 pratica n.LI0107653 in atti 12/12/2005.

SITUAZIONE URBANISTICA E VINCOLISTICA

L'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 1415, sub. 3 ed al Catasto Terreni foglio 44 particella 1415 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. n. 27637 del 26/02/2026), come di seguito allegata.

Sul bene è presente il Decreto n. 60 del 21/04/2021 emesso da parte della Soprintendenza archeologica delle arti e del paesaggio per le province di Pisa e Livorno ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. n. 42/2004 in quanto bene dichiarato di interesse culturale.

SITUAZIONE EDILIZIA - LEGITTIMITÀ

La struttura è stata realizzata a seguito della pratica edilizia prot. n. 27764 del 07/08/1989 e successiva variante approvata a ottobre del 1991, nella determinazione del canone per il coefficiente di vetustà si è tenuto di conto della data di presentazione della pratica edilizia.

SITUAZIONE LEGALE E CONTRATTUALE

TITOLO DI PROVENIENZA

Tutto l'impianto sportivo di cui fa parte l'immobile è stato acquisito definitivamente al patrimonio immobiliare del Comune di Livorno con atto Notaio Riccetti Rep. 19934 del 19/09/1971 a seguito dello scioglimento della Soc. "Anonima Immobiliare Ardenza".

SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile in oggetto risulta attualmente non utilizzato.

ALLEGATI

- foto dei locali ad uso bar punto ristoro, oggetto del presente bando;
- planimetria catastale dell'intero ippodromo in cui sono evidenziati in rosso i locali medesimi;
- visura catastale dell'intero ippodromo.

FOTO LOCALI OGGETTO DI BANDO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
LIVORNO

Dichiarazione protocollo n. L10107653 del 12/12/2005
Planimetria di u.i.v. in Comune di Livorno
Via Dei Pensieri

ci.v. 46

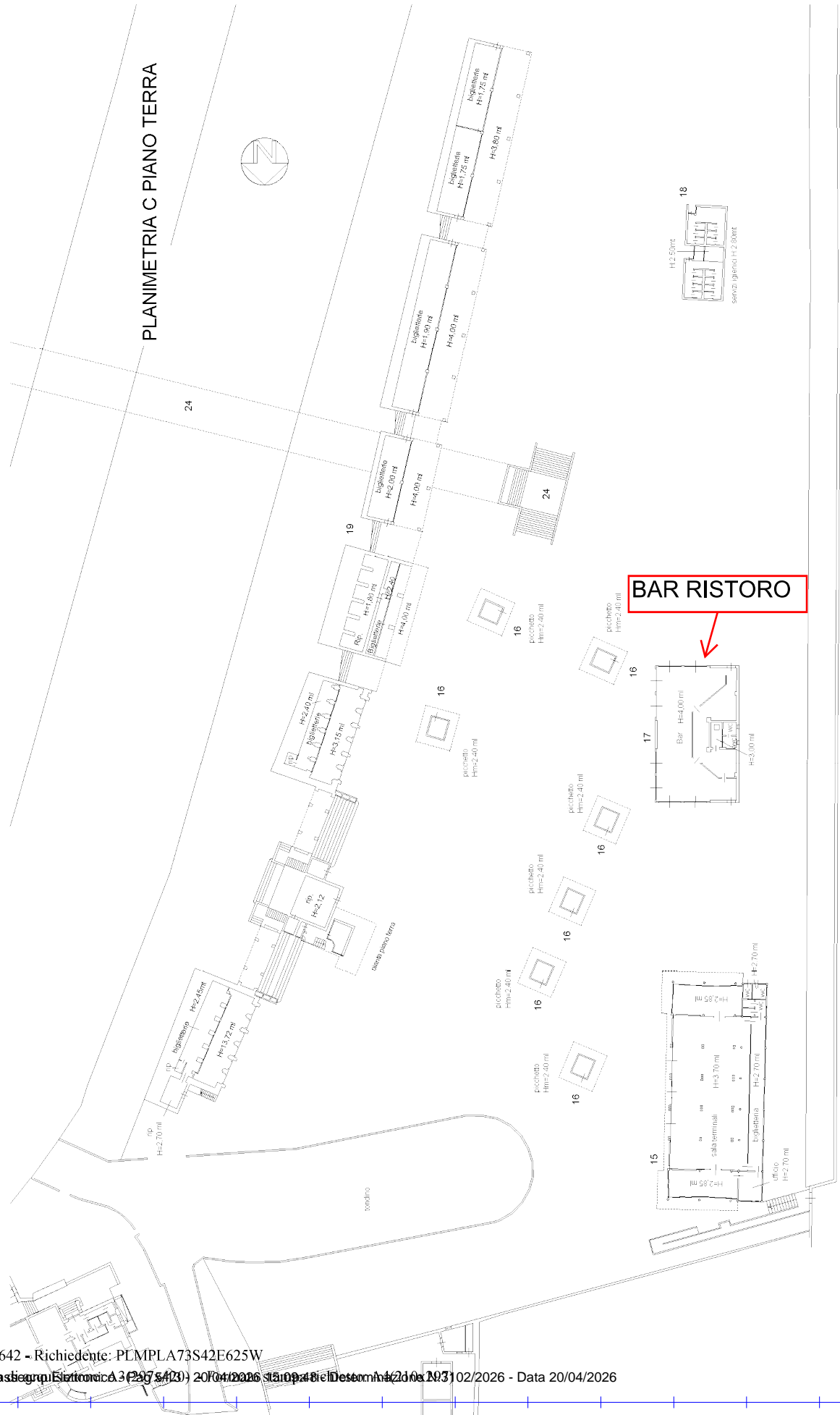
Identificativi Catastali:
Sezione: 44
Foglio: 44
Particella: 1330
Subalterno: 601

