



Città di Vicopisano

Comune in Provincia di Pisa

Servizio 3 U.O. 3.2 Ambiente - Protezione Civile

tel. 050 796527 - fax 050 796540 - bernardini@comune.vicopisano.pi.it

RELAZIONE SULLO STATO DI CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI CONCESSIONE

Edificio: Palazzo Pretorio – Via del Pretorio – Vicopisano - n. 2 appartamenti posti rispettivamente al piano primo e al piano secondo.

A seguito di procedura ad evidenza pubblica gli appartamenti sono stati oggetto di concessione rep. n. 7038 del 31.1.2017 per l'esercizio di attività ricettivo-turistica da parte di operatore economico che ha provveduto alla loro manutenzione straordinaria e arredamento.

Nel corso del 2025 la concessione è terminata e il Comune è rientrato nel possesso degli immobili in data 17.11.2025.

Finalità del presente documento è la descrizione dello stato di consistenza delle due unità immobiliari e la stima del valore attuale di concessione ai fini di una nuova procedura per l'affidamento in concessione con la medesima destinazione.

Rappresentazione catastale

Le unità immobiliari oggetto della presente scheda sono attualmente rappresentate come segue:

Appartamento n. 1 P1°: Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 19, particella 119, sub 6 in parte, categoria A/4, Cl. 1, Cons. 5 vani, rendita € 218,72;

Appartamento n. 2 P2°: Catasto Fabbricati del Comune di Vicopisano, foglio di mappa 19, particella 119, sub 8 in parte, categoria A/5, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, rendita € 163,23;

Destinazione urbanistica

In base al vigente R.U. approvato con Delibera di C.C. n. 25 del 07/03/2008 e successive varianti l'immobile ricade in zona: "Sistema Insediativo "Insediamenti residenziali – Borgo murato A1".

In base al Piano Operativo Intercomunale Calci-Vicopisano adottato con Delibera di C.C. n. 67 del 28/11/2025 l'immobile ricade in zona: A1 Sistema Insediativo Sistema della Residenza Zona A1 – Borgo Murato.

Epoca di costruzione

Il palazzo ha origini medioevali. Sono strutturalmente riconoscibili il manufatto primitivo di epoca medievale, caratterizzato da un sistema costruttivo ben definito del corpo principale in pietra verrucana listata, e gli accrescimenti e le variazioni architettoniche elaborate nei secoli successivi attorno ad esso, caratterizzate da un sistema in murature varie.

Negli anni Novanta il palazzo è stato oggetto di un intervento di restauro e consolidamento delle strutture (coperture, solai e murature) che si presentavano in gravi condizioni statiche e di riorganizzazione funzionale degli spazi.



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Vincoli

L'immobile è stato dichiarato bene di particolare interesse storico artistico ex lege 1089/39 con provvedimento del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali prot. 532/6/173 del 25.01.1991 ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii;

L'immobile ricade in area dichiarata di notevole interesse pubblico ex lege 1497/39 con D.M. del 29/11/1956 ai sensi della parte terza del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii.

Data la natura di bene demaniale culturale la Concessione amministrativa prevede la preventiva Autorizzazione del Ministero dei Beni e Attività Culturali – Soprintendenza per le Province di Pisa e Livorno ai sensi dell'art. 106, comma 2 bis del D.lgs. n. 42/2004, rilasciata con Decreto n. 25 del 22 aprile 2016, **da rinnovare**.

Descrizione

Appartamento n. 1 P1°:

l'unità immobiliare in oggetto è situata al primo piano rialzato del palazzo, attualmente adibita ad attività ricettiva di recente ristrutturazione, composta da due vani ed un servizio igienico. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno sul quale si aprono una zona giorno con cucinotto e ripostiglio illuminata da due finestre, il servizio igienico dotato di antibagno e di finestra ed un vano riconducibile a camera. I soffitti ed i solai sono costituiti da orditura principale e secondaria in travi e travicelli lignei e scempiato in mezzane di cotto, i setti murari portanti sono in muratura mista, la pavimentazione è costituita da mezzane in cotto (salvo il servizio igienico che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica), gli infissi sono in legno con scuri interni. La finestra del soggiorno è dotata anche di persiana esterna in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento si presenta nel complesso in buone condizioni di manutenzione. Necessario intervento di sostituzione della persiana esterna.

