

Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ex art. 58 D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con L. n. 133 del 6 agosto 2008, e s.m.i..

L'art. 58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008, convertito con L. n. 133 del 6 agosto 2008, e successive modificazioni, stabilisce che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione.

Il comma 2 dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, nella parte in cui stabilisce che l'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale, prevede la trasmissione del Piano agli Enti competenti i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva.

Il comma 3 dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 prevede che gli elenchi costituenti il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

In tutti i casi in cui il Piano contenga immobili che sono residuati da procedure di espropriazione, in quanto non interessati dalla realizzazione dell'opera pubblica per la quale erano stati espropriati, esaurita l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità, la determina a contrarre ex art. 92 del T.U. n. 267/2000, con la quale sarà disposta la vendita degli immobili contenuti nel Piano stesso, sarà notificata agli espropriati, o ai loro eredi, ai fini dell'esercizio del diritto di retrocessione ai sensi degli artt. 46-48 del T.U. n. 327/2001.

Il Piano, in quanto allegato al bilancio di previsione finanziario ex art. 58 comma 1 D.L. n. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008, è riconducibile nell'ambito dei piani e programmi finanziari di cui al comma 1, lett. a), della L.R. n. 10 del 12.02.2010.

Dal punto di vista operativo, ai fini della predisposizione del Piano, ogni anno, viene effettuata una ricognizione del patrimonio comunale non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, per l'individuazione di un elenco di singoli beni immobili suscettibili di dismissione, nell'ambito di una strategia complessiva di razionalizzazione di risorse; inoltre, sono eventualmente individuati i beni suscettibili di valorizzazione secondo quanto previsto al comma 6 del suddetto art. 58, ovvero attraverso lo strumento della concessione/locazione, ai fini della loro riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio (art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito con L. n. 410/2001, e s.m.i.).

Le relazioni di stima relative a ciascun immobile compreso nel Piano, considerata anche l'efficacia triennale dello stesso, saranno allegate alle singole determinate a contrarre ex art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000 (si tratta infatti, per ognuno dei beni interessati, di eseguire una serie di ben definite ed

accurate operazioni di natura tecnica ed estimativa che devono essere riferite al momento della vendita; in ogni caso, per ciascun cespite inserito in elenco è indicata una stima di massima, con valori minimo e massimo).

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 34 del 14.02.2018, e successivo atto C.C. n. 180 del 26.09.2018, è stato approvato, per l'anno 2018, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari dell'Ente comprendente l'elenco degli "Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2018-2020".

Ai fini della presentazione di una proposta alla Giunta Comunale, è stata posta all'ordine del giorno della Commissione per la valorizzazione del patrimonio immobiliare tenutasi il 19.09.2018, la definizione del Piano per l'anno 2019, argomento poi riaffrontato nel corso della seduta del 3.10.2018; durante le riunioni sono state pertanto esaminate le variazioni da apportare al suddetto elenco di "Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2018-2020".

In particolare, è stata rilevata la necessità di integrare l'elenco approvato con la suddetta deliberazione n. 180/2018 con i seguenti immobili:

- porzione di terreno posto in via Chiusa, posto in adiacenza ad un appartamento di proprietà privata ubicato in via Francesco Chiusa n. 19, da ristrutturare a cura dei proprietari, ivi compresa la realizzazione di un muro di cinta esterna posto sul lato sud; la cessione di tale terreno permetterebbe loro di preservare l'integrità di una pianta di olivo secolare limitrofo al muro (la richiesta ha già ottenuto il nulla osta dell'Ufficio Verde);

- ex alloggio di servizio Scuole Thouar, via delle Sorgenti, piano terreno, con giardino pertinenziale, mantenendo nella proprietà comunale relativamente ad una striscia di terreno limitrofo alla Scuola nonché delle due stanze facenti parte del corpo di fabbrica dell'Istituto Scolastico;

- n. 5 aree sulle quali sono installate antenne di telefonia mobile di proprietà della Vodafone S.p.A. (n. 4 ubicate nel perimetro di impianti sportivi -Stadio e Campi Sportivi Cini in via Zola, Gimona in p.zza Ferrucci e Magnozzi in via Orlando- ed n. 1 su un terreno in via Spagna), pertanto attualmente affidate in concessione alla predetta Società ed oggetto di discussione sull'ammontare dei relativi canoni; la Società ha infatti rilevato che, trattandosi di aree appartenenti al patrimonio indisponibile, secondo quanto stabilito dal D.Lgs. n. 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), le concessioni non sarebbero da assoggettare a canone patrimoniale bensì alla tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche prevista dal D.Lgs. n. 507/1993 (l'assoggettamento a Tosap, in luogo del canone patrimoniale, comporterebbe il pagamento da parte del gestore, per ciascuna delle 5 antenne attive, di € 516, 46 annuali, a fronte dei canoni attualmente bollettati, stabiliti in media in circa € 14.500 annui). La Vodafone, di recente, ha proposto di procedere all'acquisto del diritto di superficie su tali aree (per 99 anni ma tale durata potrà essere ricontrattata riducendola in considerazione del valore del diritto da determinare a cura dell'Ufficio Tecnico Patrimoniale) al prezzo di 50.000 euro a sito (anch'esso da verificare previa redazione di una stima tecnica); tale soluzione consentirebbe di introitare risorse ed evitare l'avvio di un contenzioso relativo all'ammontare dei canoni, anche in considerazione della possibile futura applicazione alle comunicazioni elettroniche di nuove tecnologie in grado di soppiantare l'utilizzo delle antenne, mediante nuove apparecchiature di dimensioni ridotte. In attesa di un apprezzamento della Giunta sul rapporto prot. n. 135963/2018 avente ad oggetto la cessione dei diritti di superficie in questione, conto della tempistica ristretta stabilita per la presentazione della proposta di Piano delle Alienazioni 2019, in corso di riunione della Commissione, anche in considerazione di un assenso preliminare del sig. Sindaco cui è stata sottoposta la questione, è stato concordato di inserire sin da ora le aree nel Piano, in attesa di una decisione in merito.

A seguito di decisione della Giunta Comunale n. 51 del 8.02.2019, si è rivelato inoltre necessario inserire in elenco il seguente immobile:

- immobile in via della Lecceta, loc. Montenero Alto, costituito da un fabbricato di non recente costruzione posto sul fronte strada e sviluppato su due piani fuori terra e da un seminterrato sottoposto a vincolo d'uso perpetuo in favore dei sigg.ri Conti ed aventi causa (in forza dell'atto di cessione rep. n. 3546/1952 con il quale fu ceduto al Comune di Livorno il terreno sul quale è stato poi realizzato l'edificio). Al piano terreno sono presenti alcuni locali già destinati a servizi igienici, che, per decisione dell'Amministrazione Comunale, dovranno mantenere tale destinazione di servizio pubblico; al primo piano, accessibile mediante una scala esterna, è presente un alloggio, dal quale si accede ad una terrazza che costituisce la parziale copertura del piano terreno.

A seguito di discussione ed approfondimento durante alcune sedute della Commissione per la valorizzazione del patrimonio (in data 11.06.2018, 20.06.2018, 19.09.2018, 3.10.2018), è stato altresì stabilito di procedere alla modificazione della destinazione urbanistica dei beni sotto indicati, nell'obiettivo della loro valorizzazione in vista di una futura alienazione/affidamento in concessione di valorizzazione:

- fabbricato in via del Radar (posto in Località Valle Benedetta, costituito da un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra con una vasta area pertinenziale esterna, già utilizzato come sede scolastica ed attualmente in stato di abbandono) e complesso immobiliare Villa Morazzana (ubicato in via Curiel, costituito da Villa padronale ed annessa area pertinenziale), entrambi già inclusi nell'elenco costituente il Piano delle Alienazioni e valorizzazioni approvato per il 2018 (indicati rispettivamente ai nn. 95 e 40););
- area in Via Pietri, attualmente inutilizzata a fini pubblici, della superficie complessiva di circa 1.550 mq, confinante con il complesso della Villa Mimbelli, che potrebbe essere destinata alla realizzazione di un parcheggio privato.

A seguito di decisione della Giunta Comunale n. 55 del 12.02.2019 relativa ad una ipotesi di permuta nell'ambito di un accordo transattivo a modifica complessiva del rapporto convenzionale tra la Soc. Coop. Consabit ed il Comune di Livorno per l'attuazione del Peep Venezia, è stato stabilito di inserire tra gli immobili oggetto di variante anche i seguenti beni:

- depositi comunali dismessi in prossimità del Cisternone, con relativo piazzale adiacente, oltre a una palazzina attualmente utilizzata per uffici e per residenza. La parte non utilizzata è attualmente in stato di degrado, pertanto il complesso non risulta più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e di conseguenza meritevole di valorizzazione al fine di una successiva alienazione.
- porzione di area, interna a via Piemonte adiacente alla caserma dei Vigili del Fuoco, destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica a Coteto.

Il medesimo comma 2 dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008 sopra citato stabilisce che la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso degli immobili; inoltre, ai sensi del comma 2 dell'art. 6 L.R. n. 8/2012, l'approvazione del Piano di alienazione e valorizzazione ha effetto di adozione delle varianti urbanistiche necessarie ad attuare le previsioni del Piano medesimo.

Per quanto sopra indicato, si individua negli immobili inseriti negli elenchi Allegati sub. 1 avente ad oggetto "Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2019-2021" e sub. 2 avente ad oggetto "Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2019-2021 che necessitano di variante al R.U.", la proposta di Piano per l'anno 2019 (che esplica la sua efficacia gestionale nel corso del triennio 2019 – 2021), da approvare da parte della Giunta Comunale.

Tale proposta di Piano dovrà essere poi sottoposta al Consiglio Comunale per l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari anno 2019, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 58 comma 1 D.L. n. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008, e s.m.i.,

Allegato n. 1

Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2019 - 2021

1 . San Marcello Pistoiese – area: area posta nel Comune di San Marcello Pistoiese acquistata dal Comune di Livorno con atto di compravendita rep. n. 25076 del 2 luglio 1970 per la costruzione di un edificio da destinare a colonia estiva comunale, progettato e mai realizzato. Con atto rep. 45133 del 1984 il terreno era stato concesso in comodato gratuito al Comune di San Marcello Pistoiese, ma il comodato è stato rescisso nel 1999; attualmente il terreno è in stato di abbandono.

Identificazione Catastale: *Catasto Terreni - Foglio 97 - particelle 895, 900, 901, 226, 229, 230, 885, 886, 927 per una complessiva superficie di 16.495 mq..*

Destinazione Urbanistica: *Piano Regolatore del Comune di San Marcello Pistoiese: Zona E – uso agricolo e forestale.*

Valore: *dalle indicazioni fornite dall'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria) e dai Valori Agricoli Medi determinati dalla Commissione Provinciale Espropri, per la zona in oggetto ed un terreno avente caratteristiche analoghe a quello in esame, può essere determinato un valore indicativo compreso tra 1,8 e 2,8 €/mq, con un probabile valore complessivo compreso quindi tra 30.000,00 e 46.000,00 €.*

2. Via Cambini 52 – Scuola Materna Chayes: immobile attuale sede della Scuola Materna Chayes non più in grado di soddisfare le esigenze scolastiche e quindi da alienare per la costruzione di una nuova sede scolastica.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni – Foglio 31 – particella 8 – Ente Urbano – Superficie mq. 1.960; corrispondente al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 8 - sub. 1: Categoria B/5, classe terza, consistenza 2.600 mc., Rendita € 4.028,36; sub.2: Categoria A/2, classe terza, consistenza 6 vani, Rendita € 898,64; sub.3: Bene Comune Non Censibile.*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: “Aree consolidate di iniziativa privata” ex art. 13. “Edificio con valore di immagine storico ambientale” – gruppo 3.*

Valore: *sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di complessiva ristrutturazione, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 650 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 600.000,00 ed 700.000,00 €.*

3. Corso Amedeo 187/189 – Scuola dell'Infanzia Quattro Stagioni: immobile attuale sede della Scuola dell'Infanzia Quattro Stagioni, non più in grado di soddisfare le esigenze scolastiche e quindi da alienare per la costruzione di una nuova sede scolastica.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni – Foglio 95 – particella 1585 – Ente Urbano – Superficie mq. 928; corrispondente al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 1585 - sub. 1: Categoria B/5, classe prima, consistenza 3.812 mc., Rendita € 4.134,34; sub.2: Categoria A/4, classe prima, consistenza 5 vani, Rendita € 234,41;*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: “Aree di impianto storico - Borghi” ex art. 11. “Edificio con valore di immagine storico ambientale” – gruppo 3.*

Valore: *sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di complessiva ristrutturazione, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 1.100 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 800.000,00 ed 1.000.000,00 €.*

4. Via Gigli – area: area individuata dalla AUSL 6 per la costruzione del nuovo distretto socio-sanitario a seguito di costituzione del diritto di superficie a favore della stessa AUSL 6.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni - Foglio 10 - particelle 920, 924, 346, 922 per porzione, 1163 per porzione, 1161 per porzione, per una superficie complessiva di 6.500 mq. circa.*

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree per servizi” ex art. 37.

Valore: si tratta di una area destinata a servizi di pubblica utilità per la quale, vista la consistenza del progetto redatto dall’Azienda USL6 e le caratteristiche qualitative dello stesso, nonché i fattori di utilità pubblica che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore unitario oscillante tra i 50 ed i 60 €/mq. con un valore complessivo oscillante tra i 300.000,00 e 360.000,00 €.

5. Via Sarnesi – area: area pervenuta al Comune di Livorno per atto di cessione gratuita dalla SIGEDI s.r.l. con atto di rep. 15596 del 5/11/1987. L'area è stata richiesta dalla Venerabile Confraternita di S. Lucia e Misericordia di Antignano per la realizzazione della nuova sede di Antignano attraverso la costituzione di diritto di superficie.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 63 - particelle 674 per porzione e 489 per porzione, per una superficie complessiva di circa 6.000 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree per servizi” ex art. 37.

A parziale permuta del valore del terreno la Confraternita ha proposto di cedere al Comune di Livorno due fondi attualmente utilizzati dalla stessa e posti all'interno del nucleo abitato storico di Antignano, che potranno essere utilizzati per finalità istituzionali.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 69 - particella 114 - sub.4: categoria C/2, Classe quarta, consistenza 35 mq., Rendita € 70,50; sub.7: categoria C/2, classe terza, consistenza 18 mq., Rendita € 30,68; e particella 79 - sub. 3 e sub. 4 unito alla particella 81 sub.1, alla particella 82 sub.1: Categoria C/1, classe ottava, consistenza 128 mq., Rendita 3.001,23 €

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree di impianto storico - Borghi” ex art. 11. - “Edificio con valore di immagine storico ambientale” – gruppo 3. (particella 114) “Edifici di pregio architettonico” – gruppo 2 (particelle 79, 81, 82).

Valore area da cedere in permuta: si tratta di una area destinata a servizi di pubblica utilità per la quale, vista la consistenza del progetto redatto dalla Misericordia e le caratteristiche qualitative dello stesso, nonché i fattori di utilità pubblica che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore unitario del diritto di superficie oscillante tra i 30 ed i 40 €/mq., con un valore complessivo oscillante tra 180.000,00 e 240.000,00 €.

6. Loc. Vallin Buio – area: L'area è pervenuta nel patrimonio comunale in conseguenza dell'attuazione del Piano di Lottizzazione “Vallin Buio – D33”, ed è stata ceduta al Comune da parte dei soggetti lottizzanti, con atto in data 22 ottobre 1999, in osservanza degli obblighi assunti nella convenzione stipulata in data 27 giugno 1988, rep. 48326. Il Piano di Lottizzazione classificava l'area in questione come “area a standard”, ed in particolare come area destinata a verde pubblico; tuttavia lo strumento urbanistico vigente classifica l'area come area per le attività nocive, di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione del Regolamento urbanistico, non confermando la sua destinazione pubblica ed escludendola di fatto dalle aree a standard, così come definite dal D.M. 1444/1967. L'Amministrazione Comunale sta valutando la possibilità di cederla in permuta a SPIL ai fini della acquisizione di altri immobili da utilizzare per finalità istituzionali.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 13 - particelle 325, 326, 321, 200 e 327 per una superficie complessiva di mq. 5.570.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Area per attività nocive” ex art. 26.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto dell’area ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità della realizzazione di superfici di nuova costruzione a destinazione produttiva, può essere indicato un valore unitario dell’area compreso tra 70 e 90 €/mq e quindi un valore complessivo compreso tra 380.000,00 ed 500.000,00 €.

