



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^a 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 2024 – 2026 fra i beni da valorizzare, con scheda n. 4) di cui alla D.C.C. n. 41 del 29/11/2023 di approvazione del DUP 2024-2026, dalla quale si evince che le destinazioni ammissibili, compatibili con l'adiacente polo scolastico comunale, sono le seguenti:

- a) sede di soggetti associativi, per lo svolgimento delle attività statutarie e per lo sviluppo di finalità sociali, ricreative, educative, culturali, sportive, comunque senza fini di lucro;
- b) attività commerciali dei seguenti tipi: bar, cartoleria, libreria.

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: da ridefinire e certificare di nuovo secondo il progetto presentato e conservato in atti, oppure a seguito di presentazione di nuovo progetto per diversa distribuzione degli spazi interni. Illuminazione interna da ripristinare e completare, mancano alcuni corpi illuminanti.

Impianto condizionamento: presente ma non più funzionante, manca il gruppo esterno e uno split interno, non è dato sapere se l'altro sia funzionante; a parte le tubazioni che comunque andranno riadattate, di fatto l'impianto è da rifare completamente.

Impianto idrico: presente da riadattare secondo l'uso.



<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

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

Contenuto interno a disposizione o da dismettere:

- scaffalatura a giorno e ingombranti vari facenti parte del vecchio arredo;
- espositori riviste di vario genere;
- una vecchia fotocopiatrice non funzionante;
- una macchina per distribuzione della panna non funzionante.

Situazione superfici esterne: manto di copertura, docce e pluviali da rivisitare e pulire, facciate da rasare in alcuni punti e tinteggiare di nuovo. Occorre infine ripristinare la rampa di accesso per persone diversamente abili alla scalinata dell'ingresso principale.

Tutto quanto visto e considerato, la struttura nello stato di fatto in cui si trova è agibile. L'immobile può essere quindi oggetto di nuova locazione ad uso commerciale (bar, cartoleria, libreria), con spese da sostenere per la riapertura a carico dell'affittuario. Per quanto riguarda il ripristino dell'impianto elettrico ed il rifacimento del quadro generale e dei quadri di derivazione, completi di nuova certificazione di conformità, stimati in una spesa complessiva di € 4.000,00 IVA compresa, potrà essere richiesto da parte dell'affittuario il recupero, fino a concorrenza della spesa sostenuta, mediante scomputo sul canone mensile.

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 2023 - Semestre 1

Provincia: PISA

Comune: VICOPISANO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	770	1200	L	3,9	6,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA



<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

- 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

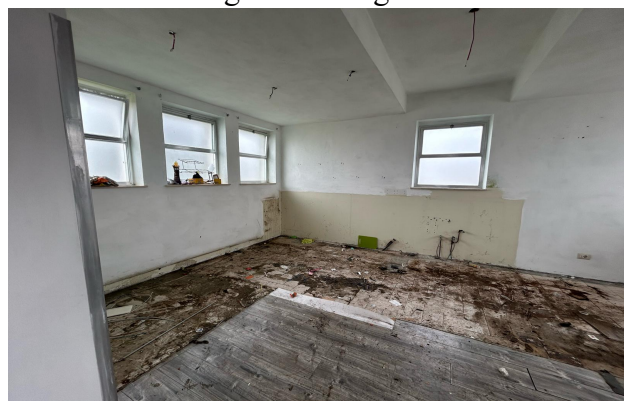
Adempimento preliminare per la locazione è costituito dalla redazione dell'APE (Attestazione di Prestazione Energetica) da allegare obbligatoriamente al contratto per la quale deve provvedere questa Amministrazione proprietaria.

Documentazione fotografica

Ingresso principale lato Est



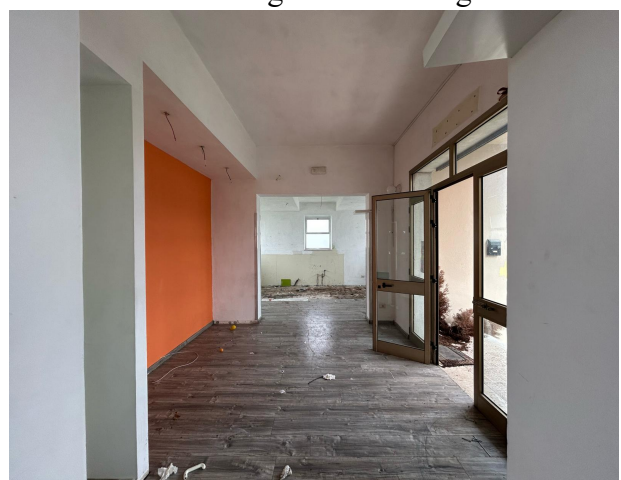
P.T. Locale negozio dx angolo Nord Ovest