Compilata da:
Bertocchini Massimo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Livorno

N. 26

Scheda 3
Scala 1: 500

Ultima planimetria in atti





Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2026 Ora: 17.39.44

Segue

Visura n.: T338042 Pag: 1

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice:E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 44 Particella: 1415 Sub.: 3

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 10/03/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		44	1415	3			D/6				Euro 138.597,90	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 10/03/2008 Pratica n. LI0029279 in atti dal 10/03/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8109.1/2008)
Indirizzo		VIA DEI PENSIERI n. 46 Piano T-1 - 2										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 44 pla 1330 sub 601 per allineamento mappe -classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune E625 - Foglio 44 - Particella 1415

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

Situazione degli intestati dal 10/03/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	del 10/03/2008 Pratica n. LI0029279 in atti dal 10/03/2008 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 8109.1/2008)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 12/12/2005

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		44	1330	601			D/6				Euro 138.597,90	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2005 Pratica n. LI0107913 in atti dal 12/12/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 20858.1/2005)	
Indirizzo		VIA DEI PENSIERI n. 46 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/12/2005

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		44	1330	601			D/6				Euro 138.597,90	VARIAZIONE del 12/12/2005 Pratica n. LI0107653 in atti dal 12/12/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 20828.1/2005)	
Indirizzo		VIA DEI PENSIERI n. 46 Piano T-1 - 2											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

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

Situazione degli intestati dal 12/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 10/03/2008
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 12/12/2005 Pratica n. LI0107653 in atti dal 12/12/2005 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE-RISTRUTTURAZIONE (n. 20828.1/2005)	



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2026 Ora: 17.39.44

Segue

Visura n.: T338042 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Indirizzo	VIA DEI PENSIERI n. 46 Piano T
-----------	--------------------------------



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2026 Ora: 17.39.44

Segue

Visura n.: T338042 Pag: 5

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Notifica		Partita		Mod.58
				-

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

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

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

Situazione degli intestati dal 15/11/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNO sede in LIVORNO (LI)	00104330493*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/12/2005
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 15/11/2000 Pratica n. 163335 in atti dal 15/11/2000 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6454.1/2000)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

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		44	41 40 39 38 37 44 35 34 33 43 42 36				D/6						Impianto meccanografico del 30/06/1987



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/02/2026 Ora: 17.39.44

Fine

Visura n.: T338042 Pag: 7

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/02/2026

Indirizzo	VIALE ITALIA				
Notifica		Partita	2885	Mod.58	-

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI LIVORNOsede in LIVORNO (LI)	00104330493*	fino al 15/11/2000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Contrassegno Elettronico

TIPO CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 60c463ae627b0945e9850aad20ea4b28bf574f492689514c945feee46dbe8f16

Firme digitali presenti nel documento originale

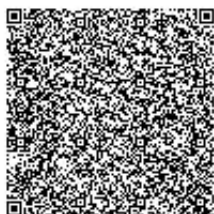
Paolo Monteleone

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.3102/2026

Data: 20/04/2026

Oggetto: BANDO D'ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI LOCALE DI PROPRIETÀ COMUNALE, POSTO ALL'INTERNO DELL'IPPODROMO "F. CAPRILLI", SITO IN VIA DEI PENSIERI N. 46, DA ADIBIRSI AD ATTIVITÀ DI BAR-PUNTO RISTORO PER LA 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=a21fe393ee99dacc_p7m&auth=1

ID: a21fe393ee99dacc