7. Loc. Biscottino – area: area avente forma trapezoidale con giacitura praticamente piana, con quote del piano di campagna che variano da -80 a + 1,60 sul livello del mare e ricade in una zona a rischio idraulico, con pericolosità PI4, ai sensi del Piano di Assetto idrogeologico dell'Arno (PAL). Il terreno risulta compreso nel vigente strumento urbanistico di Collesalveti come “Aree della trasformabilità produttiva” con possibilità di interventi diretti (anche ai fini edificatori) per l'attività artigianale e della piccola industria. L'Amministrazione Comunale sta valutando la possibilità di cederla in permuta a SPIL ai fini della acquisizione di altri immobili da utilizzare per finalità

istituzionali.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 12 - particella 275 e Catasto Fabbricati - Foglio 12 particella 276: Categoria D/1, Rendita € 5.234,00 e particella 3 sub. 1 unito al sub.4: Categoria D/7, Rendita € 690,00; sub. 2: Categoria A/4, classe prima, consistenza 3,5 vani, Rendita € 151,84, sub.3: Categoria A/4, classe prima, consistenza 3,5 vani, Rendita € 151,84; per una superficie complessiva di mq. 49.560.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalveti: "Aree della trasformabilità Produttiva" ex art. 107.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto dell'area ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità della realizzazione di superfici di nuova costruzione a destinazione produttiva, può essere indicato un valore unitario dell'area compreso tra 25 e 35 €/mq e quindi un valore complessivo compreso tra 1.250.000,00 ed 1.750.000,00 €.

8. Via Bicchi – area: porzione di area stradale, a fondo chiuso antistante un garage privato, di circa 11 mq., ritenuta non strategica ai fini della circolazione stradale, veicolare e pedonabile/ciclabile, da parte dei competenti Uffici; la vendita dell'area presuppone necessariamente la sdemanializzazione della porzione di strada.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 45 - porzione delle strade pubbliche.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Viabilità" ex art. 38.

Valore: si tratta di una piccolissima area da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore compreso tra 2.000,00 e 3.000,00 €.

9. Via Caduti dei Lager Nazisti 7 – fabbricato: palazzina di un piano fuori terra della superficie di mq. 105, con mq. 170 di area pertinenziale esclusiva, pervenuta in proprietà al Comune di Livorno con decreto di esproprio del Presidente della Regione Toscana n. 707 del 22/09/1980, nell'ambito dei lavori per l'attuazione del PEEP in località Antignano, zona 12. Per la parte per la quale non ha avuto attuazione, il PEEP ha perso efficacia, essendo trascorsi i termini stabiliti dall'art. 9 della L. 167/1962, e quindi l'immobile non è più soggetto ai vincoli dello stesso PEEP; ciò ha fatto venir meno la reale necessità di conservare il vincolo di destinazione impresso mediante la procedura di ablazione, stante la completa attuazione del piano. Così con delibera n. 43 del 24/3/1998, che ha adottato il Regolamento Urbanistico, poi approvato con delibera n. 19 del 25/1/1999, è stata variata la destinazione urbanistica dell'immobile in questione attualmente inserito nell'ambito dell'art. 13 delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico con ciò riconoscendo espressamente allo stesso una destinazione diversa da quella ad usi pubblici. Pertanto, l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni, in virtù del comma 2 dell'art. 58, rende lo stesso patrimonio disponibile, assolvendo, contemporaneamente, se ancora fosse necessario dopo l'approvazione del D.P.R. 327/2001 (T.U. Delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) all'onere, di cui all'art. 61 della L. n. 2359/1865, della Pubblica Amministrazione di dichiarare la cosiddetta " inservibilità" dei beni oggetto di procedure espropriative prima che i beni stessi possano essere rivenduti, perché ritenuti non più funzionali all'esecuzione dell'opera pubblica, una volta esaurita l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità. Tuttavia, trattandosi di immobile residuo da procedure espropriative, la determina a contrarre ex art. 192 del TU. n. 267/2000 con la quale ne sarà disposta la vendita sarà notificata agli espropriati, o ai loro eredi, ai fini dell'esercizio del diritto di retrocessione ai sensi degli artt. 46-48 del T.U. n. 327/2001.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 70 – particella 418 e Catasto Fabbricati - Foglio 70 - particella 16 – categoria A/4, classe quinta, consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art. 13 - "Edificio recente" – gruppo 5.

Valore: sulla base di una stima di massima redatta dall'Ufficio, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, tenendo conto della necessità di costituire una servitù di passo a favore dell'immobile, mediante un atto di permuta con alcuni dei

proprietari dell'area confinante (si tratta dell'area condominiale di un fabbricato per 10/12 di proprietà comunale), stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 100 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 100.000,00 ed 150.000,00 €.

10. Via Cinelli – area: area confinante con un immobile di proprietà privata del richiedente; l'area facente parte del giardino pertinenziale della scuola di infanzia comunale “Bimbi Allegri” non è più funzionale a soddisfare esigenze istituzionali, pertanto può essere alienata.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 70 - particella 410: categoria F/1, area urbana della superficie di 127 mq.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Area per servizi” ex art.37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 2.100,00 e 2.800,00 €.

11. Via Guarini/Via Rotini - area: area di superficie complessiva di mq. 330, affidata in concessione al privato proprietario di un'area confinante. L'area, già ricompresa nel perimetro del previgente “Piano degli insediamenti produttivi” adottato con delibera del C.C. n. 61 del 23/02/1978, definitivamente approvato con delibera della G.R.T. n. 280 del 24/4/1978, già scaduto nella sua validità, è stata espunta dal perimetro del nuovo “Piano Particolareggiato del Picchianti”, approvato con delibera del C.C. n. 226 del 20/12/2001, facendo venir meno le ragioni di pubblica utilità che hanno giustificato l'esproprio. Pertanto, analogamente a quanto già evidenziato per l'immobile posto in Via Lager Nazisti 7, anche in questo caso, l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni, in virtù del comma 2 dell'art. 58, rende lo stesso patrimonio disponibile, assolvendo, contemporaneamente, se ancora fosse necessario dopo l'approvazione del D.P.R. 327/2001 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) all'onere, di cui all'art. 61 della l. 2359/1865, della Pubblica Amministrazione di dichiarare la cosiddetta “inservibilità” dei beni oggetto di procedure espropriative prima che i beni stessi possano essere rivenduti, perché ritenuti non più funzionali all'esecuzione dell'opera pubblica, una volta esaurita l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità. Anche in tal caso la determina a contrarre ex art. 192 del TU. n. 267/2000 con la quale ne sarà disposta la vendita sarà notificata agli espropriati, o ai loro eredi, ai fini dell'esercizio del diritto di retrocessione ai sensi degli artt. 46-48 del T.U. n. 327/2001.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 11 - particella 935.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Area per le attività produttive ed i servizi alle imprese” ex art.25.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 9.900,00 e 13.200,00 €.

12. Via della Livornina - area: area di circa 18 mq., confinante con la proprietà del privato richiedente. La stessa rappresenta il residuo di una procedura espropriativa diretta alla realizzazione del PEEP Sorgenti -Cigna. Pertanto, anche in questo caso, l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni, in virtù del comma 2 dell'art. 58, rende lo stesso patrimonio disponibile, assolvendo, contemporaneamente, se ancora fosse necessario dopo l'approvazione del D.P.R. 327/2001 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) all'onere, di cui all'art. 61 della l. 2359/1865, della Pubblica Amministrazione di dichiarare la cosiddetta “inservibilità” dei beni oggetto di procedure espropriative prima che i beni stessi possano essere rivenduti, perché ritenuti non più funzionali all'esecuzione dell'opera pubblica, una volta esaurita l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità. In ogni caso la determina a contrarre ex art. 192 del TU. n. 267/2000 con la quale ne sarà disposta la vendita sarà notificata agli espropriati, o ai loro eredi, ai fini dell'esercizio del diritto di retrocessione ai sensi degli artt. 46-48 del T.U. n. 327/2001.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 22 - particella 557.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree consolidate di iniziativa privata” ex

art. 13.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 540,00 e 720,00 €.

13. Loc. Colognole – area: area di circa mq. 2.900, confinante esclusivamente con la proprietà comunale e la proprietà del richiedente. L'area è limitrofa ai terreni destinati al servizio acquedottistico comunale ma non è direttamente interessata dallo stesso, pertanto non riveste interesse pubblico e può essere alienata. Per tale area si ritiene inoltre di far valere quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 58, in virtù del quale l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 102 - particelle 25, 55, 52, 56, 29.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalveti “Pertinenza acquedotto di Colognole” ex art. 149.

Valore: si tratta di una area di natura prevalentemente boschiva da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale, tenendo conto della necessità di costituire una servitù di passo a favore dell'immobile mediante un atto da stipulare con i proprietari dell'area sulla quale insiste la viabilità di attuale accesso provvisorio, può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 5,00 e 10,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 14.500,00 e 29.000,00 €.

14. Loc. Colognole – area: area di circa mq. 5.000, confinante esclusivamente con la proprietà comunale e la proprietà del richiedente. L'area è limitrofa ai terreni destinati al servizio acquedottistico comunale ma non è direttamente interessata dallo stesso, pertanto non riveste interesse pubblico e può essere alienata. Per tale area si ritiene inoltre di far valere quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 58, in virtù del quale l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 102 - particella 34 per porzione.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalveti “Pertinenza acquedotto di Colognole” ex art. 149.

Valore: si tratta di una area di natura prevalentemente boschiva da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale, tenendo conto della necessità di costituire una servitù di passo a favore dell'immobile mediante un atto da stipulare con i proprietari dell'area sulla quale insiste la viabilità di attuale accesso provvisorio, può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 5,00 e 10,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 25.000,00 e 50.000,00 €.

15. Loc. Colognole – fabbricato: fabbricato in pessime condizioni di manutenzione, con area pertinenziale da individuare con precisione. L'immobile è posto nell'ambito dei terreni destinati al servizio acquedottistico comunale ma non è direttamente interessato dallo stesso, pertanto non riveste interesse pubblico e può essere alienato. Per tale immobile si ritiene inoltre di far valere quanto stabilito dal comma 3 dell'art. 58, in virtù del quale l'inserimento dell'immobile nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – particelle 27, 20 e 54 per porzione - Catasto Fabbricati - Foglio 102 - particella 27 unita alla particella 20: categoria A/5, classe seconda, consistenza 8,5 vani, Rendita € 346,80.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalveti “Pertinenza acquedotto di Colognole” ex art. 149.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, tenendo conto della necessità di costituire una servitù di passo a favore dell'immobile mediante un atto da stipulare con i proprietari dell'area sulla quale insiste la viabilità di attuale accesso provvisorio, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 100 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 60.000,00 ed 80.000,00 €.

16. Loc. Colognole - area: area boschiva in stato di abbandono posta a margine di una proprietà privata, della superficie complessiva di mq. 15.000 circa. L'area potrebbe essere ceduta al soggetto confinante per essere utilizzata come area pertinenziale dell'abitazione esistente.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 102 - particelle 30, 32, 33 e 54 per porzione.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalvetti "Pertinenza acquedotto di Colognole" ex art. 149.

Valore: si tratta di una area di natura prevalentemente boschiva da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale, tenendo conto della necessità di costituire una servitù di passo a favore dell'immobile mediante un atto da stipulare con i proprietari dell'area sulla quale insiste la viabilità di attuale accesso provvisorio, può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 5,00 e 10,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 75.000,00 e 150.000,00 €.

17. Loc. Porta a Terra – area: area di circa 5.400 mq. che l'Amministrazione comunale si è impegnata, in virtù della "IIa Appendice al protocollo d'intesa n. 55402/2001 relativa al sistema dei distributori carburante in variante Aurelia, Porta a Terra", rep. 57105 del 16 luglio 2004, a cedere alla Soc. Kuwait Petroleum Italia S.p.a. in diritto di superficie, per la realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, per la durata di 50 anni. Lo stesso atto rep n. 57105, stabilisce che, contemporaneamente la Kuwait si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Livorno l'area della superficie di complessivi mq. 8.030, censita al Foglio 33, particella 365, che per una piccola porzione sarà ceduta in diritto di superficie alla stessa società. Pertanto unitamente alla cessione del diritto di superficie si procederà alla acquisizione dell'area di proprietà Q8 fatta salva la parziale cessione in diritto di superficie. Tuttavia, presupposto fondamentale per la cessione del diritto di superficie alla Kuwait per la realizzazione dell'impianto di carburante è la conclusione dell'iter di approvazione della variante al Piano Particolareggiato Porta a Terra (al fine di consentire la realizzazione di distributori in ambito Porta a Terra senza delocalizzare quelli esistenti lungo la variante Aurelia): la variante infatti è stata adottata con delibera del C.C. n. 27 del 16/2/2009, ma non è stata ancora approvata, e, essendo decaduto il Piano Particolareggiato Porta a terra, per essere trascorsi 10 anni dalla sua approvazione, dovrà essere approvata stralciando proprio la parte relativa al Piano Particolareggiato.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 22 - particella 844.

Destinazione urbanistica: Piano Particolareggiato "Porta a Terra 2": Distributori.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto dell'area ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità della realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti, può essere indicato un valore unitario dell'area compreso tra 80 e 100 €/mq e quindi un valore complessivo compreso tra 430.000,00 e 550.000,00 €.

18. Via San Marino – area: area di circa 14.200 mq. da cedere in diritto di superficie per la progettazione, realizzazione e gestione di un campo di calcio/rugby. L'area è stata acquisita al patrimonio comunale in virtù di esproprio del 21/10/2004 realizzato per l'attuazione del Peep 17 "La Scopai".

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 48 - particelle 273, 1370 per porzione, 1793 per porzione, 1780 per porzione.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico "Aree per servizi" ex art.37..

Valore: si tratta di una area destinata a servizi di pubblica utilità per la quale, vista la destinazione sportiva specifica, nonché i fattori di utilità pubblica che influenzano la valutazione, può essere

adottato un valore unitario del diritto di superficie oscillante tra i 15 ed i 20 €/mq. con un valore complessivo oscillante tra 213.000,00 e 284.000,00 €.

19. Via Spagna - area: area di circa 28.600 mq., da cedere in diritto di superficie per la progettazione, realizzazione e gestione di una palestra regolamentare per il basket e la pallavolo, nonché di eventuali altre strutture da adibire uffici, club house, foresteria ed impianti sportivi complementari all'aperto.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni al Foglio 48, particelle 539, 535, 536, 537, 516, 515, 514, 640, 513, 512, 525, 524, 523, 40, 2499, 2498, 2494, 2496, 2510, 2512.*

Destinazione urbanistica: *Regolamento Urbanistico vigente "Aree per servizi" ex art.37..*

Valore: *si tratta di una area destinata a servizi di pubblica utilità per la quale, vista la destinazione sportiva specifica, nonché i fattori di utilità pubblica che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore unitario del diritto di superficie oscillante tra i 15 ed i 20 €/mq. con un valore complessivo oscillante tra 430.000,00 e 572.000,00 €.*

20. Mercato Ortofrutticolo – area: area di circa 6.000 mq. che sarà messa a disposizione, a titolo di proprietà, da parte dell'Amministrazione Comunale, quale impegno economico della stessa Amministrazione nell'ambito del programma di riqualificazione urbana per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile (ex D.M. 2295 del 26 marzo 2008).

Identificazione catastale: *Catasto Fabbricati - Foglio 8 - particella 978: categoria D/8, Rendita € 30.987,41 - per porzione; - Foglio 19 - particella 795: categoria D/8, rendita € 32.800,00 - per porzione, il tutto per una superficie complessiva di mq.6.000 circa*

Destinazione urbanistica: *Piano Particolareggiato "Abitare Sociale Garibaldi": "E.R.P. E Edilizia a Canone sostenibile"*

Valore: *la valutazione dell'area dovrà essere effettuata sulla base del complessivo programma di riqualificazione previsto dal Piano per l'Abitare Sociale "Garibaldi" nell'ambito di un accordo di programma in corso di stesura e definizione.*

21. Aree e fabbricati in zona "Fiorentina":

1) Area attualmente costituente l'immobile del Mercato Ortofrutticolo, che il Piano Attuativo "Abitare Sociale Quartiere Garibaldi" destina alla realizzazione di edifici residenziali e per servizi.

