

# COMUNE DI PISA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 57 del 20/07/2006

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

**25/07/2006**

L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

**Comunicata a:**  
SERGIO CORTOPASSI  
DIREZIONE URBANISTICA  
AN  
LISTA CIVILE  
DS  
FORZA ITALIA  
LA MARGHERITA  
PATTO PER PISA  
RC  
SDI UDEUR  
GRUPPO PER LA SINISTRA  
UDC  
COMUNISTI ITALIANI  
TANINI LAURA  
FERRI GABRIELE  
RICOVERI GABRIELE  
ORGANO DI REVISIONE  
SASSETTI CLAUDIO  
SEGRETARIO - DIRETTORE  
GENERALE  
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

Sono inoltre presenti gli Assessori CERRI FABRIZIO CIANGHEROTTI MICHELA CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO GHEZZI PAOLO SARDU GIUSEPPE VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri PAOLICCHI ARMANDO TEOTINO STEFANO CECCARELLI VALTER

**OGGETTO: INTEGRAZIONE PIANO DI DISMISSIONE IMMOBILIARE  
APPROVATO CON DELIBERA CC N.38/2005**

**25/07/2006**

L'incaricato

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	S	LUPERINI ROBERTA	N
BANI GIULIANO	S	MACCHIA PIERANTONIO	S
BIASCI MARIO	N	MANCINI PAOLO	N
BINI MAURIZIO	N	MASTANTUONO VINCENZO	N
BOZZI ALBERTO	S	MELFI FRANCA	N
BUSCEMI RICCARDO	N	MEZZANOTTE MICHELE	N
CAPECCHI FRANCESCO	N	MODAFFERI SANDRO	N
CARLESÌ GIUSEPPE	S	MONACO MARCO	S
CECCARELLI VALTER	S	MUSCATELLO ERNESTO	N
CINI ENZO	S	PAOLICCHI ARMANDO	S
DELL'OMODARME ANTONIO	S	PETRUCCI DIEGO	N
DI LUPO MICHELE	S	PIOLI DANIELA	N
FIORINI ENRICO	S	RINDI PAOLO	S
FONTANELLI PAOLO	S	ROSSETTI ALBERTO	S
FORTE GIUSEPPE	S	SCARPELLINI MAILA	S
GAGLIARDI NICOLA	S	SERFOGLI ANDREA	S
GARZELLA GIOVANNI	N	SILVESTRI SILVIA	N
GHIONZOLI ANTONIO	S	TEOTINO STEFANO	S
GORRERI ALESSANDRO	N	TRAMONTANA MARIANO	N
GRANCHI GIACOMINO	S	ZAMBITO YLENIA	S
LOGGI GINO	N		

II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE  
NOBILE ANGELA

**OGGETTO : Integrazione piano di dismissione patrimoniale approvato con delibera CC n° 38/2005**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO CHE :**

-con delibera n° 38 del 30.06.2005, esecutiva, è stato approvato, tra l'altro, il piano di dismissioni patrimoniali finalizzato alla riduzione del debito ed alle politiche di sviluppo del Comune, adottando altresì alcune varianti allo strumento urbanistico mirate alla valorizzazione dei beni immobili in vendita, oltre alle relative variazioni di bilancio;

-nell'ambito dell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare è emersa la possibilità di aggiornare e integrare il piano di dismissione di cui sopra con la vendita di altri beni immobili (terreni e fabbricati), alcuni dei quali oggetto di specifica variante allo strumento urbanistico ed altri richiesti dai proprietari confinanti.

**RITENUTO** quindi opportuno integrare il piano di dismissione con l'elenco di immobili allegato al presente atto sotto la lettera "B", attivando per alcuni di essi la procedura di vendita ad evidenza pubblica e, ove vi siano le condizioni, la procedura della trattativa privata;

**RILEVATO** che per quanto attiene all'adozione delle varianti allo strumento urbanistico si provvederà con un provvedimento separato;

**TENUTO ALTRESI' CONTO** che è necessario regolarizzare con formale contratto alcuni rapporti patrimoniali con la Regione Toscana (per l'acquisto a titolo gratuito di alcune strade in Coltano e dei terreni su cui sorge il mercato ortofrutticolo ad Ospedaletto) e con il Demanio dello Stato (per l'acquisto a titolo oneroso di alcune aree già oggetto di concessione); il tutto come meglio descritto nell'allegato "C";