Appartamento n. 2 P2°:

l'unità immobiliare in oggetto è situata al secondo piano del palazzo, attualmente adibita ad attività ricettiva di recente ristrutturazione, composta da due vani, un servizio igienico ed un ripostiglio. Dalla porta di ingresso si accede ad un disimpegno sul quale si aprono il servizio igienico finestrato, il locale ad uso ripostiglio e la zona giorno dotata camino e di angolo cottura ed illuminata da una finestra. Dalla zona giorno si accede, tramite disimpegno realizzato con tramezzi, ad un vano riconducibile a camera. I soffitti sono a volta intonacata, i setti murari portanti sono in muratura mista, la pavimentazione è costituita da mattonelle in graniglia nell'ingresso e nella zona giorno, mezzane in cotto nella camera e piastrelle in ceramica nel bagno; gli infissi sono in legno con scuri interni e persiane esterne in cattivo stato di manutenzione. L'appartamento si presenta in discreto stato di manutenzione. Sono necessari interventi di sostituzione delle due persiane esterne.

Parti condominiali: scale, occorre risanamento dei pianerottoli in mezzane di cotto parzialmente disconnessi.

Superfici Utili

Appartamento n. 1 P1°: S.U. pari a circa 50 mq;

Appartamento n. 2 P2°: S.U. pari a circa 50 mq.

Impianto elettrico

Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico di recente realizzazione, funzionante ed in buono stato di conservazione. Entrambe le certificazioni sono conservate in atti.



Impianto idrico presente e funzionante di recente ristrutturazione in entrambe gli appartamenti.

Impianto fognario presenza di trattamento primario con fossa settica tipo Himoff e allacciamento alla fognatura comunale di Via del Pretorio.

Impianto termico o di climatizzazione:

Appartamento n. 1 P1°: Presenza di impianto di condizionamento in zona giorno ed in camera, no telecomando. Presenza di stufetta elettrica.

Appartamento n. 2 P2°: presenza di sola stufetta elettrica.

Altri impianti o dotazioni:

Appartamento n. 1 P1°: Cucina a giorno in muratura, con piastra a induzione, cappa aspirante e forno. Bagno con lavabo completo, scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda, cabina doccia con soffione ad asta, vater e bidet.

Appartamento n. 2 P2°: Cucina in muratura con lavello a incasso, cappa aspirante, piano cottura ad induzione. Bagno in buono stato di conservazione completamente ristrutturato con pavimento, cabina doccia con soffione ad asta, scaldabagno elettrico, lavabo, vater.

APE (Attestazione di Prestazione Energetica)

Appartamento n. 1 P1°: attestazione classe E redatta dall'Ing. Giulia Lenziardi presentata alla Regione Toscana in data 02/05/2018 prot. n. 0232363 scadenza 30/04/2028, conservata in atti.

Appartamento n. 2 P2°: non presente, adempimento preliminare da allegare obbligatoriamente al contratto per la quale deve provvedere questa Amministrazione proprietaria.

Beni mobili presenti negli appartamenti:

Trattasi di arredi e altri beni mobili lasciati da precedente concessionario e pervenuti alla piena disponibilità del Comune.

Appartamento n. 1 P1°: *Camera:* armadio porta abiti a giorno, baule portabiancheria, letto in ferro due piazze completo, letto singolo completo, n. 2 sgabelli utilizzati come comodini con n. 2 abat-jour, n. 1 piantana, n. 1 lampadario, specchiera quadro e ventilatore;

Open space cucina soggiorno: Scrittoio, n. 5 sedie, 1 tavolo, un divano con cuscini, radiatore/stufetta elettrica, mobiletto a giorno, libreria a giorno con volumi e riviste, estintore a polvere da 6 kg, n. 2 lampadari, forno a incasso, frigorifero, piastra a induzione, tre luci applique da parete.

Ripostiglio: aspirapolvere elettrico, lettino da campeggio, ventilatore elettrico, scaffale in legno e coperta, n. 3 cornici per quadro e applique a parete.

Bagno: mobile in ferro, specchio, porta asciugamani in ferro, un lampadario, scaldasalviette, applique con tre lampade, accessori vari.

Appartamento n. 2 P2°: *Camera:* poltrona, armadio porta abiti a giorno in metallo, baule portabiancheria, letto in ferro due piazze completo, letto singolo completo, armadietto con specchio, un lampadario, un quadro, tende, ventilatore, n. 2 abat-jour con due comodini in ferro.