Identificazione catastale: *Catasto Fabbricati - Foglio 8 - particella 978: categoria D/8, Rendita € 30.987,41 - per porzione; - Foglio 19 - particella 795: categoria D/8, rendita € 32.800,00 - per porzione, il tutto per una superficie complessiva di mq.7.200 circa*

Destinazione urbanistica: *Piano Particolareggiato "Abitare Sociale Garibaldi": "E.R.P. e Edilizia a Canone sostenibile"*

2) Immobili storici costituenti la c.d. "Porta Fiorentina" che il Piano Attuativo "Abitare Sociale Quartiere Garibaldi" destina ad attività di servizio che saranno oggetto di concessione di valorizzazione.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni - Foglio 8 - particelle 391, 392, 434, 435, 436 e 437. Catasto Fabbricati - Foglio 8 - particella 392: categoria B/5 ,classe 5a, consistenza 3.300 mc., Rendita € 7.158,10; particella 391: categoria C/2, classe 7a, consistenza 532 mq., Rendita € 1.785,91; particella 434 unita alle particelle 435, 436 sub.1, e 437: categoria B/1, classe 1a, consistenza 5.868 mc., Rendita € 5.455,01;*

Destinazione urbanistica: *Piano Particolareggiato "Abitare Sociale Garibaldi": "Servizi esistenti e di progetto"*

Valore: *la valutazione dell'area dovrà essere effettuata sulla base del complessivo programma di riqualificazione previsto dal Piano per l'Abitare Sociale "Garibaldi" nell'ambito di un accordo di programma in corso di stesura e definizione.*

22. Loc. Banditella Bassa - area: terreno pari a circa mq. 198.000, sito in località Banditella Bassa, denominata Zona basso morfologica RSA Pascoli, nonché fabbricato denominato "RSA Pascoli" ivi presente, beni che sono oggetto di permuta con l'AUSL 6 per la costruzione del nuovo presidio

ospedaliero. In cambio, l'Azienda USL cederà al Comune di Livorno i fabbricati denominati "Padiglione IV°" e "Padiglione V°", presenti nell'attuale plesso dell'Ospedale di Livorno, beni censiti al Foglio 20, particelle 143, sub. 602, 144, sub. 602, 149, sub. 603, 171 sub. 603. Ciascuno dei beni permutati, sulla base delle stime redatte dall'AUSL 6 e dal Comune di Livorno avranno un valore pari ad euro 24.686.000 (ventiquattro milioni e seicento ottantaseimila) così rispettivamente articolati:

Quanto al corrispettivo di permuta facente carico alla AUSL 6:

24.686.000,00 quale valore di stima del terreno;

quanto al corrispettivo di permuta facente carico del Comune di Livorno:

14.686.000,00 quale valore di stima dei Padiglioni IV° e V°;

10.000.000,00 quale valore del quadro economico degli interventi di ristrutturazione.

Al fine di realizzare i lavori sui Padiglioni IV° e V°, contestualmente alla stipula del contratto definitivo e fino alla completa realizzazione degli stessi, il Comune di Livorno e la AUSL 6 costituiranno a titolo vicendevolmente gratuito un diritto di superficie rispettivamente a favore del Comune di Livorno sull'edificio denominato "RSA Pascoli" a favore della AUSL 6 sui Padiglioni IV° e V°, diritto di superficie che cesserà di produrre effetto, con la conseguente confusione, entro 36 mesi dall'approvazione della progettazione esecutiva del nuovo presidio ospedaliero e dei Padiglioni IV° e V°, e che verrà risolto automaticamente sui Padiglioni IV° e V° alla data della consegna degli stessi al Comune di Livorno da parte dell'AUSL e sull'edificio "RSA Pascoli" al trasferimento dei pazienti presso i Padiglioni IV° e V°. In data 13/07/2011 è stato sottoscritto dall'AUSL 6 e dal Comune di Livorno il contratto preliminare di permuta.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 64 - particelle 783, 786, 788, 790, 792, 27, 31, 44, 749, 781, 47, 741, 746, 742, 739, 747, 584, 805, 743, 24, 377, 769, 782, 414, 557, 177, 176, 560, 558, 551, 554, 19, 717, 294, 784, 378, 355, 812, 807, 809, 811, 808.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico "Aree per servizi - servizi sanitari" ex art.37.

Valore: l'area è già stata oggetto di valutazione nell'ambito della sottoscrizione del preliminare di permuta sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e l'Azienda USL6.

23. Via delle Carmelitane – area: piccola area che potrebbe essere oggetto di permuta con i proprietari dei terreni confinanti al fine di procedere ad una rettifica di confini necessaria per far corrispondere una situazione di fatto ormai consolidata con la situazione di diritto.

Identificazione catastale: Area da acquisire: Catasto Terreni - Foglio 64 - particella 110 per una superficie di mq. 30 circa. Area da cedere: Catasto Terreni - Foglio 64 - particella 636 per una superficie di mq. 30 circa.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: Aree di Riqualficazione ambientale Antignano/Banditella ex artt. 27/45.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione a destinazione non edificabile e non pertinenziale alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 20,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 300,00 e 600,00 €.

24. Via della Valle Benedetta – area: area che potrebbe essere oggetto di permuta con i proprietari dei terreni confinanti al fine di procedere ad una rettifica di confini necessaria per far corrispondere una situazione di fatto ormai consolidata con la situazione di diritto.

Identificazione catastale: Area da acquisire: Catasto Fabbricati - Foglio 50 - particella 678 sub.630 per una superficie di mq.50 circa.- Area da cedere:Catasto Terreni – Foglio 50 – particella 6 per una superficie di mq.150 circa.

Destinazione urbanistica : Regolamento Urbanistico "Aree per servizi" ex art.37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 3.000,00 e 4.000,00 €.

25. Via Maria Terreni – posti auto: si tratta del parcheggio a raso posto in Via G. Maria Terreni facente parte del complesso immobiliare denominato "Palazzo di Vetro", acquisito in proprietà dal Comune di Livorno, unitamente al piano seminterrato, in virtù di contratto rep. 59417 del

16/04/2012, a seguito della convenzione rep. 57862 del 7 febbraio 2007, con la quale fu convenuto che il “Pirelli RE Fund Teodora”, fondo comune di investimento, proprietario del complesso immobiliare, cedesse al Comune di Livorno, in sostituzione del pagamento del contributo di cui all'art. 119 della L.R.T. n. 1/2005, riguardante la riclassificazione e la ristrutturazione del “Palazzo di Vetro”, la zona ad uffici ed annessi servizi, depositi, centrale termica ed archivio, ubicata al piano seminterrato dello stesso palazzo con accesso diretta dal parcheggio a raso di Via Maria Terreni nonché lo stesso parcheggio. L'Amministrazione Comunale ha deciso di destinare i locali posti al piano seminterrato a sede di associazione, mentre i posti auto (n. 25), in considerazione della diserzione delle procedure ad evidenza pubblica esperite negli anni 2012-2013 rispettivamente ai fini della alienazione e affidamento in locazione, potrebbero essere ceduti in permuta a SPIL ai fini della acquisizione di altri immobili da utilizzare per finalità istituzionali.

Identificazione catastale: *Catasto Fabbricati - Foglio 19 - particella 168 – sub. da 870 a 890 e sub.894: categoria C/6, classe quarta, consistenza 12 mq., Rendita € 26,03; sub.891: categoria C/6, classe quarta, consistenza 15 mq., Rendita € 32,54; sub.892: categoria C/6, classe quarta, consistenza 14 mq., Rendita € 30,27; sub.893: categoria C/6, classe quarta, consistenza 13 mq., Rendita € 28,20.*

Destinazione urbanistica: *Regolamento Urbanistico: “Aree consolidate di iniziativa privata” ex art. 13.*

Valore: *gli immobili sono già stati oggetto di valutazione nell'ambito della procedura di alienazione già avviata, ed alle unità immobiliari interessate era stato attribuito un valore complessivo di 381.000,00 €.*

26. Largo Mercato Ortofrutticolo – fabbricato: piccola struttura, posta in adiacenza del Mercato Ortofrutticolo, di circa 84 mq., in cattivo stato di conservazione e manutenzione. L'immobile era stato assegnato come “alloggio di servizio” ed è pertanto classificato come patrimonio indisponibile; nel corso del 2016, è stato liberato dagli occupanti (non vi dimorava più l'assegnatario che in passato prestava servizio a favore della A.C.). Essendo strutturalmente separato e indipendente dall'immobile adibito a servizio comunale (Mercato Ortofrutticolo), l'alloggio potrebbe essere venduto.

Identificazione catastale: *Catasto Fabbricati - Foglio 19 - particella 795 – sub.2: categoria A/2, classe prima, consistenza 5,5 vani, Rendita € 596,51.*

Destinazione urbanistica: *Regolamento Urbanistico: “Aree consolidate di iniziativa privata” ex art. 13.*

Valore: *sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 85 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 70.000,00 e 90.000,00 €.*

27. Via del Fagiano – area e fabbricato: compendio immobiliare, posto a nord del complesso ex Villa Porcelli, di proprietà della Azienda Usl 6, è costituito da una vasta area con fronte sulla Via del Fagiano e da due edifici, in mediocri condizioni manutentive, uno posto sul fronte del Viale Marconi e l'altro interno alla Via del Fagiano, entrambi dotati di pertinenza scoperta. L'area versa in stato di abbandono, i fabbricati sono utilizzati in comodato da parte della Azienda Usl 6 che li utilizza come magazzino e per attività di supporto al servizio per le tossicodipendenze. La conformazione dell'area e la sua ubicazione non consentano alcun tipo di utilizzo pubblico, se non in conseguenza di importanti investimenti in merito, peraltro l'inclusione del complesso edilizio di proprietà dell'Azienda Usl 6 nel piano delle alienazioni della stessa ne preclude l'eventuale cessione a completamento delle aree di pertinenza del complesso edilizio adiacente. Pertanto si ritiene opportuna l'alienazione del complesso, anche a seguito dell'adozione della recente variante al R.U. per la nuova viabilità connessa al nuovo ospedale che ha classificato lo stesso nell'ambito dell'art. 13 delle NN.TT.AA “aree consolidate di iniziativa privata”. Per i predetti immobili è stata individuata la seguente destinazione: area ed ex alloggio di servizio destinati alla alienazione, altra area eventualmente destinata alla permuta con parcheggio pubblico posto in Via dei Sette Santi,

immobile ed area adiacente (attualmente utilizzati dalla Azienda USL6 quale sede del Centro Intermedio Polifunzionale) da cedere in permuta alla suddetta Azienda ai fini della acquisizione di altri immobili da utilizzare per finalità istituzionali.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 30 - particella 23 - sub. 601: categoria B/4, classe terza, consistenza 507 mc., Rendita € 916,45; particella 851 - sub. 601; categoria F/1, area urbana della superficie di mq.1.305; particella 853 - sub.601: categoria A/3, classe terza, consistenza 7 vani, Rendita € 1.048,41.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico “Aree consolidate di iniziativa privata” ex art. 13 - “Edificio recente” – gruppo 5.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell’immobile esistente a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, alla luce della presenza di un vincolo imposto da parte della Sovrintendenza Regionale sul mantenimento dell’aspetto esteriore dello stesso, stante una superficie commerciale dell’immobile di circa 100 mq., ed una dotazione di area pertinenziale di circa 400 mq., può essere indicato un valore dell’immobile compreso tra 100.000,00 e 130.000,00 €. Per quanto concerne la restante area non interessata dall’eventuale permuta con l’Asl, si ritiene congruo, vista la destinazione urbanistica della stessa e la sua ubicazione, nonché la possibilità di essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi privati, attribuirle un valore compreso tra 120.000,00 e 150.000,00 €.

28. Via Jeri – area: si tratta di due piccole aree poste in fregio alla Via Jeri, richieste dall'ex espropriato e dal proprietario delle aree confinanti, rimaste inutilizzate nell'ambito dell'attuazione del PEEP di Montenero.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 71 - particelle 962, 964, 965, 967 e 968

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: Aree di Riquilificazione ambientale Antignano/Banditella ex artt. 27/45.

Valore: su parte dell’area in questione è pendente una causa davanti al Tribunale di Livorno per usucapione, promossa dall’attuale occupante, si rinvia la valutazione a momento successivo alla definizione della controversia.

29. Via Garibaldi – area: si tratta di due aree, della complessiva superficie di 464 mq., condotte in locazione ed utilizzate, la prima, come pertinenza di un edificio esistente a destinazione commerciale, la seconda, come pertinenza di un condominio. Sono prive di ogni tipo di interesse per finalità pubbliche, ed sono interdette dall’uso pubblico da decenni in conseguenza dello specifico utilizzo.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 8 - particelle 1055 e 901.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree consolidate di iniziativa pubblica” ex art.13.

Valore: nel complesso, si tratta di una area di limitata estensione, da destinare a pertinenza di edificio esistente, alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 12.000,00 e 18.500,00 €.

30. Via dell'Artigianato – area: area di circa 400 mq., in stato di completo abbandono, è interclusa e residuale rispetto al frazionamento dei lotti ed è priva di capacità edificatoria, per cui potrebbe essere alienata ai proprietari confinanti che l'hanno richiesta.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 11 - particelle 1721, 1848 e 1849.

Destinazione Urbanistica: Piano Particolareggiato “Picchianti”: “Aree per attività non produttive” ex art. 4.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 25,00 e 35,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 10.000,00 e 14.000,00 €.

31. Via dell'Artigianato – area : piccola area, della complessiva superficie di circa 300 mq., destinata a verde pubblico adiacente ad alcune abitazioni di proprietà privata ubicate in angolo con

la Via Provinciale Pisana, l'area fa parte di una lunga striscia di terreno che si sviluppa lungo la sede stradale e che costituisce una barriera visiva verso gli insediamenti produttivi posti ad est della strada. La cessione dell'area è stata richiesta da parte dei proprietari degli immobili confinanti, al fine di realizzare condizioni di migliore confort abitativo, mediante la costituzione di una separazione fisica delle abitazioni dall'area pubblica. La sottrazione di una fascia di terreno di dimensioni limitate (per una lunghezza di non più di 20-30 metri) non farà venir meno la funzionalità dell'area a verde nel suo complesso, permetterà di separare gli alloggi dall'area pubblica, migliorando le condizioni abitative, e permetterà di conseguire un introito economico per l'Amministrazione.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni - Foglio 11 - particelle 903 per porzione e 13 per porzione.*

Destinazione Urbanistica: *Piano Particolareggiato "Picchianti": "Aree a servizi" ex art. 6.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 25,00 e 35,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 7.500,00 e 10.500,00 €.*

32. Via degli Archi - area: area, di circa 7.700; porzione di detta area, sulla quale insistono serre in muratura, ferro e vetro, fu affidata in concessione in base ad una convenzione del 1999, successivamente cessata per decesso del concessionario. L'area è stata sottoposta all'attenzione della Commissione di cui all'art. 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio comunale al fine di individuare una forma per la sua valorizzazione.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni - Foglio 26 - particelle 769 per porzione, 697 e 698.*

Destinazione urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "Aree per servizi" ex art.37.*

Valore: *La stima verrà effettuata sulla base delle modalità di valorizzazione che verranno individuate dalla Commissione e delle conseguenti decisioni dell'Amministrazione Comunale.*

33. Via del Pino – area: l'area era stata affidata in concessione a privati con contratti pervenuti a scadenza e pertanto saranno attivate le procedure per il nuovo affidamento in concessione; a tal fine, è stata sottoposta all'attenzione della Commissione di cui all'art. 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio comunale dal fine di individuare una forma per la sua valorizzazione; nell'ambito dell'attività della Commissione di cui sopra, è stata assunta la decisione di procedere alla alienazione delle porzioni di terreno prospicienti le proprietà private confinanti e di ridurre, di conseguenza la superficie da destinare alla concessione, formeranno quindi oggetto di vendita aree per una estensione complessiva di circa 4.000 mq.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni - Foglio 67, particelle 1058, 1065, 1066, 1068, 1067, 1055 per una superficie complessiva di mq.1.858*

Destinazione urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "verde pubblico" ex art.37.*

Valore: *per quanto attiene alle porzioni da alienare, si tratta di una serie di aree di limitata estensione da destinare a pertinenza di edifici esistenti per le quali è stato stimato un valore complessivo di 55.700 €.*

34. Via delle Erbe – area: area di circa 600 mq., acquisita alla proprietà comunale con esproprio in attuazione del PEEP 4 Salviano, rimasta inutilizzata e richiesta in retrocessione dai proprietari espropriati.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni - Foglio 34 - particella 2739.*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art.13.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 25,00 e 35,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 20.000,00 e 27.000,00 € circa.*

35. Via del Littorale – area: area della superficie di mq.320, posta al limite di una strada chiusa, priva di qualsiasi interesse pubblico e inutilizzabile, richiesta in acquisto dai proprietari confinanti

come pertinenza delle stesse proprietà.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 78 - particella 189.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Viabilità" ex art.38.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 9.600,00 e 12.800,00 €.