**TENUTO INFINE CONTO** della richiesta presentata da una proprietà privata per la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di un tratto di viabilità della via Carlo del Prete, compresa nella scheda 7.6 del vigente Regolamento Urbanistico;

**VISTO** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 dal Direttore Generale allegato alla presente sub "A";

Viste le integrazioni all'allegato B presentate dall'assessore Cortopassi nella seduta della 4° commissione consiliare permanente, svoltasi in data 19 Luglio 2006, (allegato D)

Il consigliere comunale Granchi non partecipa alla votazione

All'unanimità dei votanti con voti resi nelle forme di legge e debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti:	22
Astenuti:	2( Bozzi, Teotino)
Votanti:	20
Favorevoli:	20

**D E L I B E R A**

Per i motivi espressi in premessa, che qui si richiamano integralmente :

1-di approvare l'integrazione del piano straordinario di dismissioni patrimoniali di cui alla delibera n° 38/2005, come da elenco di immobili allegato sub "B", così come integrato dall'allegato D, dando atto che trattasi di beni che non producono reddito e che in taluni casi sono suscettibili di produrre costi;;

2-di riservarsi di modificare ed adeguare, in attuazione della presente, il Bilancio di previsione 2006, il Bilancio pluriennale 2006 - 2008, il Piano triennale dei Lavori Pubblici e l'Elenco annuale dei lavori previsto dalla L. 109/1994;

3- di riservarsi di verificare l'andamento del piano di dismissioni nella fase di attuazione provvedendo all'adeguamento del medesimo per quanto risulta necessario;

4- di riservarsi altresì, in considerazione delle verifiche di cui al precedente punto 3 ed in sede delle modifiche di cui al punto 2, di destinare le risorse derivanti dal presente atto

5- di acquistare dalla Regione Toscana i beni descritti nell'allegato "C" punto a);

6- di acquistare dal Demanio dello Stato i beni descritti nell'allegato "C" punto b);

7- di acquisire a titolo gratuito dalla proprietà privata il tratto di viabilità della via Carlo del Prete (foglio 46 particella 1129), compresa nella scheda 7.6 del vigente Regolamento Urbanistico;

8-di considerare la presente delibera atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2<sup>^</sup>, del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, incaricando i competenti organi di procedere alla vendita in questione.



Allegato "A"

## COMUNE DI PISA

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:  della Giunta Comunale  
 del Consiglio Comunale

**Integrazione Piano di dismissione approvato con Delibera C.C. 38/2005.**

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa;
- non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa.

Pisa, 20/06/2006\_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO  
Dott.ssa Angela Nobile

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL  
SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE  
Dott. Claudio Sassetti

### VISTO CONTABILE

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 20/06/2006

IL DIRIGENTE DEL  
SERVIZIO RISORSE FINANZIARIE  
Dott. Claudio Sassetti

## Allegato "B"

### RIEPILOGO

BENE	STIMA	PROCEDURA DI VENDITA
1. Area edificabile via Borodin loc. Barbaricina	800.000,00	Ordinaria
2. Area edificabile, parte resede scuola Newbery	1.000.000,00	Ordinaria
3. Immobili loc. La Cornacchiaia	361.000,00	Ordinaria
4. Terreno ulteriore Fantasilandia	128.250,00	Trattativa privata con la proprietà del Parco Giochi Fantasilandia in quanto confinante ed in quanto trattasi di striscia di terreno non diversamente utilizzabile da parte di altro soggetto
5. Area via Toselli	705.000,00	Trattativa privata con Fondazione Cassa di Risparmio quale proprietaria di Palazzo Giuli (Museo Fondazione Cassa Risparmio) al fine di garantire la più ampia rilevanza del polo museale
6. Centro ippico vione dei Porcari	765.000,00	Ordinaria
7. Porzione comunale scheda 7.4 R.U. Cisanello	100.800,00	Trattativa privata con la società proprietaria dei beni immobili oggetto della scheda
8. Aree centro CONI vione del Vannini	700.000,00	Trattativa privata con la proprietà del centro CONI in quanto trattasi di soggetto confinante e in quanto il bene è difficilmente utilizzabile da parte di altro soggetto
9. Area edificabile, via Milazzo nord	800.000,00	Ordinaria
10. Sedime via la Mezzanina	952.500,00	Trattativa privata con i confinanti
11. Area via del Fosso Vecchio	345.000,00	Trattativa privata con unico confinante (bene non suscettibile di altra utilizzazione)