P.T. Locale negozio dx angolo Nord Est



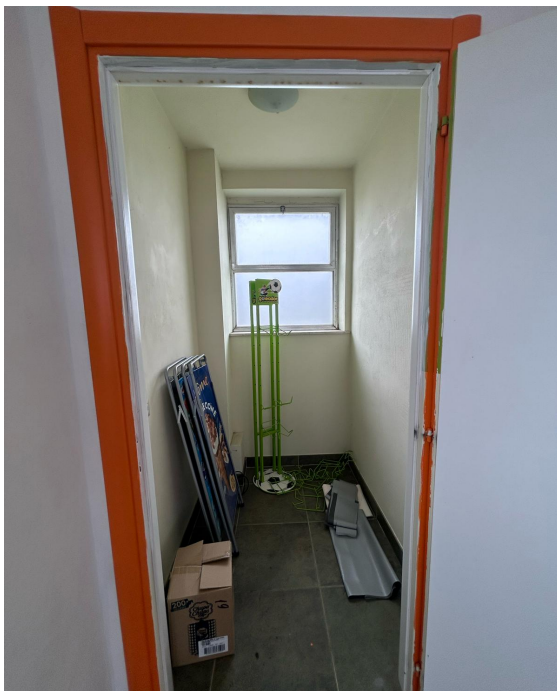
P.T. Locale negozio fronte ingresso



<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

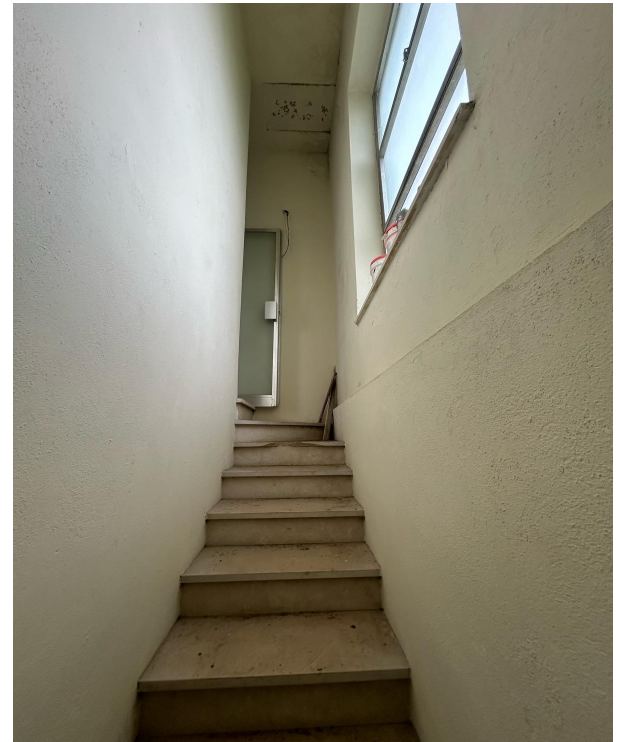
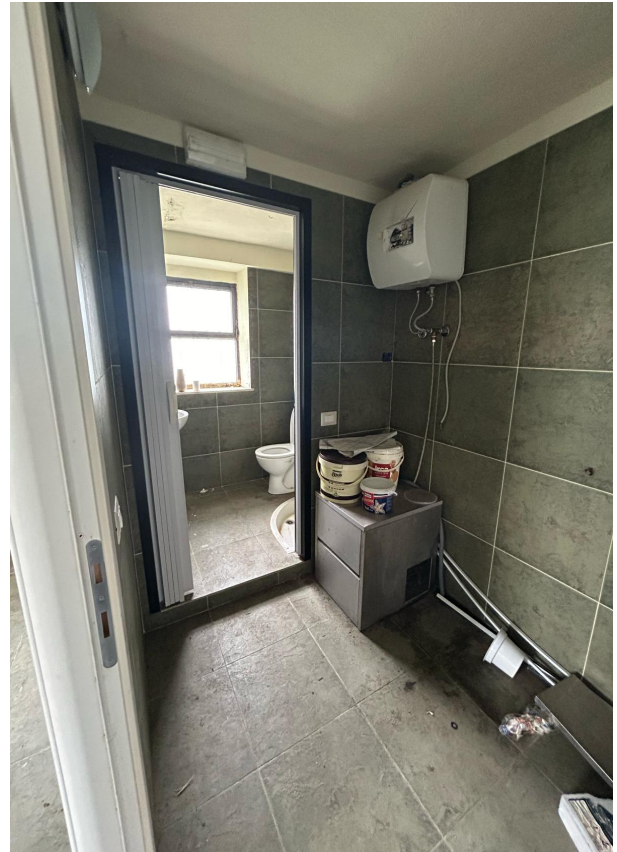
P.T. Locale negozio sx lato Sud con bagno accessibile disabili e ripostiglio