36. Via del Forte San Pietro - area: area di circa 130 mq. confinante per un lato con il muro di cinta del Forte San Pietro, e per gli altri lati con proprietà private, facente originariamente parte del complesso del Forte San Pietro, ormai rimasta interclusa. Potrebbe pertanto essere alienata a favore dei proprietari confinanti, quale pertinenza delle stesse proprietà.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 93 - particella 47.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: "verde pubblico" ex art.37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 40,00 e 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 5.200,00 e 6.500,00 €.

37. Via Mastacchi – area: area di circa 3.500 mq, che potrebbe essere concessa in diritto di superficie ai proprietari confinanti per destinazione sotto indicata.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 10 particelle 1952, 1599 e 330 tutte per porzione.

Destinazione Urbanistica: Piano Particolareggiato "Abitare Sociale – Quartiere Garibaldi": parcheggio pubblico.

Valore: si tratta di una area destinata a servizi di pubblica utilità per la quale, vista la destinazione a parcheggio, nonché i fattori di utilità pubblica che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore unitario del diritto di superficie oscillante tra i 15 ed i 20 €/mq., con un valore complessivo oscillante tra 52.500,00 e 70.000,00 €.

38. Via Amendola – area: si tratta di un'area di circa 1.366,00 mq, cui si aggiunge una porzione della sede stradale di circa 30 mq., che sarà oggetto di una più complessa operazione di permuta con Casalp diretta alla realizzazione del lotto B del Contratto di Quartiere II. In quest'ambito il Comune acquisterà un certo numero di immobili, attualmente di proprietà di Casalp, offrendo come corrispettivo, in parte, l'area in questione, in parte, ulteriori 665.071,00 euro, ricevuti da Consabit in forza della convenzione rep. 58872 del 19 luglio 2010. Gli immobili oggetto di interesse ad parte del Comune sono invece la scuola ubicata in via dei Vallombrosani 448, per la quale è corrisposto a Casalp un canone di affitto e l'unità immobiliare presente nel Cisternino (Casa della Cultura).

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 10 -, particelle 1258, 686, 659, 685, 954, 968.

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree di ristrutturazione Urbanistica residenziale" ex art.17.

Valore: la valutazione dell'area verrà effettuata nell'ambito del quadro economico riguardante l'intervento da realizzare e del successivo eventuale, accordo tra l'Amministrazione Comunale e Casalp.

39. Via dell'Artigianato – quota di fabbricato: proprietà superficiaria per la quota del 25,48% degli immobili posti in Livorno, località Picchianti, costituiti da palazzina per uffici, locali per attività artigianali oltre i locali tecnici, acquisita alla proprietà comunale in virtù dell'atto di permuta con la Provincia di Livorno, cui rimane la proprietà superficiaria nella quota del 4,52%, rep. n. 59308 del 20/12/2011. La suddetta quota del 25,48% dovrebbe riunirsi alla restante quota di proprietà del fabbricato in capo alla SPIL S.p.a, attraverso la cessione in permuta, ai fini della acquisizione di altri immobili da utilizzare per finalità istituzionali.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 11 - particella 1312.

Destinazione urbanistica: Piano Particolareggiato "Picchianti": "Aree per attività non produttive" ex art. 4.

Valore: La stima del valore della quota di proprietà verrà effettuata, con le modalità previste dalla Legge, nell'ambito della procedura di conferimento del bene.

40. Via della Bassata e Borgo San Jacopo (diritto superficie ipogeo) - area: area posta internamente all'isolato compreso tra Via della Bassata e Borgo San Jacopo interessata dalla realizzazione di un intervento di nuova edificazione in seguito alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, sulla base delle indicazioni dettate dalle schede normative 44, 45 e 46 di attuazione dell'Art.44. L'area verrà ceduta al Comune di Livorno in seguito agli impegni assunti da parte del soggetto proponente (attuali proprietari Montano M. e altri) e quindi riconcessa in diritto di superficie ipogeo allo stesso soggetto ai fini della realizzazione di un parcheggio privato interrato (decisione G.C. n. 474/2013).

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 26 - particella 1004, 505 per porzione e 901 per porzione, per una superficie complessiva di 5.200 mq. circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Area di Trasformazione per servizi" ex art.44.

Valore: si tratta di un diritto di superficie ipogeo per il quale è già prevista la cessione secondo un prezzo stabilito con provvedimenti precedenti ed ammontante a 1.345.084,00 €.

41. Via delle Pianacce - area: area posta in fregio alla Via delle Pianacce ed a margine delle aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione legate all'attuazione dell'Area di Riqualficazione ambientale Montenero/Banditella – Subambito 4, da cedere al soggetto confinante al fine di regolarizzare la situazione dei confini tra le due proprietà.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 71- particella 972 della superficie di 210 mq.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Area a ville con giardino" ex art.15.

Valore: si tratta di un area che sarà oggetto di riconoscimento di confini non corrispondenti alla situazione catastale, erroneamente ceduta al Comune di Livorno da parte del soggetto risultante come proprietario catastale ma che non ne aveva il possesso, pertanto, accertati gli aspetti tecnici e giuridici della situazione, si procederà ad un atto di riconoscimento dei confini con attribuzione della titolarità all'effettivo proprietario del bene.

42. Via San Gaetano - area: piccola porzione di terreno facente parte della sede stradale di Via San Gaetano, posta in aderenza ad un edificio esistente in corso di ristrutturazione, che viene richiesta in cessione al fine della realizzazione di un rivestimento a "cappotto termico" necessario al fine adeguare l'edificio alle indicazioni normative in materia di isolamento termico ed acustico, la limitata larghezza del terreno interessato non pregiudica l'utilizzazione dell'adiacente marciapiede.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 30 - Strade Pubbliche per porzione, per una superficie di mq. 5 circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Viabilità" ex art.38.

Valore: si tratta di una area di limitatissima estensione che costituirà il resede di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario di circa 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo di circa 250,00 €.

43. Via della Lecceta - area: area boschiva in stato di abbandono posta a margine di alcune proprietà private. L'area potrebbe essere ceduta ai confinanti per essere utilizzata come area pertinenziale alle abitazioni esistenti.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 80 - particella 363 per porzione, per una superficie di mq. 2.500 circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree di trasformazione per servizi - parcheggi" ex art. 37

Valore: si tratta di una area di limitata estensione e di forte acclività, da destinare a pertinenza di edifici esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 25.000,00 e 37.500,00 €.

44. Via XIX Luglio 1944 - area: piccolo appezzamento di terreno, della superficie di mq.10 circa, da cedere ai proprietari confinanti per la realizzazione di una centralina di sollevamento per acque nere nell'ambito della realizzazione delle opere di urbanizzazione complementari all'attuazione delle previsioni della area ex art.27/45 denominata "Ambito 4 Montenero".

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 64 - particella 995 per porzione, per una superficie di mq. 9.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree di Riqualficazione Ambientale Collinaia e Montenero" ex artt. 27/45.

Valore: si tratta di una area di limitatissima estensione che costituirà il resede di un impianto tecnico a servizio di un edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario di circa 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo di circa 500,00 €.

45. Via della Meloria - area: area posta in angolo con Via Pigafetta, esclusa dalla sede stradale ed utilizzabile come ampliamento della pertinenza degli edifici esistenti.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 78 - particella 843 della superficie di mq.410.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art. 13.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale possiamo attribuire in via sintetica un valore unitario compreso tra 40,00 e 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 16.400,00 e 20.500,00 €.

46. Via di Montenero - area: piccola area interna posta a margine dell'accesso al complesso "Pascoli", da cedere al confinante esclusivo per l'utilizzo come pertinenza dell'edificio confinante adiacente.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 64 - particella 322 per porzione, per una superficie di mq. 30 circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree per servizi" ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 900,00 e 1.200,00 €.

47. Via Corsica - fabbricato: immobile già sede della ex circoscrizione 3, che potrà essere destinato a interventi di ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 39 - particella 221 subalterno 1 e 2 uniti: Categoria B/4, classe terza, consistenza 5.400 mc., Rendita € 9.761,04.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art. 13.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di complessiva ristrutturazione, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 1.100 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 1.100.000,00 e 1.300.000,00 €.

48. Comune di Collesalveti – Località Coldecimo - fabbricato: immobile già alloggio di servizio dell'Acquedotto Leopoldino posto in via di San Martino, 27, con area pertinenziale esterna,

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 75 – particelle 30 e 31 - Catasto Fabbricati - particella 30 subalterno 1 e 2 uniti, Categoria A/5, classe terza, consistenza 6,5 vani, Rendita € 312,20.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico del Comune di Collesalveti: "Aree agricole di protezione ambientale" ex art. 144.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 100 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 80.000,00 e 100.000,00 €.

€.

49. Via di Collinet - fabbricati: si tratta di due case coloniche con annessi terreni pertinenziali, condotte in locazione in regime di contratto agrario da parte di coltivatori diretti con termine del rapporto indeterminabile a causa della specificità del contratto, l'immobile potrà essere ceduto in vendita agli attuali conduttori, in tal modo estinguendo i contratti locativi attualmente in essere e riconducendo l'eventuale affidamento dei terreni agricoli facenti parte del Complesso della Villa Morazzana a rapporti giuridici di natura diversa, svincolati dal contratto agrario attuale e che quindi consenta la determinazione di una durata certa degli stessi.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 65 - particella 79, della superficie di mq.3.500 e particella 87 della superficie di 2.867 mq., Fabbricati Rurali.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Verde pubblico" ex art.37.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, può essere ipotizzato un valore nella loro situazione attuale, dei due edifici, aventi una superficie complessiva di 1.000 mq. circa e delle relative aree pertinenti, aventi una complessiva estensione di 6.500 mq. circa, compreso tra 400.000,00 e 500.000,00 €.

50. Complesso immobiliare Arena Astra - fabbricato: si tratta di un complesso edilizio a destinazione sportiva/ricreativa di notevoli dimensioni posto in Piazza Luigi Orlando di fronte all'ex Cantiere Navale Luigi Orlando (richiesta Ufficio Sport in data 22.12.2015, a seguito di incontro tenutosi il 21 dicembre u.s. presso l'ufficio dell'Assessore Perullo), l'inserimento nel Piano è finalizzato all'avvio di un percorso per l'affidamento in concessione di valorizzazione.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 26 - particella 912 della superficie di mq.9.031; Catasto Fabbricati - Foglio 26 - particella 912 - sub.6: categoria D/6, Rendita € 17.941,71.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Area per servizi" ex art. 37;

Valore: la valorizzazione del bene avverrà mediante procedura concorsuale per la sua concessione per la quale è previsto il pagamento di un canone che verrà stimato sulla base delle previsioni del relativo bando di affidamento.

51. Via della Valle Benedetta - area: area in stato di abbandono costituita da una fascia di terreno posta in aderenza al confine degli immobili di proprietà privata adiacenti, si tratta di una area di limitata profondità, parzialmente interessata dalla presenza di un canale di scolo delle acque piovane e facente parte di un appezzamento di terreno di grande estensione attualmente inutilizzato, l'alienazione permetterebbe di attribuire l'onere della regimazione idraulica agli acquirenti e non avrebbe alcuna sostanziale influenza sul futuro utilizzo del terreno adiacente.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 50 - particella 743 per porzione, per una superficie di 3.000 mq. circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Area per servizi" ex art. 37;

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 20,00 e 25,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 6.000,00 e 7.500,00 €.

52. Via dei Vallombrosani - area: area di circa 190 mq costituita da porzione dell'area pertinenziale dell'immobile in parte di proprietà comunale ed in parte di proprietà di Casalp, posta ad una quota inferiore a quella dell'area utilizzata come cortile e separata da questo da un muro di sostegno, l'area è stata richiesta in acquisto dal proprietario dell'area confinante che si trova alla stessa quota altimetrica.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 73 - particella 162 per porzione, per una superficie di 190 mq. circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree di Impianto Storico" ex art. 11

Valore: la quota di comproprietà dell'area di competenza del Comune di Livorno è minoritaria, l'area verrà stimata da parte di Casalp e ne verrà verificata la congruità.

53. Via Tommaso Campanella - area: area in stato di abbandono caratterizzata da elevata

clivometria e posta in adiacenza al Fosso della Giorgia, di fatto inutilizzabile per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte del proprietario confinante.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 65 - particelle 1430, 1434 e 1432 per una superficie di 1.300 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Area per servizi" ex art. 37;

Valore: si tratta di una area di limitata estensione e di forte acclività, parzialmente inutilizzabile e da destinare a pertinenza di edifici esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 10.500,00 e 15.750,00 €.

54. Via Goito - area: area attualmente inutilizzata e confinante con un parcheggio privato, di forma allungata e posta trasversalmente tra la Via Goito e la Via delle Case Rosse.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 39 - particelle 273 e 381 per una superficie di 358 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art. 13;

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente ed alla realizzazione di parcheggi privati alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 40,00 e 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 14.320,00 e 17.900,00 €.

55. Via delle Fornaci - area: Si tratta di una piccola striscia di terreno facente parte di una più vasta area in stato di abbandono, attualmente inutilizzata ed adiacente ad un fabbricato esistente, l'area ha forma irregolare, pressoché trapezoidale, l'area è stata richiesta in acquisto dal proprietario dell'immobile adiacente al fine di realizzare una fascia di rispetto dall'edificio ed un accesso allo stesso, ed ha una larghezza estremamente limitata tale da non pregiudicare l'utilizzo della restante proprietà comunale.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 69 - particella 564, per una superficie di 145 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree per servizi" ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 4.200,00 e 5.600,00 €.

56. Via del Litorale - area: area originariamente destinata a strada ed attualmente inutilizzata ed in stato di abbandono, in relazione alla quale i confinanti hanno presentato richiesta di acquisto.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 78 - particelle 191 e 210 per una superficie di 550 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: parte "Aree a ville con giardino" ex art. 15, parte "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art.13.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 16.500,00 e 22.000,00 €.

57. Via del Litorale - area: area originariamente destinata a strada ed attualmente inutilizzata ed in stato di abbandono, in relazione alla quale i confinanti hanno presentato richiesta di acquisto.

Identificazione catastale: Catasto Terreni - Foglio 78 - particella 208 per una superficie di 400 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art. 13.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 12.000,00 e 16.000,00 €.

58. Via San Carlo – area: la cessione dell'area, di limitatissima superficie è finalizzata alla rettifica di confini preesistenti verso le proprietà private e quindi alla regolarizzazione di uno stato di fatto consolidato nel tempo.

Identificazione catastale: Area da acquisire: Catasto Terreni - Foglio 25 particelle 2576 e 2578 per una superficie complessiva di 54 mq.;

Area da cedere: Catasto Terreni - Foglio 25 particella 2580 per una superficie di 38 mq.;

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico vigente “Aree di impianto storico” ex art. 11.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 40,00 e 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 3.200,00 e 4.000,00 €.

59. Via Jean Monnet - area: area in stato di abbandono non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 48 - particelle 1009 per porzione e 1077 per porzione, per una superficie complessiva di 340 mq. circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Verde pubblico” ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 25,00 e 30,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 8.500,00 e 10.200,00 €.