12. Area cabina SNAM via Pierin del Vaga	100.000,00	Trattativa privata con SNAM comodatario in quanto trattasi di cabina del gas, non suscettibile di altra destinazione
13. Aree ubicate in Ospedaletto, via Gronchi	118.800,00	Trattativa privata con società proprietaria del distributore confinante
14. Aree presso albergo UI C via delle Orchidee	215.250,00	Trattativa privata con la proprietà del UI C in quanto comodatario ed in quanto trattasi di striscia di terreno non diversamente utilizzabile da parte di altro soggetto
15. Porzione area per cabina elettrica Giardino Scotto	50.000,00	Trattativa privata con la proprietà del fabbricato adiacente in quanto in quanto confinante ed in quanto trattasi di striscia di terreno non diversamente utilizzabile da parte di altro soggetto
16. Aree e manufatti co Pubblica Assistenza	56.480,00	Trattativa privata con la Pubblica Assistenza in quanto trattasi di terreni non diversamente utilizzabili da parte di altro soggetto ed in quanto ricadenti nel piano attuativo di cui è titolare la Pubblica Assistenza
17. Aree utilizzate dalla RFI	21.330,00	Trattativa privata con Ferrovie dello Stato per le caratteristiche peculiari dei terreni
18. Fondo commerciale via La Nunziatina n. 40	117.000,00	Ordinaria
19. Alloggio serbatoio Orzignano	330.000,00	Ordinaria
20. Quota comunale aree adiacenti Gas and Heat - Tombolo	55.000,00	Trattativa privata con la Gas and Heat in quanto confinante ed in quanto trattasi di striscia di terreno non diversamente utilizzabile da parte di altro soggetto
25. Aree comunali retrostanti i fabbricati posti in Pisa, via	47.600,00	Trattativa privata con i confinanti, in quanto bene

Danimarca numeri pari		non diversamente susceptibile di utilizzo e valorizzazione
<b>TOTALE</b>	<b>Euro 7.769.010,00</b>	

# **ALLEGATO "B"**

## **ELENCO IMMOBILI**

### **1. OGGETTO : Area edificabile adiacente alla scuola Rook, via Borodin loc. Barbaricina.**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un'area adiacente alla scuola Rook, in via Borodin in loc. Barabricina, destinata attualmente secondo il vigente strumento urbanistico SQ3/a.

Tale area è rappresentata al C.T. del Comune di Pisa al Foglio 26 particelle 965 e 1191 in porzione, avente superficie di mq. 2200 circa, o quanti risulteranno dal frazionamento catastale.

#### **CRITERIO DI STIMA ED IPOTESI VALORIZZAZIONE**

Nell'ottica della massima valorizzazione del terreno, sarà predisposta apposita variante urbanistica, con specifica scheda, che preveda la destinazione residenziale e consenta lo scorporo dal resto del resede di pertinenza dell'edificio scolastico, prevedendo la realizzazione di una SLU max di mq. 800, con superficie minima per unità abitativa di mq. 80 di SLU e numero massimo di 10 unità abitative.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 1000,00 Euro/mq di SLU.

Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che saranno previste dalla scheda urbanistica.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq SLU 1000 x mq SLU 800 = Euro 800.000,00 (euro ottocento mila/00)

FG/fg

Nome file : stvend0601.doc

#### **FIRMATO**

#### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

### **2. OGGETTO : Area edificabile, oggi parte del resede della scuola Newbery, a Marina di Pisa, presso l'incrocio tra via Salvini e via Milazzo.**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un'area oggi compresa nel resede della scuola Newbery di Marina di Pisa, presso l'incrocio tra via D. Duodi e via Milazzo, destinata attualmente secondo il vigente strumento urbanistico SQ1.

Tale area è rappresentata al C.T. del Comune di Pisa al Foglio 62 particella 176 in porzione, avente superficie di mq. 928 circa (o quanti risulteranno dal frazionamento catastale), mentre il resede attualmente ha una superficie complessiva di mq. 1750 circa (manufatti esclusi).

Lungo il muro di confine ovest dell'area in questione esiste una servitù per opere di impermeabilizzazione interrata realizzate al fabbricato confinante.