<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

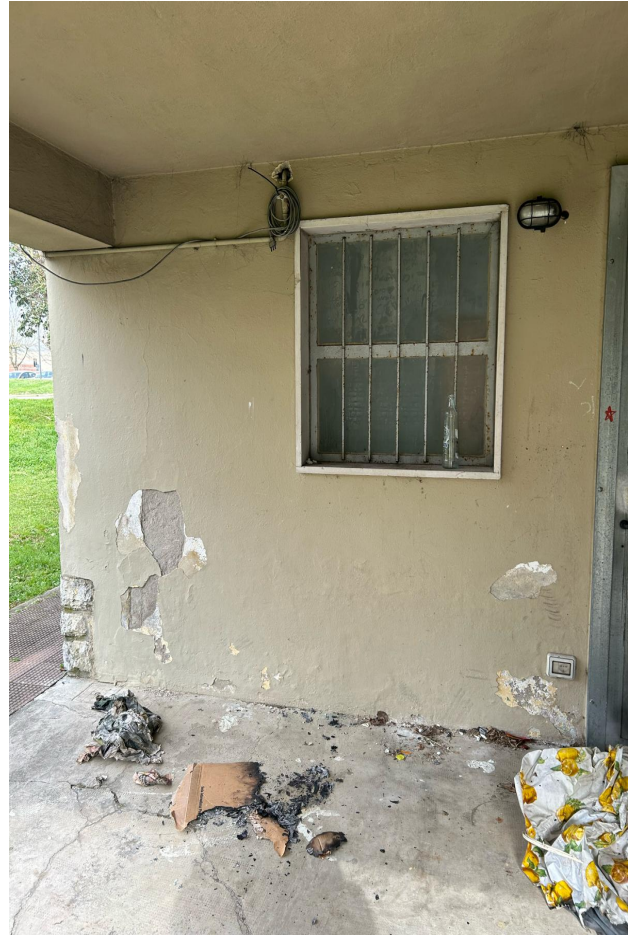
P. S.1 locali di deposito con bagno e scala interna



<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



Particolare vano Q.E.



<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

Particolari prospetto Est



Vicopisano, 08 Marzo 2024

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

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0103865 del 06/06/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vicopisano

Viale Armando Diaz

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 25
Particella: 751
Subalterno: 1

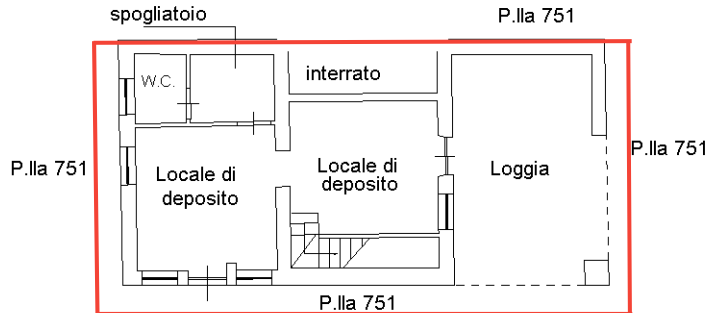
Compilata da:
Agonigi Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. 1790