60. Via dell'ONU - area: area in stato di abbandono non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 48 - particella 1239 per porzione, per una superficie di 900 mq. circa.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Verde pubblico” ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 25,00 e 30,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 22.500,00 e 27.000,00 €.

61. Via Razzaguta - area: area attualmente condotta in locazione, non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei soggetti affidatari.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 48 - particella 2773 della superficie di 390 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico “Verde pubblico” ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente ed alla realizzazione di parcheggi privati alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 20,00 e 25,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 7.800,00 e 9.750,00 €.

62. Via del Pino - area: area in stato di abbandono non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 65 – particella 1435, per una superficie di 870 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico vigente: “Area per servizi” ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 20,00 e 25,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 18.000,00 e 22.500,00 €.

63. Via del Pino - area: area in stato di abbandono non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 67 - particella 620 per una superficie di 1.700 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Area per servizi” ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione a destinazione agricola alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore

complessivo compreso tra 17.000,00 e 25.500,00 €.

64. Via di Levante - area: area in stato di abbandono posta all'interno della pertinenza stradale non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.
Identificazione Catastale: *Catasto Terreni - Foglio 50 - Strade Pubbliche per porzione, per una superficie di 200 mq..*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "Viabilità" ex art. 38.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 2.000,00 e 3.000,00 €.*

65. Via Piero Aloisi - area: area in stato di abbandono non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.

Identificazione Catastale: *Catasto Terreni - Foglio 67 - particelle 155, 333 e 334 per una superficie complessiva di 5.970 mq..*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "Aree di riqualificazione ambientale" ex art. 45.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione a destinazione agricola che potrà essere annessa alle pertinenze di edifici esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 60.000,00 e 90.000,00 € circa.*

66. Via di Montenero - area: area in stato di abbandono non utilizzata per finalità pubbliche e richiesta in acquisto da parte dei proprietari confinanti.

Identificazione Catastale: *Catasto Terreni - Foglio 64 - particella 806 per una superficie di 410 mq..*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico vigente: "Area per servizi" ex art.37.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione a destinazione agricola che potrà essere annessa alle pertinenze di edifici esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 4.000,00 e 6.000,00 € circa.*

67. Via del Castellaccio - area: area attualmente in stato di abbandono facente parte di una strada pedonale a fondo chiuso ormai in disuso e richiesta in acquisto da parte dei proprietari dei terreni confinanti.

Identificazione Catastale: *Catasto Terreni - Foglio 74 - Strade Pubbliche per porzione, per una superficie di 200 mq. circa.*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "Aree di impianto storico" ex art. 11.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione che potrà essere annessa alle pertinenze di edifici esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 10,00 e 15,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 2.000,00 e 3.000,00 € circa.*

68. Via della Padula - area: area attualmente inutilizzata e posta a margine di un complesso edilizio di proprietà comunale, richiesta al fine di realizzarvi un accesso da parte del proprietario confinante.

Identificazione Catastale: *Catasto Terreni - Foglio 33 - particella 27 per porzione, per una superficie di 400 mq..*

Destinazione Urbanistica: *Regolamento Urbanistico: "Aree di ristrutturazione urbanistica" ex art. 16.*

Valore: *si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio produttivo esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 12.000,00 e 16.000,00 € circa.*

69. Viale Città del Vaticano - area: area in stato di abbandono e non utilizzata a fini pubblici,

costituente oggetto di regolarizzazione dei confini con il condominio adiacente che ne ha richiesto la cessione.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 48 - particella 2771 per porzione, per una superficie di 500 mq. circa, da verificare sulla base di accertamenti tecnici da condurre in loco.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree per servizi" ex art. 37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 15,00 e 20,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 7.500,00 e 10.000,00 €.

70. Via delle Pianacce - area: area in stato di totale abbandono e non utilizzata a fini pubblici, ubicata a margine di un parcheggio pubblico recentemente realizzato dal soggetto attuatore della Convenzione relativa all'area di Riqualificazione Ambientale Montenero-Banditella - subambito 5, e posta al di sotto del livello stradale con difficoltà di accesso in una ubicazione incuneata tra proprietà private con le quali confina su tre lati. Per l'area non è prevista al momento alcuna sistemazione a fini pubblici nell'ambito del progetto di parco, potrà pertanto prevedersi la cessione diretta ai proprietari confinanti in via esclusiva o ad altri soggetti mediante bando di evidenza pubblica.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 71 - particella 973 della superficie di 260 mq..

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree di Riqualificazione Ambientale" ex artt. 27/45.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione priva di capacità edificatoria e che potrà essere utilizzata come pertinenza degli edifici esistenti nelle vicinanze ed alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 15,00 e 20,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 4.000,00 e 5.200,00 €.

71. Via del Riposo - garage: si tratta di una unità immobiliare ad uso autorimessa posto all'interno del condominio di Via del Riposo 1/7, accessibile dalla corte comune dell'edificio.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 18 - particella 565 - subalterno 2: Categoria C/6, classe sesta, consistenza 11 mq., rendita € 38,06.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree consolidate di iniziativa privata" ex art.13

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, trattandosi di una unità immobiliare a destinazione accessoria di limitata superficie commerciale, pari a circa 15 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 10.000,00 e 15.000,00 €

72. Via Firenze - area: si tratta di un area a suo tempo oggetto di procedura espropriativa per l'attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "Corea" conclusasi con l'emissione di decreto di Esproprio Definitivo del Presidente della Giunta Regionale Toscana del 31/1/1983, mai utilizzata per i fini per i quali era stata acquisita al patrimonio comunale e che si trova in stato di completo abbandono. Per l'area è stata richiesta la retrocessione da parte della Società che ne era proprietaria al momento dell'emissione del Decreto di Esproprio.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 10, particella 347 – sub. 602: categoria F/1: Area Urbana della superficie di mq.1.865.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Verde pubblico" ex art.37.

Valore: la valutazione dell'area, trattandosi di procedura di retrocessione, dovrà essere effettuata sulla base delle indicazioni di cui al vigente Testo Unico per le Espropriazioni.

73. Via del Pino - area: area in stato di abbandono e non utilizzata a fini pubblici, interna alla viabilità pubblica e confinante con un complesso edilizio esistente; l'area è stata richiesta in acquisto da parte dei proprietari delle unità immobiliari confinanti.

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - Foglio 65 - particella 1463 per porzione, 1466, 1471, 1472, 1473 per una superficie complessiva di 900 mq.. circa

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Area per servizi" ex art.37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edifici esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 20,00 e 30,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 18.000,00 e 27.000,00 €.

74. Via dei Pelaghi - appartamento: appartamento per civile abitazione libero, in scadente stato manutentivo, per il ripristino del quale sarebbero necessario interventi di ristrutturazione integrale estesi anche agli impianti tecnologici. Fa parte di un edificio condominiale costituito da 12 appartamenti dei quali sei sono già stati oggetto di alienazione a favore di privati.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 32, particella 714 – sub. 17: categoria A/2, Classe seconda, Consistenza 5 vani, Rendita € 632,66.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree Consolidate di Iniziativa Privata” ex art.13. - Edifici Recenti - Gruppo 5.

Valore: si tratta di un appartamento della superficie commerciale di circa 80 mq. al quale, in via sintetica, visto lo stato di conservazione e la necessità di eseguire importanti lavori di ripristino, si può attribuire un valore di circa 90.000,00 €

75. Via Mondolfi - edificio: edificio terratetto sviluppato su due piani fuori terra, avente una superficie lorda di circa 350 mq. costituito da tre unità immobiliari a destinazione residenziale, con area pertinenziale retrostante estesa per circa 1.000 mq., le unità immobiliari si trovano in scadente stato manutentivo e per il loro ripristino sarebbero necessario interventi di ristrutturazione integrale estesi anche agli impianti tecnologici.

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati - Foglio 63, particella 789 – sub. 601: categoria A/3, Classe quarta, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 426,08 – sub.602: categoria A/3, classe terza, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 355,06 – sub.603: categoria A/3, Classe terza, Consistenza 9 vani, Rendita € 581,01.

Destinazione Urbanistica: Regolamento Urbanistico: “Aree a Ville con parco e pertinenza storica” ex art.14. - Edifici Recenti - Gruppo 5.

Valore: si tratta di un edificio al quale, in via sintetica, vista l'ubicazione, lo stato di conservazione e la necessità di eseguire importanti lavori di ripristino, si può attribuire un valore di circa 400.000,00 €

76. Via di Levante – area : al fine di procedere alla riacquisizione delle aree a suo tempo cedute ad A.C.I. Livorno con atto rep. n. 59755 del 2/12/2013, su cui insistono parte delle opere di urbanizzazione realizzate da parte della Soc. Le Ninfee, in qualità di soggetto attuatore dello stralcio 6 del Piano Particolareggiato “Nuovo Centro”, si rende necessario sottoscrivere un atto di rettifica dei confini provvedendo alla cessione ad A.C.I. Livorno di ulteriori aree della superficie di mq. 107 e alla contemporanea retrocessione al Comune di Livorno di parte delle aree a suo tempo oggetto di cessione per una superficie di complessivi 107 mq..

Identificazione Catastale: Catasto Terreni - aree da cedere ad A.C.I. Livorno: Foglio 42 - porzione della particella 605 per una superficie di mq. 105 e porzione della particella 408 per una superficie di mq. 2 - aree da acquisire da parte del Comune di Livorno: Foglio 42 - porzione della particella 408 per una superficie di mq. 107.

Destinazione Urbanistica: Piano Particolareggiato “Nuovo Centro”: aree da cedere ad A.C.I. Livorno: Servizi - Attività Pubbliche e di Interesse Pubblico e Centri di Ricerca; aree da acquisire da parte del Comune di Livorno: Servizi - Viabilità e Parcheggi Pubblici.

77. Località Ardenza/Banditella – aree: si tratta di aree poste a margine dei corsi d'acqua esistenti che saranno oggetto della realizzazione da parte della Regione Toscana di opere di somma urgenza per il miglioramento delle condizioni di deflusso del Rio Ardenza tra la confluenza del Botro Forcone e la foce. Il progetto delle opere verrà redatto sulla base delle risultanze dei rilievi strumentali in corso di esecuzione e l'esatta quantificazione delle superfici interessate non è al momento disponibile. La Regione Toscana ha richiesto la cessione gratuita delle aree di proprietà comunale con la nota in data 19.10.2017 prot. n. 127335.

Si tratta di aree di diversa natura e destinazione facenti parte dei beni catastalmente individuati

come di seguito (la specifica delle superfici interessate dei singoli beni verrà effettuata non appena disponibile il progetto delle opere). Tra le aree richieste sono comprese le particelle 744 e 879 del foglio 63, affidate in concessione rispettivamente alla Cooperativa Parco del Mulino con convenzione rep. n. 59638 del 8.05.2013 ed alla Federazione Italiana Golf con convenzione rep. n. 59833 del 28.03.2014, in relazione alle quali saranno svolte le verifiche necessarie al fine di procedere ad eventuale rimodulazione dei relativi affidamenti.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni: Foglio 63 – particella 830: Pascolo, classe 1a, superficie mq.4.973; particella 274: Pascolo, classe 1a, superficie mq. 1.978; particella 832: Seminativo, classe 2a, Superficie mq.8.370; particella 275: Seminativo, classe 2a, superficie mq. 2.400; particella 744: Seminativo Arborato, classe 2a, superficie mq. 650; particella 692: Seminativo, classe 2a, superficie mq. 1.360; particella 879: ente urbano, superficie mq. 99.998, corrispondente al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 879 – sub.601, categoria D/6 Rendita €16.867,00; particella 686: Seminativo arborato, classe 2a, superficie mq. 346; particella 560: Seminativo arborato, classe 2a, superficie mq.150; particella 11: Ente Urbano, superficie mq.850, corrispondente al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 11 - sub. 603: Categoria F/3.

Foglio 65 – particella 1041: Orto irriguo, classe 1a, superficie mq. 2.940; particella 104: Fabbricato diruto, superficie mq. 140; particella 897: Orto irriguo, classe 1a, superficie mq.1.340; particella 178: Orto irriguo, classe 1a, superficie mq.400; particella 899: Pascolo, classe 2a, superficie mq.2; particella 103: seminativo, classe 2a, superficie mq.410.

78. Ex cisterna idrica interna alla Via di Montenero : si tratta di un immobile di vecchia costruzione, attualmente inutilizzato, in passato usato come serbatoio di riserva idrica per l'abitato di Montenero. È una struttura in calcestruzzo armato che presenta segni di grave deterioramento. L'immobile, che copre una superficie di circa 120 mq, insiste su un terreno alberato esteso per circa 400 mq, ed è accessibile mediante una corte comune ad altri immobili sulla quale è consolidata una servitù di fatto a favore della proprietà comunale.

Vista la sua natura e la particolare conformazione può ipotizzarsi un intervento di sostituzione della Superficie Lorda esistente all'interno del resede pertinenziale con la realizzazione di un piccolo fabbricato residenziale uni o bifamiliare, nell'ambito di un contesto destinato esclusivamente a residenza. L'intervento avrà un impatto limitato viste le dimensioni ridotte dell'immobile e del resede.

Identificazione catastale: *Catasto Terreni – Foglio 74 – particella 279 per porzione – Ente Urbano per una Superficie di mq. 350;*

La particella 279 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 279 - sub. 1: Categoria E/9, Rendita € 264,00; sub.2: Categoria E/9, classe Rendita € 21,10.

La consistenza dei beni da alienare dovrà essere identificata in via definitiva mediante presentazione dei necessari elaborati di aggiornamento della banca dati catastale.

Valore: *sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di sostituzione edilizia, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 120 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 100.000,00 e 120.000,00 €.*

79. Scuola Materna “Arcobaleno” – Via di Montenero : si tratta di un immobile di non recente costruzione, in condizioni manutentive mediocri, sviluppato prevalentemente su due piani fuori terra, avente una SIp complessiva di 510 mq su un resede pertinenziale avente una superficie di circa 3.000 mq, in parte fittamente alberato ed in stato di completo abbandono.

Benché la tipologia edilizia dell'immobile, in passato già edificio residenziale riconvertito all'uso di scuola materna, possa consentirne un utilizzo funzionale anche per altre destinazioni, l'ipotesi più accreditata è quella della sostituzione edilizia della SIp esistente con la realizzazione di un nuovo, più funzionale, corpo di fabbrica unico con destinazione d'uso residenziale.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 74: particella 292 – Ente Urbano - Superficie mq. 1.060; particella 349 – Seminativo arborato – Classe 4a – superficie mq. 2.430 – R.D. € 1,88 – R.A. € 1,63.

La particella 292 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 292 - sub. 5: Categoria B/5, Classe 3a, Consistenza 1.550 mc., Rendita € 2.401,52.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia e della superficie scoperta quale pertinenza, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 510 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 500.000,00 e 600.000,00 €.

80. Complesso edilizio “Case Firenze” – Via del Littorale: si tratta di un complesso edilizio di non recente costruzione, in condizioni manutentive mediocri, sviluppato in parte su due piani fuori terra ed in parte su un unico piano, avente una Slp complessiva di 1.200 mq su un resede pertinenziale con una superficie di circa 4.500 mq.

Il complesso immobiliare è ubicato in fregio alla Variante Aurelia, nel tratto prospiciente l'abitato di Antignano, di fronte al mare, in una posizione particolare nella quale la vista panoramica è purtroppo bilanciata dalla rumorosità della viabilità esistente.

Al fine di valorizzare un immobile di tali dimensioni, ubicato in un contesto ambientale di pregio, si è ipotizzata la possibilità di allontanare le volumetrie esistenti dalla sede stradale mediante un intervento di sostituzione edilizia quanto meno del fabbricato più occidentale, ricostruendone le superfici ad una accettabile distanza (almeno 40 metri) dal margine stradale.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 79: particella 34 – Ente Urbano - Superficie mq. 2.720; particella 37 – Ente Urbano – Superficie mq. 810; particella 38 – Ente Urbano – Superficie mq. 86; particella 123 – Seminativo – Classe 2a – superficie mq. 250 – R.D. € 0,97 – R.A. € 0,71.