#### **CRITERIO DI STIMA ED IPOTESI VALORIZZAZIONE**

Nell'ottica della massima valorizzazione del terreno, sarà predisposta apposita variante urbanistica, con specifica scheda, che preveda lo scorporo dal resto del resede di pertinenza dell'edificio scolastico, prevedendo la seguente alternativa di destinazioni :

-residenziale con realizzazione di una SLU max di mq. 800, con superficie minima per unità abitativa di mq. 60 di SLU e numero massimo di 12 unità abitative;

-ricettiva (solo albergo) con realizzazione di una SLU max di mq. 1000 e numero minimo di 30 camere.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 1250,00 Euro/mq di SLU per il residenziale e di 1000,00 Euro/mq SLU per il ricettivo.

Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che saranno previste dalla scheda urbanistica.

#### **VALUTAZIONE**

-residenziale Euro/mq SLU 1250 x mq 800 = Euro 1.000.000,00 (euro un milione/00).

-ricettivo Euro/mq SLU 1000 x mq 1000 = Euro 1.000.000,00 (euro un milione/00)

FG/fg

Nome file : stvend0602.doc

#### **FIRMATO**

##### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

### **3. OGGETTO : Immobili ubicati in Loc. La Cornacchiaia.**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un edificio in muratura, di antica costruzione, già destinato a palazzina di caccia della famiglia reale, posto in Loc. La Cornacchiaia, in prossimità del Canale dei Navicelli, attualmente in pessime condizioni di conservazione, privo di impianti rispondenti normative di sicurezza e dell'allacciamento idrico, raggiungibile da una strada, per un tratto parallela a detto canale in precarie condizioni di percorribilità. E' compresa nella vendita un manufatto, in lamiera, pure fatiscente, coperto dalla vegetazione spontanea, posto in prossimità del precedente ed un capannone prefabbricato ubicato su un terreno circostante i manufatti precedenti, avente superficie coperta di mq. 165 circa, con copertura in eternit, in precarie condizioni di conservazione.

Mentre il fabbricato principale ed il manufatto in lamiera risultano costruiti in data antecedente al 01.09.1967, senza interventi successivi per i quali fosse necessario il rilascio dell'autorizzazione e/o concessione edilizia; per il capannone prefabbricato sono in corso le ricerche relative alla legittimità edilizia ed urbanistica.

Nel fabbricato principale in passato oltre le parti destinate ad abitazione e locali di servizio era presente un attività di bar - ristorante, da tempo cessata per mancanza dei requisiti igienico - sanitari.

Detti immobili sono rappresentati al C.F. del Comune di Pisa al Foglio 114 :

per l'edificio principale mappale 19

-sub. 1 Categ. A/2, cl. 2<sup>^</sup>, vani 13,5, sup. mq. 275, R.C. = E 2276,41,

-sub. 2 Categ. C/6, cl. U, mq. 62, sup. mq. 61, R.C. = E 387,45,

-sub. 3 Categ. F/1 di mq. 2283;

per il manufatto in lamiera mappale 35 Ente Urbano di mq. 80;

mentre il capannone prefabbricato, non ancora censito, ha una superficie coperta di mq. 165 circa.

Risultano di pertinenza dei manufatti suddetti i terreni rappresentati al C.T. del Comune di Pisa al Foglio 114 particelle 16 (Semiativo, cl.4<sup>^</sup>, mq. 31680, R.D. = E 32,07 e R.A. = E 49,08) e 61 (Pascolo Cespugliato, cl. U, mq. 22360, R.D. = E 7,92, R.A. = E 2,31), oggi sono incolti, da cui debbono essere detratte le aree attualmente utilizzate per le vasche di deposito dei materiali provenienti dal dragaggio del Canale dei Navicelli.

Secondo il vigente Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con delibera n. 114 del 17.12.2001 e approvato dallo stesso organo con delibera n. 18 del 10.05.2002 per gli immobili in questione è previsto uno specifico intervento, indicato al n° 1, per "ristoro", con modalità dell'intervento edilizio alla scheda dell'unità edilizia n. 66 (destinata a ristoro, residenziale e destinazioni funzionali per le attività del Parco prevedendo la riorganizzazione funzionale interna), oltre ad un "osservatorio", in legno, con superficie non superiore a mq. 6, funzionalmente collegato all'edificio.

