



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

OGGETTO: immobile ex bagni pubblici viale Armando Diaz, Vicopisano

RELAZIONE TECNICA

Descrizione dell'immobile e stato di consistenza:

Il progetto esecutivo per la costruzione “*di un gruppo di bagni pubblici a servizio del capoluogo e della frazione di San Giovanni alla Vena*” fu approvato dal Consiglio comunale di Vicopisano nel febbraio del 1960.

L'immobile fu realizzato lungo il viale Diaz, asse di collegamento tra la frazione di San Giovanni alla Vena e il capoluogo, nonché principale via di accesso al centro storico di Vicopisano.

Dagli anni 80 circa fino ai primi anni 2000, l'edificio (ex bagni pubblici) non veniva più utilizzato per la destinazione per cui era stato costruito, e fu concesso in comodato d'uso, come sede dell'Unione Sportiva San Giovanni alla Vena. L'immobile era identificato al catasto fabbricati del Comune di Vicopisano nel foglio 25 particella 751 categoria C/2 (magazzino/locale di deposito) classe 3[^] della consistenza catastale di 130 mq..

Nel 2014, a seguito di due esperimenti d'asta per la vendita dell'immobile andati deserti, il fabbricato di che trattasi, ormai in stato di abbandono da diversi anni, fu concesso in locazione ad una società privata con vincolo di destinazione d'uso a servizi di interesse pubblico e attività commerciale, con necessità quindi, a fronte della presentazione di un progetto, di eseguire alcune opere finalizzate a riportare l'edificio ad uno stato di manutenzione normale e adeguato alle normative vigenti.

Il locatario in data 15/04/2014 prot. n. 5109 presentò segnalazione certificata di inizio attività per la realizzazione di un bar cartoleria, Pratica Edilizia n. 38/SC/2014. L'attività consistette nella variazione di destinazione d'uso dell'immobile da magazzino a commerciale, i lavori riguardarono principalmente la ridislocazione degli spazi interni mediante piccole opere edilizie, l'adeguamento dei servizi sanitari e degli impianti tecnologici, oltre ad una ritinteggiatura delle facciate interne ed esterne ed una rivisitazione del manto di copertura.

Contemporaneamente alla pratica suddetta, stessa data e stesso protocollo, veniva presentata richiesta di autorizzazione paesaggistica Pratica Edilizia 39/AP/2014 per la realizzazione di rampa esterna per abbattimento barriere architettoniche ed installazione di insegna “*CartoBar del Viale*”. In data 25/08/2015 Prot. n. 10121 veniva rilasciata autorizzazione paesaggistica nel rispetto del parere espresso dalla Commissione del paesaggio in data 08/05/2014 e l'approvazione della proposta prot. n. 6311 del 13/05/2014 da parte della Soprintendenza in data 07/08/2015.

In data 05/06/2014 prot. n. 7302 veniva presentata comunicazione di fine lavori, stessa data e certificazione di conformità al progetto.



<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

In data 19/06/2015 prot. n. 7857 veniva registrato al protocollo generale di questo Comune avviso di accertamento catastale con nuova determinazione di classamento e rendita catastale, rispetto ai dati proposti con dichiarazione docfa presentata in data 06/06/2014 n. 60320.1/2014 Prot. PI0103865, relativa all'unità immobiliare di che trattasi, identificata definitivamente nel foglio 25 particella 751 sub. 1, piano S1-T, categoria C/1, classe 3[^], 71 mq., rendita € 2.310,11.

Relativamente alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico – art.12 D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., si rileva che il suddetto immobile non presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per le motivazioni riportate nel campo “valutazione” visibile nel sistema, non rientrando tra i beni di cui all'art.10 comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., così come evidenziato nella raccomandata inviata al Comune di Vicopisano dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, protocollo nr.17142 del 3 Novembre 2011.

L'immobile di che trattasi è pertanto riportato nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025 – 2027 fra i beni da valorizzare, con scheda n. 4) di cui alla D.C.C. n. 79 del 28/12/2024 di approvazione del DUP 2025-2027, dalla quale si evince che le destinazioni ammissibili sono le seguenti: *"valorizzazione mediante locazione commerciale o concessione in uso per attività di interesse generale"*.