La particella 34 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 34 - sub. 603: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 524,20; sub.604: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 5 vani - Rendita € 748,86; sub. 605: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 2,5 vani - Rendita € 374,43; sub.606: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 673,98; sub. 607: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 4,5 vani - Rendita € 673,98; sub. 608: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 524,20; sub.601 – Bene Comune Non Censibile; sub.602 – Bene Comune Non Censibile.

La particella 37 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 37 – sub. 602: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 3 vani - Rendita € 449,32; sub. 603: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 2,5 vani - Rendita € 374,43; sub.604: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 29 mq. - Rendita € 97,35; sub. 607: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 5 mq. - Rendita € 16,78; sub. 608: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 5 mq. - Rendita € 16,78; sub. 609: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 11 mq. - Rendita € 36,98; sub. 610: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 2,5 vani - Rendita € 374,43; sub. 612: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 8,5 vani - Rendita € 1.273,07; sub. 613: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 1 mq. - Rendita € 3,36; sub. 614: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 1 mq. - Rendita € 3,36; sub. 615: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 1,5 vani - Rendita € 224,66; sub. 616: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 3,5 vani - Rendita € 524,20; sub. 617: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 5 vani - Rendita € 748,86; sub. 618: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 4 vani - Rendita € 599,09; sub. 619: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 7 mq. - Rendita € 23,50; sub. 620: Categoria C/2 - Classe 7a - Consistenza 8 mq. - Rendita € 26,86; sub. 621: Categoria A/2 - Classe 3a - Consistenza 6 vani - Rendita € 898,64; sub.601 – Bene Comune Non Censibile; sub.605 – Bene Comune Non Censibile; sub.606 – Bene Comune Non Censibile; sub.611 – Bene Comune Non Censibile.

La particella 38 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 38 – sub. 601: Categoria A/2 – Classe 3a – Consistenza 3,5 vani – Rendita € 524,20; sub. 602: Categoria A/2 – Classe 3a – Consistenza 4,5 vani – Rendita € 673,98.

Diritti sulla corte comune identificata con la particella 43 – Superficie mq.700

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di sostituzione edilizia e della superficie scoperta quale pertinenza, e tenuto conto della particolarità del sito e dell'esigenza di eseguire un intervento di recupero che tenga conto della situazione patrimoniale e della presenza di fabbricati di proprietà diversa a confine con la proprietà, nonché delle opere a rete necessarie per la completa fruizione dei beni da realizzare, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 1.200 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 1.200.000,00 e 1.500.000,00 €.

81. Complesso edilizio in Via delle Case Rosse : si tratta di un edificio di vecchia costruzione, in pessime condizioni di conservazione per il quale è possibile ricostruire la preesistenza.

L'edificio si trova in fregio alla sede stradale, in aderenza ad un confine privato ed a margine del parco pubblico della Villa Mimbelli, della quale costituiva fabbricato accessorio e, ad eccezione delle corti interne, è privo di una autonoma pertinenza scoperta.

Vista la particolare ubicazione, in zona centrale e di pregio, si ipotizza una sua riconversione verso la destinazione turistico-ricettiva, funzionale e/o integrata con le attività collegate al museo e al parco di Villa Mimbelli.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 39: particella 129 – Ente Urbano - Superficie mq. 961; particella 848 – Ente Urbano – per una superficie di mq. 500

La particella 129 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 129 - sub. 601: Categoria F/2.

La particella 848 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 848 - sub. 609: Bene Comune Non Censibile.

La consistenza dei beni da alienare dovrà essere identificata in via definitiva mediante presentazione dei necessari elaborati di aggiornamento della banca dati catastale.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini turistico - ricettivi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia particolarmente oneroso, e della superficie scoperta abbinata quale pertinenza, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 1.200 mq., e l'ubicazione in una zona di elevato pregio immobiliare, può essere indicato un valore dell'immobile nel suo stato attuale compreso tra 1.000.000,00 ed 1.300.000,00 €.

82. Area interna a via Caduti del Lavoro: si tratta di una vasta area attualmente destinata a colture ortive, interna all'isolato delimitato dalla Via Cecioni, Via Corazzi e Via Caduti del Lavoro, accessibile direttamente da quest'ultima ed avente giacitura piana e forma pressoché rettangolare.

L'ipotesi più plausibile per l'utilizzo dell'area, vista la particolare ubicazione, l'accessibilità ed il contesto ambientale, è quella di realizzare, al suo interno, parcheggi pertinenziali a servizio delle unità immobiliari vicine, scoperti.

Tale ipotesi potrà permettere di aumentare la dotazione di spazi a parcheggio in una zona che ne è carente, senza incremento di slp in una zona già densamente abitata.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 41: particella 1859 – Orto Irriguo – Classe 1a – superficie mq. 2.715 – R.D. € 110,77 – R.A. € 46,97.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di utilizzo dell'area esclusivamente per la realizzazione di posti auto scoperti con pavimentazione permeabile, così come da Decisione della Giunta Comunale n.269 del 11/10/2016; stante l'ubicazione in una zona di buon pregio immobiliare, può essere indicato un valore dell'area nel suo stato attuale compreso tra 70.000,00 e 90.000,00 €.

83. Ex CeCuPo - Via degli Asili: immobile posto sul fronte stradale di Via degli Asili sviluppato su due piani fuori terra (ingresso dal n. 43) e su tre piani fuori terra (ingresso dal n. 45), in condizioni manutentive mediocri, avente una Slp complessiva di mq 1.050.

L'immobile, a suo tempo utilizzato come centro di aggregazione giovanile ma da diversi anni in

disuso, presenta caratteristiche di pregio edilizio, vista l'epoca di costruzione, pertanto si può ipotizzare la possibilità di realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso verso la residenza.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 25: particella 1307 – Ente Urbano - Superficie mq. 220; particella 1452 – Ente Urbano – Superficie mq. 230.

La particella 1307 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 1307: Categoria B/4 – classe 2a – Consistenza mc. 1.935 – Rendita € 2.998,03;

La particella 1452 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 1307: Categoria B/4 – classe 2a – Consistenza mc. 1.831 – Rendita € 2.836,90;

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, di particolare rilevanza e costo, viste le condizioni oggettive dei beni, stante una superficie lorda attuale degli immobili di circa 900 mq., può essere indicato un valore dei beni compreso tra 500.000,00 e 600.000,00 €.

84. Aree interne alla Via Provinciale Pisana: si tratta di aree comprese tra gli edifici posti sul fronte strada della Via Provinciale Pisana ed il retrostante complesso ex Ina Casa, nel tratto compreso tra Via Agnoletti e Via Giorgio La Pira, attualmente condotte in locazione transitoria da parte di vari soggetti.

Si tratta di aree inutilizzate da decenni, per le quali, per preservarle da situazioni di degrado, con occupazioni senza titolo, si sono stipulati contratti di affidamento a soggetti privati che le mantengono pulite e le utilizzano come orti.

La conformazione (una complessiva lunghezza di circa 200 metri ed una larghezza di 35 metri circa) e l'ubicazione, con la conseguente, limitata accessibilità rendono estremamente difficile un utilizzo per attrezzature pubbliche dell'area, utilizzo per il quale dovrebbero comunque essere reperite rilevanti risorse.

Si ritiene quindi che si possa ipotizzare l'alienazione dell'area, mediante procedure concorsuali, al fine di un utilizzo come pertinenza delle abitazioni confinanti.

Le aree dovranno comunque mantenere l'attuale permeabilità.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 10: particella 1822 – Seminativo Arborato – Classe 1a - Superficie mq.2.900 – R.D. € 14,23 – R.A. € 8,24; particella 1824 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.3.100 – R.D. € 126,48 – R.A. € 53,63; particella 1825 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.520 – R.D. € 21,22 – R.A. € 9,00 particella 1826 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.322 – R.D. € 13,14 – R.A. € 5,57; particella 1831 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.380 – R.D. € 15,50 – R.A. € 6,57 particella 1832 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.350 – R.D. € 14,28 – R.A. € 6,06 particella 1829 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.260 – R.D. € 10,61 – R.A. € 4,50; particella 1835 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.760 – R.D. € 31,01 – R.A. € 13,15; particella 1830 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.380 – R.D. € 15,50 – R.A. € 6,57; particella 1833 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.72 – R.D. € 2,94 – R.A. € 1,25; particella 1834 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.20 – R.D. € 0,82 – R.A. € 0,35; particella 1828 – Orto Irriguo – Classe 1a – Superficie mq.250 – R.D. € 10,20 – R.A. € 4,33.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di utilizzo dell'area esclusivamente quale pertinenza di abitazioni esistenti e comunque con usi tali da garantire la permeabilità dell'area, così come da Decisione della Giunta Comunale n. 269 del 11/10/2016; stante l'ubicazione in una zona di scarso pregio immobiliare, può essere indicato un valore dell'area nel suo stato attuale compreso tra 200.000,00 e 250.000,00 €.

85. Area in fregio alla Via Garibaldi : parte dell'area in oggetto è attualmente condotta in locazione ed utilizzata come pertinenza di un edificio esistente a destinazione commerciale, priva di ogni tipo di interesse per finalità pubbliche ed interdetta all'uso pubblico da decenni in conseguenza dello specifico utilizzo. L'altra parte costituisce il resede di un ex distributore di carburanti, chiuso da anni.

Se ne ipotizza l'alienazione come terreno di pertinenza degli edifici adiacenti.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 8: particella 2119 – Ente Urbano - Superficie mq. 90; particella 901 – Ente Urbano – Superficie mq. 130.

La particella 2119 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 2119: Categoria F/1 (Area urbana) – Superficie mq.90;

La particella 1452 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 1307: Categoria F/1 (Area urbana) – Superficie mq.130;

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di utilizzo dell'area quale pertinenza degli edifici esistenti adiacenti; stante l'ubicazione in una zona di scarso immobiliare, può essere indicato un valore dell' area nel suo stato attuale compreso tra 5.000,00 e 10.000,00 €.

86. Immobile in Via Corazzi : si tratta di un edificio rurale di vecchia costruzione, residuale da procedura espropriativa condotta per l'attuazione del Peep Fabbricotti – San Iacopo, in pessime condizioni manutentive ed in stato di semi abbandono.

Le condizioni dell'immobile non ne consentono un recupero per fini pubblici economicamente conveniente se non previa esecuzione di rilevanti opere di ristrutturazione e consolidamento strutturale. Di conseguenza se ne ipotizza l'alienazione, procedendo a mutarne la destinazione in maniera che sia più confacente con l'utilizzo privato.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 41: particella 2588 – Ente Urbano - Superficie mq. 2.000.

La particella 2588 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 2588 - sub. 602: Categoria A/4, Classe 3a, Consistenza 9 vani, Rendita € 581,01; sub. 603: Categoria A/4, Classe 3a, Consistenza 6 vani, Rendita € 387,34; sub.601: Bene Comune Non Censibile.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione o di sostituzione edilizia come consentito dalla disciplina urbanistica vigente, nonché della superficie scoperta quale pertinenza, vista la zona di buon pregio immobiliare, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 450 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 500.000,00 e 600.000,00 €.

87. Complesso edilizio in Via Inghilterra : si tratta di un complesso edilizio costituito da porzione di un fabbricato rurale di vecchia costruzione (la restante porzione è di proprietà privata) e da quattro fabbricati accessori posti all'interno di un vastissimo resede di terreno pervenuti al patrimonio comunale per cessione fattane da Anfora S.r.l. nell'ambito dell'attuazione del Peep Scopaia.

L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione, l'area pertinenziale è completamente abbandonata.

Le condizioni dell'immobile non ne consentono un recupero per fini pubblici economicamente conveniente, se non previa esecuzione di rilevanti opere di ristrutturazione e consolidamento strutturale. Di conseguenza se ne ipotizza l'alienazione, procedendo a mutarne la destinazione nell'ambito del vigente Regolamento Urbanistico per consentire un uso di tipo privato.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 48: particella 16 – Ente Urbano - Superficie mq. 2.620; particella 1926 – Ente Urbano - Superficie mq. 1.710; particella 16 – Ente Urbano - Superficie mq. 2.030.

La particella 16 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 16 - sub. 2: Categoria C/2, Classe 4a, Consistenza 24 mq., Rendita € 48,33; sub. 3: Categoria C/2, Classe 4a, Consistenza 38 mq., Rendita € 76,54; sub. 4: Categoria C/2, Classe 4a, Consistenza 38 mq., Rendita € 76,54; sub. 5: Categoria C/2, Classe 4a, Consistenza 40 mq., Rendita € 80,5; sub.1 – Bene Comune Non Censibile.

La particella 1926 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 1926 - Categoria C/6; Classe 8a, Consistenza 58 mq., Rendita € 272,59.

La particella 14 corrisponde al Catasto Fabbricati alle seguenti unità immobiliari: particella 14 - sub. 2: Categoria C/6; Classe 8a, Consistenza 32 mq., Rendita € 150,39; sub. 3: Categoria C/2; Classe 4a, Consistenza 130 mq., Rendita € 261,84; sub. 4: Categoria C/6; Classe 8a, Consistenza 43 mq., Rendita € 202,09; sub. 5: Categoria C/2; Classe 4a, Consistenza 92 mq., Rendita € 185,30 sub.6: Categoria C/2; Classe 6a, Consistenza 9 mq., Rendita € 25,56; sub.7: Categoria C/6; Classe 8a, Consistenza 24 mq., Rendita € 112,79; sub.8: Categoria A/2 – Classe 3a – Consistenza 9 vani – Rendita € 1.347,95; sub. 9: Categoria A/2 – Classe 3a – Consistenza 10,5 vani – Rendita € 1.572,61; sub. 1: Bene Comune Non Censibile.

La consistenza dei beni da alienare dovrà essere identificata in via definitiva mediante presentazione dei necessari elaborati di aggiornamento della banca dati catastale.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia di notevole rilevanza, viste le condizioni oggettive dei fabbricati, e della superficie scoperta quale pertinenza, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 800 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 800.000,00 e 1.000.000,00 €.

88. Ex Circostrizione 1 : edificio posto alla confluenza tra Via delle Sorgenti e Via Soffredini, un tempo utilizzato come sede della Circostrizione 1 ma attualmente in disuso.

In condizioni manutentive mediocri, ha una superficie coperta di circa 400 mq, disposti su un livello fuori terra, ed un giardino di circa 280 mq a cui si può accedere con passo carrabile anche da Via Soffredini.

In luogo del suo recupero a fini pubblici, che richiederebbe l'impiego di consistenti risorse per la ristrutturazione e il consolidamento strutturale, si ipotizza di alienarlo per consentire un uso privato a destinazione residenziale.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 21: particella 1174 – Ente Urbano - Superficie mq. 680.

La particella 1174 corrisponde al Catasto Fabbricati alla seguente unità immobiliare: particella 1174 - sub. 601: Categoria B/4, Classe 3a, Consistenza 1.591 mc., Rendita € 2.875,89.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero della Superficie esistente a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia e della superficie scoperta quale pertinenza, stante una superficie lorda attuale dell'immobile di circa 380 mq., può essere indicato un valore dell'immobile compreso tra 300.000,00 e 400.000,00 €.

89. Area in Via Sant'Anna: nell'ambito degli accordi in via di perfezionamento tra il Comune di Livorno e Consabit finalizzati alla riqualificazione del Luogo Pio è emersa la necessità di cedere a Consabit l'area di Via Sant'Anna come sede per l'individuazione di alcuni parcheggi nel rispetto dei requisiti di legge.

Sull'area, costituita dalla strada e dal parcheggio pubblico, quasi completamente inutilizzata, insistono due fabbricati: uno era la sede di un piccolo ristorante, mentre l'altro è la sede della Associazione “Sport Insieme Livorno”. Sulla strada sono presenti due accessi ad altrettanti fabbricati (uno dei quali conduce alla proprietà della Provincia di Livorno) e, nella parte terminale, un passo carrabile per l'accesso ad un'area scoperta.

Identificazione catastale: Catasto Terreni – Foglio 93: particella 118 – Ente Urbano - Superficie mq. 818.

La particella 118 non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati.

La consistenza dei beni da alienare dovrà essere identificata in via definitiva mediante presentazione dei necessari elaborati di aggiornamento della banca dati catastale.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzato l'utilizzo quale parcheggio pertinenziale a servizio degli alloggi da realizzare in Piazza del Luogo Pio compreso tra 40.000,00 e 50.000,00 €.

90. Via Fratelli del Conte - fabbricato: immobile di vecchia costruzione in via Fratelli del Conte, 8, costituito da un padiglione sviluppato al solo piano terreno con piccola area pertinenziale esterna sul fronte ovest, si tratta di un immobile precedentemente condotto in locazione e trasferito al Comune di Livorno nell'ambito del "Federalismo Demaniale", e che, in virtù della sua ubicazione, destinazione urbanistica e conformazione, potrà essere oggetto di intervento di ristrutturazione per la trasformazione ai fini residenziali, e pertanto di vendita con le previste procedure di evidenza pubblica.

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni:

- Foglio 70 – particella 45: Ente Urbano della Superficie di mq.490 corrispondente al Catasto Fabbricati all'unità immobiliare censita come segue:

- Foglio 70 - particella 45: Categoria C/4, classe unica, consistenza 312 mq., Rendita € 1.611,35.

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: l'immobile è compreso nell'area normativa ex art.11 "Aree di impianto storico - borghi".

Valore:

sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto, ed in particolare la posizione incuneata in aderenza ad altri edifici ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di ristrutturazione edilizia, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 320 mq., può essere indicato in via preliminare, con le dovute approssimazioni, un valore dell'immobile compreso tra 200.000,00 e 250.000,00 €.

91. Via Fabio Filzi - area: area già di proprietà del Demanio dello Stato precedentemente condotta in locazione e trasferita al Comune di Livorno nell'ambito del "Federalismo Demaniale", attualmente occupata da privati, interna alla viabilità pubblica, sottoposta a vincolo di interesse culturale ex art.10 D.Lgs. 42/2004, e sottoposta in parte a vincolo di rispetto cimiteriale e che potrà essere oggetto di vendita con le previste procedure di evidenza pubblica.

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni:

- Foglio 7 - particella 206: Ferrovia in sede propria della superficie di mq.365; Foglio 7 – particella 581: Ferrovia in sede propria della superficie di mq. 1.200; per una superficie complessiva di 1.565 mq.. circa

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: "Fascia di Rispetto Stradale" ex art.50.

Valore:

si tratta di una area di limitata estensione da destinare a completamento di lotti esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 15,00 e 20,00 €/mq. e quindi per la quale si può indicare in via preliminare, con le dovute approssimazioni, un valore complessivo compreso tra 25.000,00 e 30.000,00 €.

92. Via Firenze - area: area già di proprietà del Demanio dello Stato precedentemente condotta in locazione e trasferita al Comune di Livorno nell'ambito del "Federalismo Demaniale", attualmente occupata da privati, interna alla viabilità pubblica, sottoposta a vincolo di interesse culturale ex art.10 D.Lgs. 42/2004, sottoposta in parte a vincolo di rispetto cimiteriale e che potrà essere oggetto di vendita con le previste procedure di evidenza pubblica.

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni:

- Foglio 9 - particella 497: Ferrovia in sede propria della superficie di mq.760;

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: "Area per le Attività Produttive e di Servizi alle Imprese" ex art.25.

Valore:

si tratta di una area di limitata estensione da destinare a completamento di lotti esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi

per la quale si può indicare in via preliminare, con le dovute approssimazioni, un valore complessivo compreso tra 20.000,00 e 40.000,00 €.

93. Via Leonardo Da Vinci - area: area già di proprietà del Demanio dello Stato precedentemente condotta in locazione e trasferita al Comune di Livorno nell'ambito del "Federalismo Demaniale", attualmente occupata da privati, interna alla viabilità pubblica, sottoposta a vincolo di interesse culturale ex art.10 D.Lgs. 42/2004, interna alla viabilità pubblica e che potrà essere oggetto di vendita con le previste procedure di evidenza pubblica.

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni:

- Foglio 4 - particella 1132: Ferrovia in sede propria, della superficie di mq.4.785;

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: "Aree Ferroviarie" ex art.38.

Valore:

si tratta di una area di limitata estensione da destinare a completamento di lotti esistenti alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 30,00 e 40,00 €/mq. e quindi per la quale si può indicare in via preliminare, con le dovute approssimazioni, un valore complessivo compreso tra 140.000,00 e 190.000,00 €.

94. Via degli Ammazatoi – fondi: si tratta di due unità immobiliari adiacenti poste al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione di proprietà comunale e dotati di una piccola area pertinenziale esterna, posta in adiacenza ad un tratto delle mura cittadine, in corrispondenza dell'ingresso del complesso degli ex "Pubblici Macelli", si tratta di un immobile in stato di completo abbandono sul quale, in virtù della sua ubicazione, destinazione urbanistica e conformazione, potrà essere realizzato un intervento di ristrutturazione mediante Concessione di valorizzazione per destinazioni compatibili con l'attuale destinazione urbanistica mediante esperimento di bando di gara.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 93 – particella 30 – sub.1: Categoria C/4, classe unica, consistenza 312 mq., Rendita € 1.611,35.

- Foglio 93 – particella 30 – sub.2: Categoria C/4, classe unica, consistenza 312 mq., Rendita € 1.611,35.

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: l'immobile è compreso nell'area normativa ex art.11 "Aree di Impianto Storico - Centrali".

95. Via degli Ammazatoi / Via della Cinta Esterna – complesso edilizio: si tratta di un complesso edilizio di vecchissima costruzione già costituente il c.d. "Forte San Pietro" ed in passato utilizzato in parte come "Pubblici Macelli" complessivamente costituente nel suo complesso il "Forte di Alcantara" e costituito da una serie di fabbricati sviluppato su uno o due piani fuori terra con una vasta area pertinenziale esterna, attualmente in stato di pressoché completo abbandono, ad eccezione dell'immobile attualmente utilizzato dal Centro Sociale "Forte San Pietro" e da un alloggio di servizio. L'immobile è oggetto della progettazione di una serie di interventi volti alla complessiva ristrutturazione e recupero funzionale per finalità di interesse pubblico e potrà essere oggetto di Concessione di valorizzazione. In proposito, si specifica quanto segue:

- a seguito della dichiarazione dell'area dei Comuni di Livorno, Collesalveti e Rosignano Marittimo come "Area di crisi complessa con impatto significativo sulla politica industriale nazionale" e della successiva sottoscrizione dell'Accordo di programma per il Progetto di riconversione e riqualificazione industriale dell'area (D.G.R.T. n. 140/2014), è stata programmata la realizzazione di un nuovo Polo Tecnologico di Livorno, incubatore di impresa della città, interamente assistito da finanziamento regionale, che si integri con i centri di ricerca locali e faccia rete con altri poli di ricerca regionali e con altri enti analoghi a livello nazionale ed internazionale; tra gli interventi, è compreso il recupero e la valorizzazione dell'area del Forte San Pietro interna agli ex Macelli, da

riqualificare sia da parte del Comune di Livorno, sia a cura di investitori privati attraverso lo strumento della concessione di valorizzazione, anche ai fini della successiva gestione di parte degli spazi;

- il recupero strutturale e l'utilizzo di alcuni degli edifici facenti parte degli ex Macelli è previsto anche all'interno di un progetto candidato dalla Amministrazione Comunale al terzo Bando europeo dell'iniziativa Urban Innovative Action (U.I.A.) relativamente alla tematica "Lavoro e competenze nell'economia locale".

Identificazione Catastale:

Catasto Terreni:

- Foglio 93 – particella 39: Ente Urbano della superficie di mq.580;
corrispondente al Catasto Fabbricati all'unità immobiliare censita come segue:
Foglio 93 – particella 39; categoria F/2.

- Foglio 93 - particella 20: Ente Urbano della superficie di mq.1349;

- Foglio 93 – particella 21: Ente Urbano della superficie di mq.452;

- Foglio 93 – particella 22: Ente Urbano della superficie di mq.34;

- Foglio 93 – particella 23: Ente Urbano della superficie di mq.32;

- Foglio 93 – particella 24: Ente Urbano della superficie di mq.54;

- Foglio 93 – particella 25: Ente Urbano della superficie di mq.282;

- Foglio 93 – particella 28: Ente Urbano della superficie di mq.831;

- Foglio 93 – particella 29: Ente Urbano della superficie di mq.147;

- Foglio 93 – particella 34: Ente Urbano della superficie di mq.342;

- Foglio 93 – particella 35: Ente Urbano della superficie di mq.380;

- Foglio 93 – particella 36: Ente Urbano della superficie di mq.325;

- Foglio 93 – particella 37: Ente Urbano della superficie di mq.561;

- Foglio 93 – particella 41: Ente Urbano della superficie di mq.431;

- Foglio 93 – particella 45: Ente Urbano della superficie di mq.113;

corrispondenti al Catasto Fabbricati alle unità immobiliari censite come segue:

- Foglio 93 - particella 20 sub.1, 2 e 3, particella 21, particella 22, particella 23, particella 24, particella 25, particella 28, particella 29, particella 34, particella 35, particella 36, particella 37 sub.1, particella 41, particella 45 sub.1: Categoria D/8, Rendita € 12.302,00.

- Foglio 93 – particella 37 sub.2: Categoria A/4, classe 3a, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51;

- Foglio 93 – particella 37 sub.3: Categoria A/4, classe 3a, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 419,62;

- Foglio 93 – particella 37 sub.4: Categoria A/4, classe 3a, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 290,51;

- Foglio 93 – particella 37 sub.5: Categoria A/4, classe 3a, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 697,22;

- Foglio 93 – particella 45 sub.9: Categoria F/2.

- Foglio 93 – particella 33: Ente Urbano della superficie di mq.4079;

corrispondente al Catasto Fabbricati all'unità immobiliare censita come segue:

- Foglio 93 – particella 33; Bene Comune Non Censibile;

- Foglio 93 – particella 38: Ente Urbano della superficie di mq.1178;

non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati;

- Foglio 93 – particella 40: Ente Urbano della superficie di mq.1693;

non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati;

- Foglio 93 – particella 17: Ente Urbano della superficie di mq.513;

non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati;

- Foglio 93 – particella 18: Ente Urbano della superficie di mq.177;

non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati;

- Foglio 93 – particella 26: Ente Urbano della superficie di mq.259;

non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati;

- Foglio 93 – particella 27: Ente Urbano della superficie di mq.845;

non trova corrispondenza nel Catasto Fabbricati;

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: l'immobile è compreso nell'area normativa ex art.37 "Verde Pubblico" e per una piccola porzione (il fabbricato posto a destra dell'ingresso da Via degli Ammazatoi) in "Aree di Impianto storico – Centrali" di cui all'art.11 delle NN.TT.AA.

96. Via Brigata Garibaldi, 8 – lastrico solare: si tratta di una porzione immobiliare costituita da una parte della terrazza di copertura di un fabbricato già di proprietà comunale, del quale sono state alienate tutte le unità immobiliari che lo costituiscono. La porzione in oggetto è rimasta di proprietà comunale ed è adiacente ad una unità immobiliare che è già stata oggetto di vendita all'assegnatario. L'attuale proprietario dell'alloggio confinante ha chiesto di poterla acquistare al fine di annetterla quale pertinenza della propria abitazione. La porzione potrà pertanto costituire oggetto di vendita al soggetto richiedente in quanto rappresenta oggettivamente l'unico soggetto interessato all'acquisto.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati - Foglio 41 - particella 879 (unità da individuare)

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: "Area consolidate di iniziativa privata ex art.13.

Valore:

si tratta di una porzione di terrazza di copertura da destinare a pertinenza di unità immobiliare esistente che dovrà essere valutata in proporzione all'incremento di valore attribuibile al bene del quale costituirà pertinenza ed al quale può essere attribuito in via preliminare, con le dovute approssimazioni, un valore complessivo compreso tra 10.000,00 e 20.000,00 €.

97. Via Brigata Garibaldi, 9 – lastrico solare: si tratta di due porzioni immobiliari costituenti la terrazza di copertura di un fabbricato già di proprietà comunale, del quale sono state alienate quasi tutte le unità immobiliari che lo costituiscono. La porzione in oggetto è rimasta di proprietà comunale ed è adiacente a due unità immobiliari che sono state oggetto di vendita agli assegnatari. Le due porzioni, una delle quali è in uso al proprietario di uno dei beni confinanti e sulle quali sono state realizzate opere oggetto di sanatoria, potranno pertanto costituire oggetto di vendita ai proprietari confinanti in quanto rappresentano oggettivamente gli unici soggetti interessati all'acquisto.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati - Foglio 41 - particella 880 (unità da individuare)

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico: "Area consolidate di iniziativa privata ex art.13.

Valore:

si tratta di due porzioni di terrazza di copertura da destinare a pertinenza di unità immobiliari esistenti che dovranno essere valutate in proporzione all'incremento di valore attribuibile ai beni dei quali costituiranno pertinenza ed alle quali può essere attribuito in via preliminare, con le dovute approssimazioni, un valore complessivo compreso tra 20.000,00 e 40.000,00 €.

98. Viale Carducci, Parco Pubblico Pertini - area: si tratta di una piccola area localizzata all'interno del Parco Pubblico denominato "Parco Pertini", in prossimità della esistente pista di pattinaggio, all'interno della quale verrà realizzato, mediante Concessione di valorizzazione previo bando di gara, un chiosco a servizio dell'utenza del Parco; l'area da destinare all'intervento ha superficie di mq. 250 mq. circa, ed è prevista la realizzazione di una superficie coperta massima di 50 mq..

Identificazione catastale:

Catasto Terreni, Foglio 20 - particella 15, per una porzione di mq. 250; Catasto Fabbricati, Foglio 20 - particella 15 per porzione

Destinazione Urbanistica:

Regolamento Urbanistico vigente: Verde pubblico esistente (art.37) all'interno delle aree di impianto storico centrali.

Valore:

il canone concessorio a base d'asta per il bando da esperirsi per l'affidamento verrà determinato sulla base del progetto di massima da redigere a cura degli uffici competenti e sulla base della rilevanza in termini economici degli obblighi da porre a carico del concessionario.

99. Via delle Sorgenti – fabbricato: porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale già

costituente l'alloggio di servizio per il custode dell'adiacente scuola elementare "Thouar". La porzione oggetto di cessione verrà scorporata dall'unità immobiliare attuale in modo tale da destinare una porzione dell'area scoperta e due locali posti nel corpo di fabbrica principale a servizio dell'edificio scolastico

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati:

Foglio 21 - particella 263 unita alla particella 264 sub.2: Categoria A/4, classe 5a, consistenza 7 vani, Rendita € 650,74 (la porzione oggetto di alienazione verrà identificata in seguito all'aggiornamento della banca dati catastale mediante la presentazione della necessaria Denuncia di Variazione).

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree per servizi" ex art.37.

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile a fini abitativi mediante un intervento di straordinaria manutenzione, stante una superficie commerciale dell'immobile di circa 90 mq. e la presenza di una superficie scoperta di pertinenza esclusiva di circa 200 mq. può essere indicato, in via preliminare un valore dell'immobile compreso tra 60.000,00 e 90.000,00 €.

100. Via Francesco Chiusa – area: piccola area confinante con l'area pertinenziale di immobile di proprietà privata, richiesta in acquisto da parte del proprietario al fine di costituire una fascia di rispetto necessaria per la tutela di una alberatura di pregio presente sul confine delle due proprietà.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni

Foglio 20 – particella 324 per una superficie di mq.70 circa.

Destinazione urbanistica : Regolamento Urbanistico "Aree per servizi" ex art.37.

Valore: si tratta di una area di limitata estensione da destinare a pertinenza di edificio esistente alla quale può essere attribuito in via sintetica un valore unitario compreso tra 40,00 e 50,00 €/mq. e quindi un valore complessivo compreso tra 2.800,00 e 3.500,00 €.

101. Via Spagna – area con sovrastante impianto SRB per telefonia mobile: si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sul quale è stato realizzato, in seguito a concessione patrimoniale, da parte della Vodafone un impianto tecnologico per la telefonia mobile. Per l'area si prevede la costituzione di un diritto di superficie a favore della Società già titolare della Concessione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Foglio 48 – particella 2846 – seminativo arborato – classe 1a – superficie mq. 50

Destinazione urbanistica : Regolamento Urbanistico " Verde Pubblico" ex art.37.

Valore: si tratta di una area sulla quale insiste un impianto tecnologico e per la quale, vista la destinazione specifica, nonché i fattori che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore complessivo del diritto di superficie da costituire compreso tra 50.000,00 e 70.000,00 €, legato alla durata dello stesso.

102. Via Vittorio Emanuele Orlando – area con sovrastante impianto SRB per telefonia mobile: si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sul quale è stato realizzato, in seguito a concessione patrimoniale, da parte della Vodafone un impianto tecnologico per la telefonia mobile. Per l'area si prevede la costituzione di un diritto di superficie a favore della Società già titolare della Concessione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Foglio 10 – particella 1932 – ente urbano – superficie mq. 51

Catasto Fabbricati:

Foglio 10 – particella 1932 sub. 601 – area urbana – superficie mq.51

Destinazione urbanistica : Regolamento Urbanistico " Verde pubblico esistente" ex art.37.

Valore: si tratta di una area sulla quale insiste un impianto tecnologico e per la quale, vista la

destinazione specifica, nonché i fattori che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore complessivo del diritto di superficie da costituire compreso tra 50.000,00 e 70.000,00 €, legato alla durata dello stesso.

103. Via Emilio Zola – area con sovrastante impianto SRB per telefonia mobile: si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sul quale è stato realizzato, in seguito a concessione patrimoniale, da parte della Vodafone un impianto tecnologico per la telefonia mobile. Per l'area si prevede la costituzione di un diritto di superficie a favore della Società già titolare della Concessione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Foglio 19 – particella 861 – ente urbano – superficie mq. 49

Catasto Fabbricati:

Foglio 19 – particella 861 sub. 601 – area urbana – superficie mq.49

Destinazione urbanistica : *Regolamento Urbanistico “ Aree per servizi” ex art.37.*

Valore: *si tratta di una area sulla quale insiste un impianto tecnologico e per la quale, vista la destinazione specifica, nonché i fattori che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore complessivo del diritto di superficie da costituire compreso tra 50.000,00 e 70.000,00 €, legato alla durata dello stesso.*

104. Piazza Francesco Ferrucci – area con sovrastante impianto SRB per telefonia mobile: si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sul quale è stato realizzato, in seguito a concessione, da parte della Vodafone un impianto tecnologico per la telefonia mobile. Per l'area si prevede la costituzione di un diritto di superficie a favore della Società titolare della Concessione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Foglio 10 – particella 1934 – orto irriguo – classe 1a – superficie mq. 48

Destinazione urbanistica : *Regolamento Urbanistico “ Verde pubblico esistente” ex art.37.*

Valore: *si tratta di una area sulla quale insiste un impianto tecnologico e per la quale, vista la destinazione specifica, nonché i fattori che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore complessivo del diritto di superficie da costituire compreso tra 50.000,00 e 70.000,00 €, legato alla durata dello stesso.*

105. Piazzale Montello: area e porzione di immobile con sovrastante impianto SRB per telefonia mobile: si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sul quale, sull'esistente impianto di illuminazione del stadio comunale, e all'interno di una porzione limitata dell'immobile stesso, è stato installato, in seguito a concessione, da parte della Vodafone un impianto tecnologico per la telefonia mobile. Per i beni si prevede la costituzione di un diritto di superficie a favore della Società titolare della Concessione.

Identificazione catastale:

Catasto Terreni:

Foglio 44 – particella 21 – ente urbano – superficie mq. 40660 – per porzione

Catasto Fabbricati:

Foglio 44 – particella 21 – subalterno 614 – per porzione

Foglio 44 – particella 21 – subalterno 615 – per porzione

Destinazione urbanistica : *Regolamento Urbanistico “ Verde pubblico esistente” ex art.37.*

Valore: *si tratta di un bene sul quale insiste un impianto tecnologico e per il quale, vista la destinazione specifica, nonché i fattori che influenzano la valutazione, può essere adottato un valore complessivo del diritto di superficie da costituire compreso tra 50.000,00 e 70.000,00 €, legato alla durata dello stesso.*

106. Via della Lecceta – fabbricato: si tratta di un immobile di vecchia costruzione posto in Località Montenero Alto costituito da un fabbricato di non recente costruzione posto sul fronte strada e sviluppato su due piani fuori terra e da un seminterrato sul quale è presente un contratto di comodato perpetuo a favore di soggetto diverso e che, quindi, non sarà oggetto della valorizzazione.

Al piano terreno sono presenti alcuni locali già destinati a servizi igienici, che, per decisione dell'Amministrazione Comunale, dovranno mantenere tale destinazione di servizio pubblico; al primo piano, accessibile mediante una scala esterna, è presente un alloggio, dal quale si accede ad una terrazza che costituisce la parziale copertura del piano terreno.

L'immobile a seguito della mancata manutenzione ha perso la sua originaria funzionalità, se ne propone pertanto l'alienazione, mediante le previste procedure di evidenza pubblica, con il vincolo di mantenimento della destinazione a "servizi igienici pubblici" del piano terreno.

Identificazione Catastale:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 40 - particella 417 – sub.1: Categoria E/3, Rendita € 1.045,00.

- Foglio 40 - particella 417 – sub.2: Categoria A/3, classe 5a, consistenza 3 vani, Rendita € 271,14.

- Foglio 40 – particella 417 – sub.3: Categoria C/2, classe 7a, consistenza 76 mq., Rendita € 255,13

Destinazione urbanistica: Regolamento Urbanistico: "Aree d'impianto storico - borghi" ex art.11.

- Gruppi di edifici: Gruppo 5 - Edifici Recenti (art.7).

Valore: sulla base di una stima di massima, analizzato lo stato di fatto ed esaminato il quadro normativo di riferimento, ipotizzata la possibilità di un recupero dell'immobile al fine di realizzarvi servizi igienici pubblici al piano terreno e il recupero ai fini abitativi dell'unità posta al primo piano mediante un intervento di straordinaria manutenzione, può essere indicato, in via preliminare un valore dell'immobile compreso tra 60.000,00 e 100.000,00 €.

NOTA RELATIVA ALL'INDICAZIONE DEI VALORI DEI BENI SOPRA INDICATI

La definitiva valutazione dei beni oggetto di alienazione contenente i prezzi da porre a base d'asta verrà effettuata al momento della alienazione degli stessi, in sede di stesura della documentazione da allegare alla Determina Dirigenziale relativa alla vendita. Si tratta infatti per ognuno dei beni interessati, di eseguire una serie di ben definite ed accurate operazioni di natura tecnica ed estimativa che devono essere riferite al momento della vendita (ovvero dell'esperimento dell'asta).

Infatti uno dei postulati fondamentali che devono ispirare le operazioni estimative è –quello dell'attualità della stima, dal quale non è possibile prescindere. Le dinamiche del mercato immobiliare in un momento di profonda crisi economica come quello odierno cambiano con estrema velocità e qualsiasi procedimento di stima non può che essere riferito al mercato attuale. E' pertanto impossibile predisporre giudizi di stima attendibili se non facendo riferimento all'attualità ed analizzando accuratamente i fattori incidenti sulla valutazione nel periodo dell'esecuzione della stessa.

L'estrema instabilità dell'attuale mercato immobiliare, derivante dalla crisi economica globale, risente, più che in passato, di qualsiasi minima variazione del mercato monetario e della situazione socio economica, sia essa derivante da cause locali o globali, da fattori diretti o indiretti; pertanto in questo quadro complessivo nel quale i dati di riferimento sono soggetti a variazioni rapidissime, non possono ammettersi giudizi di stima di prolungata validità temporale, intendendo per prolungato un periodo anche di pochi mesi.

Il giudizio di stima, per quanto riferito all'attualità, è ovviamente effettuato in un momento precedente a quello della futura, effettiva, alienazione, pertanto la sua attendibilità è tanto più elevata quanto più tali momenti sono vicini tra loro, in modo da ridurre, anche alla luce dei fattori sopradescritti, il margine di errore.

L'esecuzione di una stima differita nel tempo, ovvero eseguita all'attualità per una alienazione che debba avvenire in un futuro, anche se prossimo, non può peraltro garantire il rispetto di un ulteriore postulato dell'estimo, quello relativo alla permanenza delle condizioni in essere al momento della redazione della perizia, intese sia con riferimento allo stato oggettivo dell'immobile per quanto attiene alla sua conservazione, alla sua ubicazione, esposizione, alle condizioni ambientali, ecc..., che con riferimento al quadro normativo al quale è assoggettato l'immobile ed, in particolare, alle condizioni che ne influenzano la suscettibilità di trasformazione e di sfruttamento in termini economici.

In special modo nel caso di beni oggetto di future trasformazioni edilizie, come la maggior parte di quelli oggetto di alienazione, la permanenza delle condizioni di riferimento adottate nel giudizio di stima è estremamente importante, il quadro di riferimento che disciplina le trasformazioni, di per sé soggetto alle modifiche derivanti dai mutamenti normativi e dalle indirizzi di pianificazione territoriale degli enti locali, nonché dai pronunciamenti giurisprudenziali in materia, influenzando in maniera determinante la valutazione, obbliga ad eseguire una analisi e la conseguente stima in un momento il più possibile vicino a

quello della alienazione.

Lo scopo complessivo delle stime sarà quello di individuare il valore venale in libero mercato degli immobili oggetto di alienazione, cioè il valore che, nell'ambito di una contrattazione in regime di libero mercato tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di segnare l'incontro tra la domanda e l'offerta al momento della sua alienazione.

Per addivenire a tale giudizio estimativo c'è la necessità di acquisire i dati relativi a concrete esperienze di mercato, con la ricerca di dati relativi a beni analoghi o assimilabili dei quali si conoscano prezzi noti.

Nel caso specifico la particolarità degli immobili interessati, la loro destinazione urbanistica, in alcuni casi la limitata suscettibilità di trasformazione stante la presenza di un vincolo architettonico, paesaggistico o di altra natura e l'eventuale limitazione delle destinazioni funzionali nelle quali potranno essere utilizzati, nonché la necessità di eseguire i necessari lavori per la loro piena e funzionale fruizione, hanno come conseguenza la necessità di ricorrere a metodologie di stima diverse che si conformino alla situazione oggettiva dei beni.

In via preventiva per per ogni operazione di valutazione dovranno inoltre essere eseguite tutte le indagini volte ad accertare la conformità urbanistica degli immobili, per i quali sarà necessario ricostruire la situazione di legittimità sulla base degli atti amministrativi presenti; operazione che si rivela spesso laboriosa a causa della frammentazione degli archivi e della non immediata reperibilità della documentazione.

Tale aspetto è di primaria importanza in quanto gli immobili devono essere alienati attestandone a norma di legge la commerciabilità e la legittimità dello stato attuale sotto gli aspetti edilizi ed urbanistici, anche in modo di non pregiudicarne le future possibilità di trasformazione da parte degli acquirenti, al fine di non dare adito ad eventuali azioni risarcitorie in caso di mancato o incompleto utilizzo dei beni dipendente da carenze documentali o da vizi formali.

Effettuata pertanto una accurata ricognizione della situazione oggettiva dei beni dovranno pertanto essere ipotizzate tutte le possibilità di trasformazione degli stessi, sulla base di una preventiva, accurata analisi del loro stato di fatto, della disciplina in materia edilizia ed urbanistica alle quali sono sottoposti, del regime vincolistico eventualmente presente sui beni o sulle aree.

Altro aspetto di particolare rilevanza, in particolare per quanto concerne i fabbricati, è la determinazione della loro consistenza ai fini della valutazione.

A tal fine, per tenere conto della diversa rilevanza delle componenti e della articolazione spaziale degli edifici interessati, in particolare qualora si tratti di immobili sviluppati su più piani e nel quale sono presenti importanti superfici a destinazione accessoria e superfici scoperte pertinenziali, si opererà eseguendo una media tra il metodo di calcolo della superficie commerciale così come determinato applicando i criteri di cui alla norma UNI 10750 (recentemente sostituita dalla norma UNI 15933) e il metodo di calcolo della superficie catastale dettato dal D.P.R. 138/98 Allegato C.

Questo metodo di calcolo delle superfici trova pressoché totale riscontro nei criteri individuati nei riferimenti applicativi per le misurazioni immobiliari contenuti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari" promosso da Tecnoborsa S.p.A. in collaborazione con A.B.I., Agenzia del Territorio, Ordini Professionali, Associazioni di categoria, Uni, Unioncamere, Università Bocconi e Luiss, nell'ambito di un progetto finalizzato ad introdurre uno standard di valutazione condiviso sul territorio nazionale, parametrato ai criteri internazionali quali gli International Valuation Standards (IVS), gli European Valuation Standards (EVS); gli Appraisal and valuation standards della RICS; gli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP); la Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 14 giugno 2006 in materia di accesso ed esercizio delle attività degli enti creditizi.

Per quanto riguarda gli immobili destinati alla trasformazione da parte degli acquirenti, si dovranno eseguire analisi dettagliate dello stato manutentivo dei beni, sulla base delle caratteristiche oggettive, al fine di individuare le categorie di lavori necessarie per la loro rifunzionalizzazione, tenendo altresì conto delle normative vigenti e delle categorie di intervento possibili secondo la vigente disciplina in materia edilizia ed urbanistica.

Per quanto concerne le aree libere oggetto di vendita, le stesse dovranno essere stimate sulla base delle loro caratteristiche intrinseche e della loro potenzialità in termini di utilizzo economico conveniente da parte degli acquirenti, ipotizzandone le varie possibilità di trasformazione comunque compatibili con la disciplina in materia edilizia ed urbanistica.

Ciò presuppone una completa conoscenza del contesto nel quale si trovano tali aree al fine di configurare in maniera complessiva le ipotesi di utilizzo ed in modo da analizzare e determinare in termini economici il vantaggio che tali beni costituiscono per gli acquirenti.

Sulla base delle ipotesi di trasformazione dei beni così come estese sulla base degli elementi acquisiti, relativi allo stato di fatto dei beni, alla loro consistenza ed alla disciplina alla quale sono

sottoposti, al fine di determinarne il valore di mercato dovremo disporre di una serie di dati di riferimento da utilizzare per il calcolo quali:

1. la ricerca del probabile prezzo di mercato del bene trasformato o dei beni realizzabili sull'area, da ricercarsi mediante una analisi di mercato riferita, per quanto possibile, a beni simili a quello in oggetto, con una scala di prezzi rilevati in epoca prossima a quella attuale; tenendo comunque conto che, in alcuni casi, la peculiarità dei beni interessati introduce fattori di elevata difficoltà nel reperire una sufficiente quantità di campioni cui fare riferimento.

2. l'individuazione dei prezzi di mercato attuali e futuri dei beni dei quali gli immobili oggetto di alienazione costituiscono utilità, al fine di individuarne l'incremento di valore derivante dall'acquisto ed i relativi costi da sostenere per un completo, funzionale utilizzo degli stessi;

- la ricerca di dati di riferimento contenuti nelle c.d. banche dati immobiliari, mediante le quali integrare il calcolo del probabile valore degli immobili trasformati con un riferimento economico più esteso e già frutto di interpretazioni statistiche effettuate da enti preposti all'elaborazione dei relativi dati;

- la determinazione, con sufficiente attendibilità, dei probabili costi da sostenere per la esecuzione delle opere di rifunzionalizzazione dei beni o per la costruzione degli immobili realizzabili sull'area.

- i costi aggiuntivi legati alla esecuzione delle opere sull'immobile, quali i costi finanziari e quelli relativi alle spese tecniche.

Infine, l'ultimo elemento da analizzare preventivamente alle alienazioni, è quello della verifica della conformità catastale secondo le indicazioni normative introdotte dal D.L. 78/2010, che impone la verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima di ogni atto con il quale si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi.

E' obbligatorio pertanto verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo titolare del diritto reale, il legale rappresentante del quale deve dichiarare in sede di stipula dell'atto di compravendita che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile.

Purtroppo la complessiva situazione dei beni di proprietà comunale, originata dalla pluridecennale mancanza di una organica banca dati, nonché la mancanza di una gestione centralizzata e di un centro di monitoraggio "unico" della situazione dei beni, ha determinato tutta una serie di situazioni di mancata corrispondenza tra situazione reale e situazione catastale.

Tali situazioni devono quindi essere affrontate mediante la presentazione della necessaria documentazione di aggiornamento della banca dati catastale ogni qualvolta si rilevi necessario.