Le condizioni di conservazione dell'edificio principale risultano alquanto scadenti, con parti pessime, soprattutto per la copertura, pessime sia per il manufatto in lamiera che per il capannone prefabbricato, per il quale ultimo viene effettuata una valutazione aggiuntiva, da conteggiare al momento della conferma della legittimità edilizia ed urbanistica.

Presso gli immobili in questione risiede una signora da lungo tempo, la quale pur senza un regolare contratto di affitto, corrisponde degli importi a titolo di indennità di occupazione una somma trascurabile.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobili oggetto di ordinarie transazioni di compravendita, la stima più appropriata è quella sintetica - comparativa.

Da una analisi di mercato riferita a compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto della ubicazione (con connessa difficoltà di accesso), delle caratteristiche e dello stato di conservazione, con una destinazione prevalentemente abitativa, si può individuare il più probabile valore unitario riferito alla superficie commerciale (superficie lorda dell'edificio principale e 30% di quella del manufatto in lamiera, escludendo il capannone prefabbricato), in 1000,00 Euro/mq.

Il capannone prefabbricato viene valutato, pur con le considerazioni che precedono, in 300,00 Euro/mq.

#### **VALUTAZIONE**

-fabbricato principale Euro/mq 1000,00 x 0,80 x mq 361 = Euro 361.000,00

-capannone prefabbricato Euro/mq 300,00x 165 mq = 49.500, per cui al momento della conferma della legittimità di quest'ultimo la valutazione complessiva sarà di Euro 410.500,00 (euro quattrocento diecimila cinquecento/00), ed in caso contrario sarà limitata al valore precedente.

FG/fg

Nome file : stvend0604.doc

#### **FIRMATO**

##### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

#### **4. OGGETTO : Area boscata adiacente al Parco Giochi Fantasilandia Tirrenia, viale del Tirreno.**

##### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un'area ubicata in Tirrenia, adiacente al Parco Giochi Fantasilandia, con il quale confina ad Est, mentre a Nord è delimitata dal vialetto di accesso alla ex spiaggia libera n° 3, ad Ovest con la fascia degli arenili di proprietà del Demanio dello Stato ed a Sud con il vialetto di accesso al Bagno .

Secondo il rilievo strumentale effettuato, nell'ambito dell'aggiornamento catastale del Parco Giochi suddetto, la superficie dell'area in questione ha una superficie di mq. 5130 (o quanti risulteranno dal frazionamento catastale), ed è una porzione della particella 1756 del Foglio 94 C.T. di Pisa.

In base al vigente Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con delibera n. 114 del 17.12.2001 e approvato dallo stesso organo con delibera n. 18 del 10.05.2002 tale superficie ha destinazione di "zona boscata".

Il soggetto aggiudicatario del Parco Giochi Fantasilandia, individuato a seguito delle procedure di evidenza pubblica espletate, ha manifestato l'interesse ad acquistare l'area di cui trattasi.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobile (terreno non edificabile), oggetto di ordinarie transazioni di compravendita il criterio di stima più appropriato è quello sintetico comparativo.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza del terreno, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 25,00 Euro/mq.

#### **VALUTAZIONE**

Euro 25,00 x mq 5130 = Euro 128.250,00 (euro centoventottomila duecento cinquanta/00).

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dal frazionamento catastale, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0606.doc

## **FIRMATO**

### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

- 5. OGGETTO :** Area di via Toselli, compresa tra Palazzo Giuli (Museo della Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa) e gli ex ruderi bellici da ricostruire.

### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un'area comunale (ambito n. 13 UMI 2), attualmente sedime stradale, a confine con Palazzo Giuli, per il quale il Consiglio Comunale con delibera n° 64 del 14.11.2002, esecutiva, ha approvato un piano di recupero per consentire la ricostruzione filologica degli edifici distrutti dagli eventi bellici, posti lungo la via Toselli, unitamente ad altro sedime (ambito n. 18 UMI 1), di proprietà della Soc. CO.GE.MA. srl, per il quale è prossimo il rilascio della concessione edilizia per la ricostruzione.

L'ambito suddetto di proprietà comunale è destinato ad un nuovo edificio, aderente a Palazzo Giuli, che può costituire una integrazione al Museo della Fondazione, sia in termini edilizi - architettonici, che come offerta di servizi aggiuntivi complementari alle attività espositive e culturali.