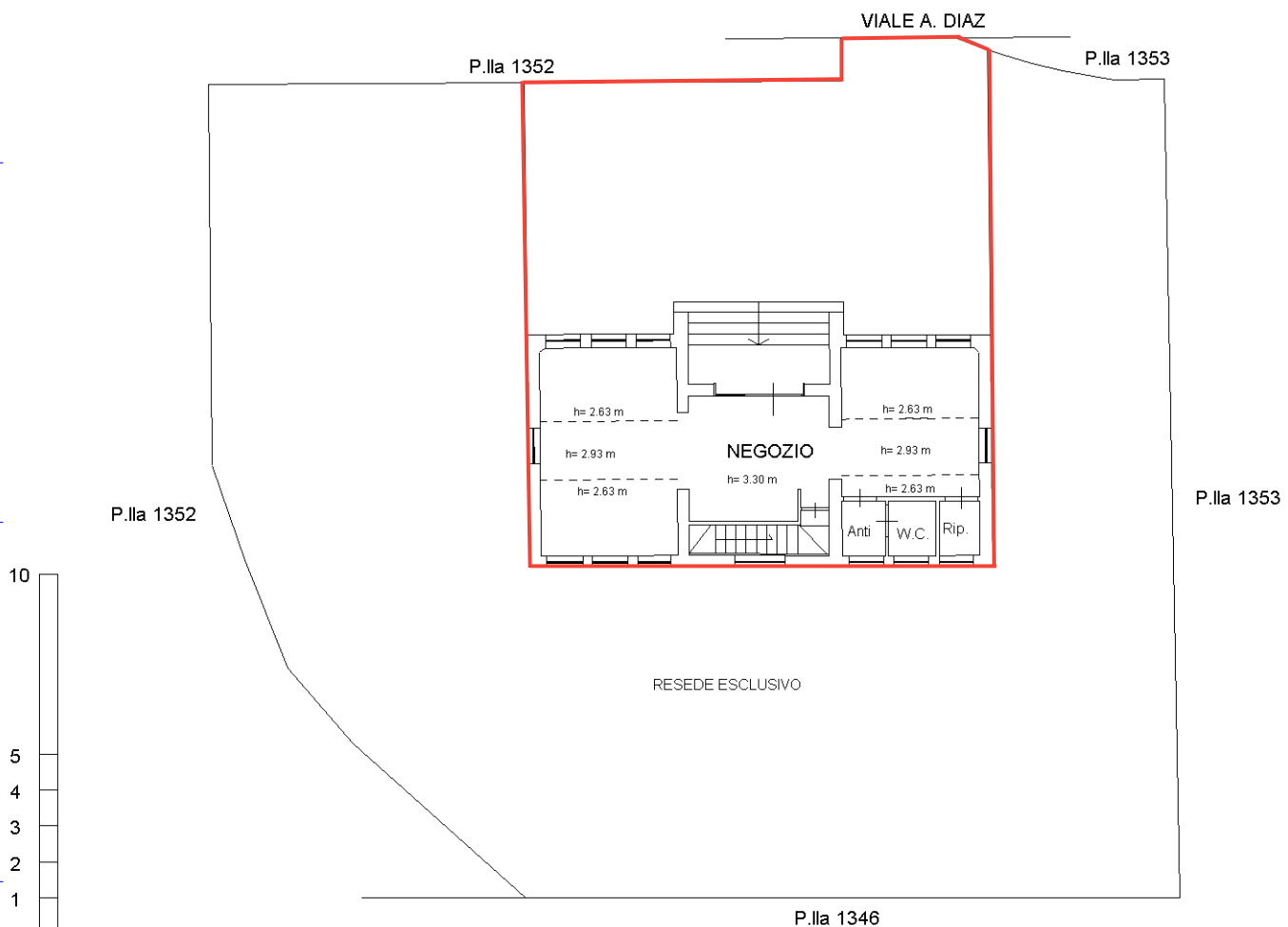
Scheda n. 1 Scala 1:200



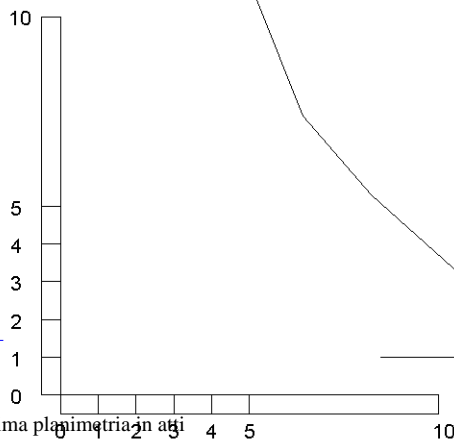
PIANO INTERRATO

h= 2.40 m

 **Spazi oggetto di locazione**



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti