

*DIREZIONE FINANZE E PATRIMONIO
Dirigente: Avv. Massimo Dalle Luche
Servizio Gestione Patrimonio*

RELAZIONE

allegata a bando di gara

LOTTO 4

**Immobilie "Appartamento p.zza Repubblica"
posto in p.zza Repubblica, 16 a Pietrasanta**



1. Identificazione del bene:

- **ubicazione:** comune di Pietrasanta, provincia di Lucca, p.zza Repubblica, 16; piano primo.

- **dati catastali:** Il bene risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Lucca:

- catasto urbano del comune di Pietrasanta giustamente in conto, per intero, al comune di Pietrasanta ed è geometricamente rappresentato nel foglio di mappa 17, particella 908, subalterno 2, categoria B / 4, Classe 2, consistenza 1.004 mc rendita € 2.074,09 .

Si precisa che i dati sono derivati da: *variazione del 01.01.1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO*. (all. n. 1 - visura storica per immobile)

Si precisa inoltre che il fabbricato non risulta correttamente rappresentato in mappa catastale, come da estratto di mappa 16 allegato, che contraddistingue il numero di particella 908 con asterisco "# - cancelletto". Inoltre la rappresentazione catastale deve essere oggetto di rettifica per maggior porzione il fabbricato insiste sull'adiacente foglio 16, particella 380. (all. n. 2 - Estratti di mappa, foglio 16 e 17)

- **confini:** p.zza Repubblica su fronte ingresso, beni Azienda Autonoma Poste e Telecomunicazioni, beni Fineco Leasing spa, s.s.a.

2. Descrizione del bene:

L'intero edificio, in parte composto da abitazioni private attualmente destinate a residenza al piano secondo e da uffici al piano primo e terra, è formato da tre piani fuori terra, oltre seminterrato e resede tergaie e presenta un impianto planimetrico di forma regolare inserito nel tessuto urbano della città di Pietrasanta, in centro storico, appena fuori le mura cittadine, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria, con accessi dalla pubblica piazza Repubblica, dove sono individuati gli ingressi diretti verso gli uffici postali del piano terra e l'accesso condominiale per il collegamento verticale ai piani superiori.

Tale edificio, che individua un organismo edilizio strutturalmente a comune tra le due destinazioni, è stato realizzato, successivamente al 1965, con una struttura mista in cemento armato in opera e muratura, tamponamenti e solai latero-cementizi, con elementi dei marcapiani e balconi trattati a vista, manto di copertura in piano, intonaco tradizionale e muratura a vista, aperture finestrate provviste di avvolgibili. Si tratta di un fabbricato caratterizzato dall'attuale commistione di funzioni (residenziale/direzionale) che, nel complesso, presenta una condizione di conservazione/manutenzione, se pur, datato (quarantennale), di soddisfacente grado di conservazione. Per una migliore individuazione dell'immobile si rimanda alle allegate planimetrie ed al rilievo fotografico. (all. n. 3 - planimetrie e all. n. 4 - fotografie).

L'immobile oggetto di stima, attualmente inventariato al patrimonio disponibile del comune di Pietrasanta, è formato da locali interamente collocati a piano primo, del quale occupano l'intera superficie, oltre piccolo resede tergaie a piano terra di uso e proprietà condominiali; vi si accede da vano scala a comune con le abitazioni del piano secondo.

I locali, a tutt'oggi mantenuti alla destinazione direzionale e sede degli uffici ARPAT regionali, presentano altezza costante pari a mt. 3,15, sono composti di diversi vani ad uso ufficio, sale, stanze accessorie e servizi, con tagli dimensionali adeguati all'uso direzionale e distribuiti da corridoio centrale. Il tutto per un volume complessivo pari a circa me 1.380 ed una superficie utile lorda di circa 400,00 mq.

Rifiniture ed impianti, di qualità corrente se pur oggetto di ordinaria vetustà, in particolare presentano i seguenti elementi di finitura, così costituiti: (allegato n.4 - foto pag nn. 2, 3)

- I pavimenti di tutti i locali sono realizzati con piastrelle in monocottura delle dimensioni di 30 x 30 cm.

- Le pareti e i soffitti interni dei vani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiatura a colori chiari.

- I servizi igienici sono forniti da elementi igienico-sanitari di qualità corrente, in ordinario stato manutentivo: lavabo, doccia e vaso, con scarico a pavimento e presentano apertura finestrata diretta; è pure presente un servizio sanitario ad uso handicap.

- Portoncino d'ingresso e infissi esterni metallici intelaiati con elementi di c.a. a vista e provvisti di vetri termici, bussole interne in legno tamburato.
- Impianto di condizionamento aria collocato a parete.
- L'impianto elettrico è del tipo esterno, posato su tubazione in PVC, punti luce a soffitto, e prese d'impianto di caratteristica industriale che dall'esame speditivo esperito appare a norma di legge.
- I locali sono allacciati alle reti impiantistiche comunali di fognatura acquedotto e gas-metano, ed è provvisto delle utenze della luce.
- Nei locali descritti non sono presenti segni evidenti di umidità discendente.

3. Stato di possesso dell'immobile:

L'immobile in oggetto risulta attualmente interamente occupato, dall'anno 2002, per la sede degli uffici dell'ARPAT regionale con contratto di locazione stipulato tra la stessa ARPAT ed il Comune di Pietrasanta in data 30/11/2002 e scadenza fissata al 31/03/2014.

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene:

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa non sono presenti sequestri o trascrizioni che resteranno a carico dell'acquirente.

La pianificazione urbanistica del comune, attualmente in vigore, si avvale della normativa in materia di valorizzazione di immobili pubblici, legge n. 241/2011 che delega alle regioni la disciplina delle procedure semplificate per l'approvazione del Piano di alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali, che costituisce variante contestuale agli strumenti urbanistici vigenti al fine di determinare le destinazioni d'uso degli immobili per una maggiore valorizzazione degli stessi. Con l.r.T. n. 8/2012 sono state emanate le norme regionali titolate: *Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici* con cui vengono disciplinate la procedura semplificata per l'approvazione di varianti urbanistiche relative ai piani di alienazione e valorizzazione. Il comune di Pietrasanta con delibera di giunta n. 89 del 06.04.2012 e successive delibere di C.C. nn. 20 e 21 del 20.06.2012, che, ai sensi dell'articolo 6 della citata legge regionale, hanno effetto di adozione della variante urbanistica necessaria ad attuare le previsioni di piano, ha realizzato le procedure di legge previste così come sommariamente descritta nel testo della variante urbanistica evidenziata in giallo:

Maggio 2012 - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.C. - Norme tecniche d'attuazione - TITOLO IV - INTERVENTI PREVISTI E LORO MODALITÀ' CAP 1 – INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

....omissis....

Art.26 – Formazione di nuove unità immobiliari –
Variazione di destinazione d'uso.

A) Ogni tipo di intervento sui fabbricati esistenti potrà portare alla formazione di nuove unità immobiliari, fino ad un max di n. 3, nel rispetto delle prescrizioni, dei parametri di zona e della classificazione del fabbricato; tale disposizione non si applica ai fabbricati individuati nelle tavole PRGC con numero 3 e 5, inseriti nel Piano di valorizzazione degli immobili di proprietà comunale ai sensi della LR 8/2012, per i quali è ammesso con intervento edilizio diretto il frazionamento in più unità immobiliari nei limiti di 65 mq di Superficie Utile Netta ciascuna. (all. n. 5)

Inoltre l'immobile in oggetto non è inserito nell'elenco di edifici da tutelare allegato al P.R.G.C. vigente e non è sottoposto ai vincoli di cui alla L. 1089/39 - D.Lgs 490/99, titolo I, sulla tutela monumentale e D.Lgs. 42/2004, art. 10, comma 1, e s.m. i. in quanto realizzato successivamente al 1965 e quindi la sua esecuzione non risale ad oltre settanta anni.

- L'edificio ha un amministratore formalmente costituito e le spese condominiali, di modesta entità, ammontano alla sola manutenzione pulizia e luci del vano scala a comune, privo di ascensore. Alla data odierna non sono presenti debiti per spese condominiali.

5. Provenienza:

- L'intero compendio immobiliare risulta realizzato in più fasi storiche: la prima è relativa alla cessione dell'area da parte del comune di Pietrasanta all'Amministrazione Postale per la realizzazione della sede delle poste del capoluogo, avvenuta con delibera consiliare n. 91 del 16.11.1959 e successivo rogito notaio Guidugli di Pietrasanta del 16.09.1965 repertorio 42245 registro n. 23470 e trascritto, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, il 23.11.1966, volume 2198, numero 6695, nel quale il comune di Pietrasanta *"si riserva il diritto di superficie allo scopo di sopraelevare, a sua cura e spese, di altri due piani al di sopra del piano terra."* La seconda fase è relativa alla costruzione dei piani primo e secondo avvenuta con deliberato commissariale n. 46 del 24.01.1967 e successivo rogito, dott. Cervietti, segretario generale del comune Pietrasanta, del 24.01.1968 repertorio 6264 e registrato a Pietrasanta il 06.03.19 volume 152, numero 330, nel quale il comune di Pietrasanta provvedeva a realizzare la sopraelevazione, affidando a trattativa privata l'esecuzione dei lavori del piano primo e stipulando con l'impresa aggiudicataria convenzione per la realizzazione del piano secondo. Pertanto i tutti locali presenti al piano primo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con accessori e pertinenze, usi, diritti e servitù attive e passive e parti a comune pro-quota come per legge sono, dall'impianto, in proprietà all'attuale titolare del bene, comune di Pietrasanta.

Alla data attuale, la delibera di consiglio comunale n. 21 del 20.06.2012 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.

6. Verifica regolarità edilizia e urbanistica:

I locali realizzati successivamente al 1965 dal comune di Pietrasanta nei modi sopra descritti, hanno ospitato per diversi anni la sede del locale Ufficio delle Imposte Dirette.

Dal 30.12.2002 è sede degli uffici ARPAT regionali che hanno provveduto a lavori di ristrutturazione interni, per conto del comune di Pietrasanta così come stabilito dalla deliberazione della Giunta Comunale in data 04.04.2011 n.101

Successivamente a tale data, visti gli atti comunali e la corrispondenza, salvo lievi e ininfluenti piccole difformità, tra la planimetria catastale, quale ultima planimetria in atti, l'ultima attività edilizia verificata e lo stato di fatto accertato, l'unità immobiliare di che trattasi non ha subito variazioni tali da richiedere il rilascio di nuove concessioni, permessi, inizio attività e/o autorizzazioni. Sono pertanto verificati i disposti di cui alla legge n. 47/85, 724/94, D.Lgs 31.05.10, n. 78, articolo 19 e s.m.i.

7. Attestato certificazione energetica (ACE):

A far data dal 1° luglio 2009 tutti gli immobili devono essere dotati dell'attestato di certificazione energetica (ACE) a prescindere dall'epoca di costruzione ed in relazione alla superficie utile. Dal 25 luglio 2009 è in vigore il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico, 26 giugno 2009, che definisce in modo puntuale le linee guida nazionali sulla certificazione energetica degli edifici (ACE). L'allegato "A" del citato decreto contempla il campo di applicazione, le categorie edilizie scorporagli, le specifiche indicazioni per il calcolo della prestazione energetica dell'intero edificio in base alla destinazione prevalente delle singole unità immobiliari e le procedure di certificazione energetica degli edifici stessi. La suddivisione del complesso edilizio in relazione alla destinazione d'uso dei locali attribuisce agli immobili, limitatamente contraddistinti dall'**unità (A)**, l'obbligo di certificazione energetica. Inoltre il decreto legislativo 28/2011, articolo 13, ha imposto in tutta Italia dal 29/03/2011 che, sia nei casi di compravendita che di locazione, siano fornite all'acquirente

o locatario, già in fase di trattativa, le informazioni sulla certificazione energetica dell'immobile.

Il 18 marzo 2010 è entrata in vigore in Toscana una specifica disciplina regionale sulla materia: l'articolo 23bis della legge regionale 39/2005 e il relativo regolamento regionale sulla Certificazione Energetica degli edifici (DPGR 25 febbraio 2010, n. 17/R) riguardante anche le locazioni.

Nello stato attuale non si è in grado di sapere i futuri processi e le destinazioni (direzionale/residenziale) per i quali dovrà essere verificato il rendimento energetico dei locali oggetto di stima. Inoltre, va tenuto conto che l'edificio ha una vetustà di oltre quaranta anni e, dunque, si presume una qualità dei materiali che, dal punto di vista del bilancio energetico, sono assolutamente superati.

Ciò premesso, preso atto che la documentazione energetica non è presente, rimane a carico dell'acquirente l'onere di dotare l'immobile dell'Attestato di Certificazione Energetica (ACE).

Inoltre il Consiglio Nazionale del Notariato, con propria circolare n. 334-2009/C, ha indicato in ordine all'ammissibilità delle pattuizioni, in sede di trasferimento del bene, con cui le parti stabiliscono le modalità per assolvere all'obbligo di dotazione dell'ACE in tempi successivi all'atto stesso.

8. Valore a base d'asta:

€ 740.000 (settecentoquarantamila/00).