Il fabbricato sorge su uno spazio di sedime ad uso esclusivo della superficie totale di circa 570 mq., è dislocato su due piani, uno seminterrato e l'altro al piano terra rialzato con accesso da viale Diaz, il piano seminterrato in quanto tale, perchè risulta appoggiato al terrapieno ma solamente sul lato est. I restanti tre lati sono raggiungibili esclusivamente a piedi, attraverso il resede di pertinenza che degrada a quota piano di campagna con piazza Comunardo Ferrucci. Ai locali del piano terra rialzato si accede attraverso una scalinata di cinque alzate, il piano è composto da porticato di ingresso e da un unico ambiente destinato a negozio, dislocato centralmente e sui lati destro e sinistro rispetto all'ingresso principale. Nello spazio di sinistra sono presenti un ripostiglio e un servizio igienico accessibile anche a persone diversamente abili, opposto all'ingresso principale si accede ad una scala di collegamento interna con il piano seminterrato il quale si compone di due locali di deposito un bagno con spogliatoio per addetti e un loggiato. Per una migliore visualizzazione degli spazi interni si allega planimetria catastale e documentazione fotografica.

Descrizione dello stato attuale dei luoghi

Stato di conservazione: normale.

Fornitura elettrica: attualmente distaccata e da riattivare, contatore presente internamente nel piano seminterrato installato sulla parete nord, manca quadro elettrico di derivazione probabilmente in precedenza installato a fianco del contatore.

Impianto elettrico: eseguita manutenzione straordinaria e nuova certificazione di conformità in data 18/11/2024 secondo il progetto presentato e conservato in atti.

Impianto condizionamento: presente e funzionante, realizzato ex novo secondo lo schema e la dichiarazione di conformità in data 18/11/2024, conservati in atti.

Impianto idrico: presente e funzionante.

Impianto di fornitura acqua calda sanitaria: presente uno scaldacqua elettrico nel bagno di servizio al piano seminterrato, al piano terra non sono presenti utilizzatori specifici.

Tutto quanto visto e considerato, la struttura nello stato di fatto in cui si trova è agibile.



<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

L'immobile può essere quindi oggetto di nuova locazione ad uso commerciale o concesso in uso per attività di interesse generale.

Attraverso l'esame degli elaborati grafici allegati alla Pratica Edilizia n. 38/SC/2014 si riportano i seguenti dati:

Piano terra/rialzato altezza media nella parte centrale ml. 3,10, al controsoffitto laterale ml. 2,63, superficie utile mq. 57,89.

Piano seminterrato/sottostante altezza ml. 2,40, superficie utile interna mq. 40,93 più porticato mq. 23,53. Totale Superficie Utile calpestabile mq. 122,35 arrotondata a 125 mq. di superficie convenzionale da prendere a base di calcolo per il canone di affitto.

Nella locazione non è compreso il resede esclusivo ubicato sui lati Nord, Sud ed Ovest, in quanto attualmente adibito a verde pubblico in manutenzione al nostro servizio. E' tuttavia consentito sullo stesso il passaggio esclusivamente pedonale per accedere dall'esterno ai locali del piano seminterrato.

Per la stima del valore di locazione sono stati presi come riferimento i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio, di seguito riportati:

Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: PISA

Comune: VICOPISANO

Fascia/zona: Suburbana

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	720	1200	L	3,8	5,9	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 locazione:

- valore unitario al mq il mese individuato per la locazione, pari a Euro 4,00;
- superficie netta convenzionale pari a 125 mq..

Valore di locazione del fabbricato a nuovo/mese

125,00 mq x 4,00 Euro/mq = 500,00 Euro/mese



<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

Adempimento preliminare per la locazione è costituito dalla redazione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) da allegare obbligatoriamente al contratto per la quale deve provvedere questa Amministrazione proprietaria.

Documentazione fotografica

Ingresso principale lato Est



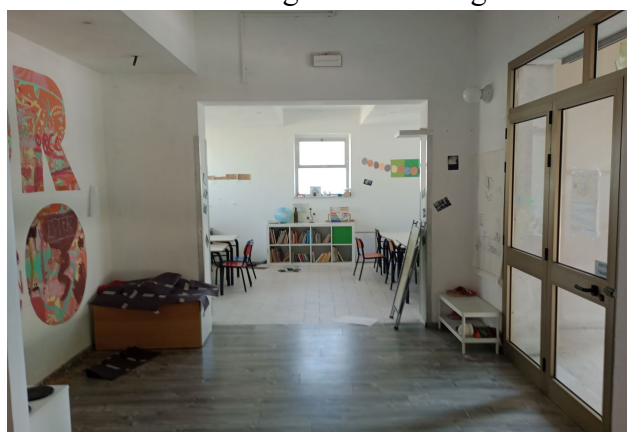
P.T. Locale negozio dx angolo Nord Ovest



P.T. Locale negozio dx angolo Nord Est



P.T. Locale negozio fronte ingresso



P.T. Split 1 condizionamento aria



P.T. QE di derivazione



<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

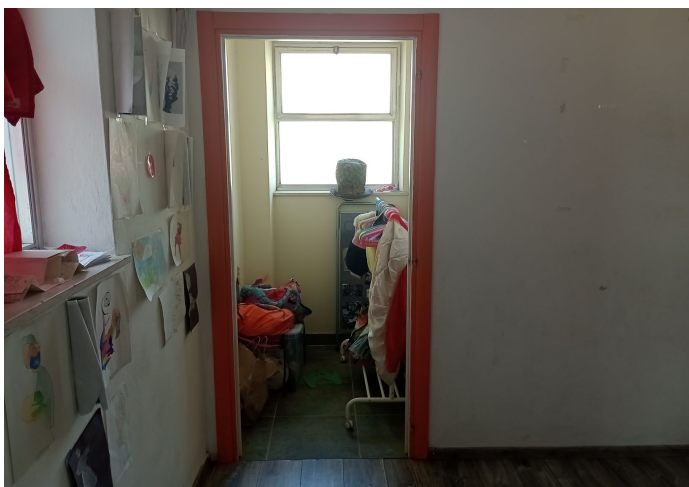
P.T. Locale negozio sx lato Sud con bagno accessibile disabili e ripostiglio



P.T. Split 2 condizionamento aria – locale ripostiglio



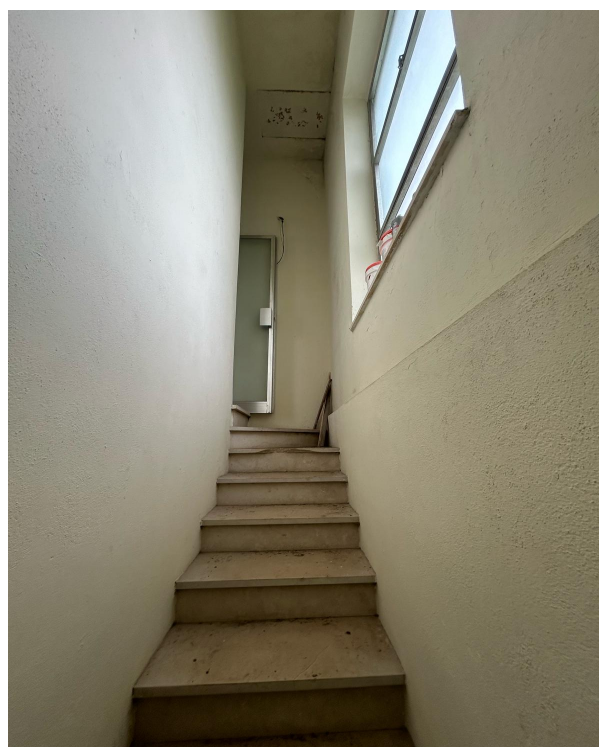
P.S. Fornitura attiva con quadretto MTD



<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

P. S.1 locali di deposito con bagno e scala interna



<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

Porticato P.S.1



<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

Prospetto Sud-Ovest



Prospetto Nord-Est



<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, 28 Luglio 2026

Allegati: planimetria catastale con individuazione degli spazi da locare.

Il Responsabile dell'U.O. 3.2
(Geom. Enrico Bernardini)

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 ter del decreto legislativo n.82 del 7 marzo 2005 – Codice dell'Amministrazione Digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente sulla banca dati del Comune di Vicopisano



<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