L'acquisizione da parte della Fondazione dell'area comunale suddetta consente a quest'ultima di costruire un corpo di fabbrica comunicante con il museo e la possibilità di realizzare ambienti da destinare a sedi di importanti associazioni culturali cittadine, nonché spazi a servizio del museo, quali una caffetteria, libreria, informazioni e divulgazione sugli eventi culturali etc.

L'area comunale interessata ha una superficie di mq. 246 circa, con possibilità di realizzare le seguenti superfici lorde (vani scale esclusi), indicate dalla Direzione Edilizia Privata in via approssimativa :

-piano terra mq. 144 circa,

-piano primo mq. 163 circa,

-piano secondo mq. 163 circa,

per un totale di mq. 470 circa.

La Fondazione nell'ambito della ristrutturazione del Palazzo Giuli a Museo necessita di un ulteriore piccolo spazio (mq. 3 circa) per realizzare un ascensore a servizio di un auditorium, oltre a costituire una servitù di passo pedonale sul resede scoperto interposto tra il Palazzo Giuli stesso e l'edificio comunale di Piazza dei Facchini.

### **CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobile (terreno edificabile), oggetto di ordinarie transazioni di compravendita il criterio di stima più appropriato è quello sintetico comparativo.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza del terreno, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 1.500,00 Euro/mq di superficie lorda, vani scala esclusi

Tale valore si ritiene comprensiva della porzione del resede, interposto tra il Palazzo Giuli e l'edificio comunale di Piazza dei Facchini, necessario per la realizzazione dell'ascensore a servizio di un auditorium (mq. 3 circa) oltre alla costituzione della servitù di passo pedonale sullo stesso resede.

### **VALUTAZIONE**

Euro/mq lordo 1.500,00 x mq 470 = Euro 705.000,00

FG/fg

Nome file : stvend0607.doc

**FIRMATO****I FUNZIONARI****Gabriele Ferri****Carlo Alberto Tomei****Gabriele Ricoveri**

**6.** OGGETTO : Centro Ippico Litorale Pisano, ubicato in Tirrenia, vione dei Porcari.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un complesso dedicato all'attività ippica, costituito da terreni per una superficie di 3 ettari circa, di cui mq. 6500 circa attrezzati per campi gara e scuola e mq. 1160 circa di manufatti, per la maggior parte con struttura precaria adibiti a box cavalli, oltre magazzini, servizi ed uffici. Il tutto posto ai margini della pineta in vione dei Porcari a Tirrenia a confine con campi destinati all'attività agricola, privo di una specifica rappresentazione catastale.

Il centro in questione è previsto dall'intervento n. 49 del vigente Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con delibera n. 114 del 17.12.2001 e approvato dallo stesso organo con delibera n. 18 del 10.05.2002, il quale ne prevede espressamente il mantenimento.

Lo stesso intervento ammette recinzioni funzionali al maneggio ed all'allevamento, costituite da siepi o da staccionate con legno alla maremmana, oltre la predisposizione di piste ippiche e di piazzole sosta cavalli, per l'organizzazione di percorsi equestri nel parco. I manufatti, sia in legno sia in muratura, devono avere finiture ed elementi architettonici di uso locale e legati alla tradizione ippica, subordinando il rilascio alla stipula di una apposita convenzione.

Secondo la planimetria dell'intervento allegata al Piano di Gestione la superficie interessata dall'intervento ha una superficie di mq. 13300 circa, mentre di fatto risultano utilizzati due ettari circa di pineta comunale eccedenti l'intervento in questione.

Attualmente il complesso, in precedenza utilizzata da una associazione privata, è tornato nella libera disponibilità dell'Amm/ne Com/le.

**CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobili (terreno destinata ad una specifica attività con presenza di manufatti), oggetto di ordinarie transazioni di compravendita il criterio di stima più appropriato è quello sintetico comparativo.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza del terreno, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 50,00 Euro/mq. di terreno incluso nell'intervento n. 49 del Piano di Gestione, comprensivo dell'incidenza dei manufatti.

Per le superfici di terreno comunale eccedenti quelli inseriti nell'intervento citato del Piano di Gestione, destinato a zona boscata, si ritiene congruo l'importo unitario di 5,00 Euro/mq.