Open space cucina soggiorno: Scrittoio libreria a giorno con volumi e riviste, tavolo in legno con n. 5 sedie, divano letto due piazze con cuscini, mastelli RD, forno a microonde, frigorifero, n. 2 ventilatori, mobiletto in ferro con posate e stoviglie, stufetta elettrica, n. 2 lampadari, estintore a polvere da 6 kg, modem marca "Strong".

Bagno: arredi e accessori vari: specchio e n. 4 luci, cestino, pianta in plastica.

Stima del valore di Concessione

Per la stima del valore di Concessione con finalità turistico ricettive delle unità immobiliari in oggetto sono stati presi come riferimento i dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immo-



biliare dell’Agenzia del territorio. Visto che per la tipologia terziaria la banca dati non presenta quotazioni disponibili è stato considerato il valore medio tra la destinazione residenziale e la destinazione commerciale secondo le seguenti tabelle:

Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: VICOPISANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (Euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1.150	1.700	L	4,2	5,6	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (Euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	770	1.200	L	3,9	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Dati di riferimento per la determinazione del valore di Concessione:

- valore unitario al mq al mese individuato per la Concessione, pari a Euro 5,85;
- incremento valore del 30% per appartamenti ammobiliati;
- superficie netta complessiva dei due appartamenti pari a circa 100 mq;
- durata della Concessione pari a anni 9 (108 mesi);
- costo dei lavori da eseguire relativi al rifacimento delle persiane presenti nei due appartamenti e al risanamento dei pianerottoli sulle scale condominiali, per un totale stimato in complessivi Euro 4.745,78 come da computo metrico riportato di seguito:



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Lavori vari di ripristino e manutenzione negli appartamenti al piano 1° e 2° di palazzo Pretorio					
	Interventi	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario	totale
1	Fornitura e posa in opera di n. 3 persiane: TOS26_PRCAM.P70.011.005 Persiane alla fiorentina o viareggina in legno lamellare (o anche detto listellare, a battente, a lamelle fisse, per finestre e/o porte finestre, a doppia battuta o battuta a muro, con telaio perimetrale o con i battenti ancorati direttamente alla muratura, in abete o pino di svezia), a due ante	mq.	5,50	524,38	€ 2.884,07
2	Sistemazione pianerottoli in cotto su vano scale condominiale: TOS26_RU.M10.001.001 Operaio edile super specializzato IV° livello	ora	8,00	42,66	€ 341,25
2a	TOS26_RU.M10.001.002 Operaio edile specializzato III° livello	ora	8,00	40,42	€ 323,39
2b	TOS26_PRCAM.P09.016.017 Malte e stucchi - CAM Perintonaci, massetti, murature rivestimenti e riempitivi. Conformi: UNI EN 998-1:2018 Malte per intonaci. Conforme alle normative UNI EN 13813:2004 Massetti per pavimentazioni UNI EN 197-1:2011 Certificata CE, a base di polimeri, inerti, con additivi, pronto, spessore minimo 4/5 cm, per posa di ceramiche, linoleum, legno e cotto, per interni e esterni Materiale di consumo	Kg	25,00	0,37	€ 9,20
2c	TOS26_02.A07.001.001 Scarrettamento materiale di risulta Carico, trasporto e scarico a mano su autocarro portata 3,50 m³	mc.	1	65,87	€ 65,87
2d	TOS26_AT.N02.014.010 Autocarro ribaltabile con MTT 6000 Kg e pu 3000 Kg, 2 assi - 1 giorno (nolo a caldo). Trasporto materiali	ora	2,00	61,14	€ 122,27
2e	TOS26_PRREC.P17.001.002 Cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche. Mattoni di risulta (riferimento cod. EER 17 01 02)	t	0,5	22,33	€ 11,16
2f	TOS26_01.E02.005.001 – Pavimento in mezzane di cotto compreso posa, materiali di allettamento o di incollaggio, tagli e sfridi, formazione di quartaboni, eventuali riprese di mantelline, stuccatura e sigillatura dei giunti, pulizia finale.	mq.	8	16,60	€ 132,76
Somatorie					€ 3.889,98
IVA al 22%					€ 855,80
TOTALE COMPLESSIVO (IVA compresa)					€ 4.745,78

Valore di Concessione dei due appartamenti a nuovo/mese
 $100 \text{ mq} \times 5,85 \text{ Euro/mq} = 585,00 \text{ Euro} + 30\% \text{ (arredamento)} = 760,50 \text{ Euro/mese}$

Costi dei lavori ripartiti per i mesi di durata della Concessione:
 $4.745,78 \text{ Euro}/108 \text{ mesi} = 43,94 \text{ Euro/mese arrotondato a } 44,00 \text{ Euro/mese}$

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti si stima che, alla data attuale, il valore di Concessione mensile dei due appartamenti in esame sia il seguente:



Euro 760,50 – Euro 44,00 = **Euro 716,50/mese pari a 8.598,00 Euro/anno**

Documentazione fotografica:



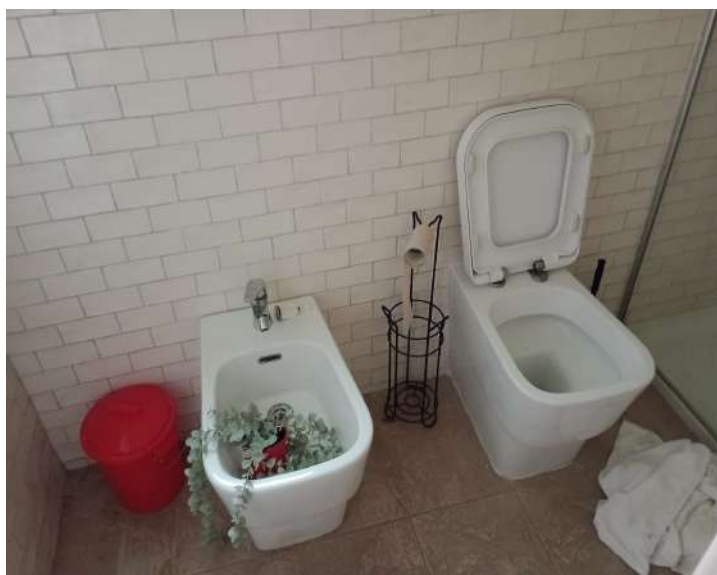
Cortile interno palazzo Pretorio porta ingresso P.T. e finestre zona giorno appartamenti piano 1° e 2°



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Appartamento piano primo



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

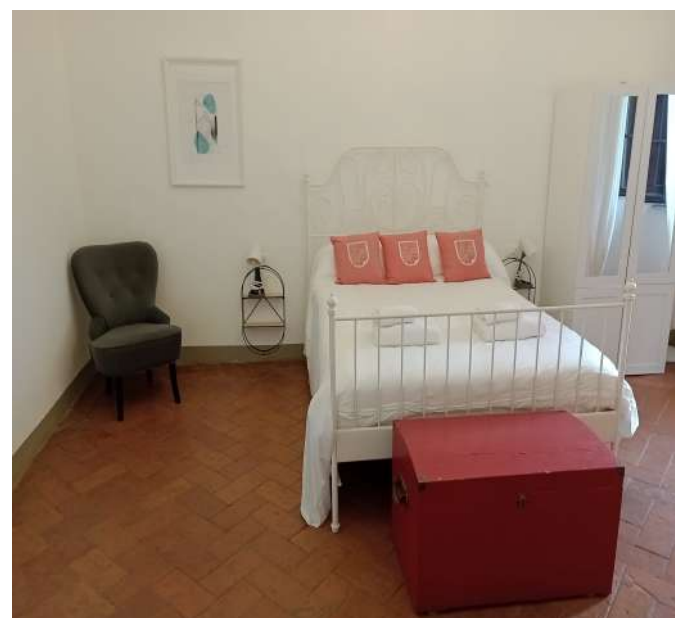
via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it

Appartamento piano secondo



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it



Vicopisano, 18 febbraio 2026

Il responsabile U.O. 3.2 – Servizio Tecnico
(Geom. Enrico Bernardini)




IL RESPONSABILE U.O.3.2.
(Geom. Enrico Bernardini)



<https://www.comune.vicopisano.pi.it>

via del Pretorio n. 1 - 56010 Vicopisano (PI) - tel. 050 796511 - fax 050 796540 - info@comune.vicopisano.pi.it