**VALUTAZIONE**

Euro/mq terreno (interv. n. 49) 50,00 x mq 13300 = Euro 665.000,00

Euro/mq terreno boscato 5,00 x mq. 20000 = Euro 100.000,00

per un totale di Euro 765.000,00 (euro settecento sessanta cinquemila/00).

Essendo le superfici suddette suscettibili di variazioni, in base alla consistenza derivante dal frazionamento catastale, l'importo potrà variare di conseguenza, fermi restando gli importi unitari.

FG/fg

Nome file : stvend0609.doc

**FIRMATO****I FUNZIONARI****Gabriele Ferri****Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**7.** OGGETTO : Quota comunale aree residenziali comprese nella Scheda Norma 7.4 R.U. Cisanello, via Bargagna, via Frascani e via Pistolesi.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi della porzione comunale delle aree edificabili comprese nella Scheda Norma n. 7.4 del Regolamento Urbanistico approvato con la delibera C.C. n° 43 del 28.07.2001, reso operativo a seguito della pubblicazione sul BURT n° 52 del 27.12.2001 di specifico atto del dirigente comunale competente.

Tale scheda per le aree di trasformazione, soggette a piano attuativo, ubicate in loc. Cisanello, via Bargagna, via Frascani, via Pistolesi prevede u l fs 1,00 (SLU/superficie fondiaria).

La porzione comunale in questione, con destinazione residenziale e commerciale, avente superficie di mq. 144 circa (ricavata graficamente dalla cartografia disponibile), è rappresentata al C.T. di Pisa al Foglio 33 porzione delle particelle 601 e 602, da cui una superficie equivalente di SLU.

**CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di tipologie di immobili (terreni edificabili), oggetto di ordinarie transazioni di compravendita il criterio di stima più appropriato è quello sintetico comparativo.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza del terreno, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 700,00 Euro/mq di SLU, medio accettabile per le varie destinazioni e relative percentuali suddette.

**VALUTAZIONE**

Euro/mq SLU 700,00 x mq 144 di SLU = Euro 100.800,00 (euro centomila ottocento/00)

Essendo la SLU suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dal piano attuativo da approvare, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0610.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**8.** OGGETTO : Aree utilizzate dal Centro CONI di Tirrenia, vione dei Vannini.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un appezzamento di bosco, avente superficie di 14 ettari, già concesso in uso gratuito al CONI per parco e pista da cross e footing, con scrittura privata Rep. 41044/78 del 18.01.1988 fino al 10.08.2005, per il quale è stata inviata specifica disdetta.

Tale terreno confina a Nord con vione Vannini, ad Est con proprietà CONI, a Sud con vione del Casone e ad Ovest con vione S. Antonio; è rappresentato al C.T. di Pisa Fg. 104 particella 418 in porzione.

I confinanti immobili, di proprietà CONI, sono attrezzati per l'attività sportiva con uno specifico intervento indicato al n° 36 del vigente Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con delibera n. 114 del 17.12.2001 e approvato dallo stesso organo con delibera n. 18 del 10.05.2002, il quale prevede gli interventi ammessi.

Il terreno comunale, oggetto della presente stima, secondo il citato piano di gestione si trova in area boscata.

Il CONI ha chiesto di acquisire la proprietà dello stesso terreno, con possibilità di estensione ad ulteriori aree comunali circostanti.

**CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobili (terreno boscato non edificabile), oggetto di ordinarie, pur non numerose, transazioni di compravendita il criterio di stima più appropriato è quello sintetico comparativo.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza del terreno, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 5,00 Euro/mq. di terreno.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq terreno boscato 5,00 x mq. 140000 = Euro 700.000,00 (euro settecento mila/00).

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dal frazionamento catastale, l'importo totale potrà variare, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0612.doc

#### **FIRMATO**

##### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

### **9. OGGETTO : Area edificabile a Marina di Pisa, via Milazzo nord.**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un'area ubicata a Marina di Pisa, con accesso diretto dalla via Milazzo, secondo il vigente strumento urbanistico è inserita in zona C2bC, confinante con un area comunale, non dotata di indice edificatorio, ma inserita nel perimetro del porto turistico di Marina di Pisa al fine di mitigare l'impatto delle opere.

Attualmente questa area risulta ben sistemata e sulla stessa sono presenti uffici e magazzini comunali.

Tale area è rappresentata al C.T. del Comune di Pisa al Foglio 62 particella 554, avente superficie catastale di mq. 865.

#### **CRITERIO DI STIMA ED IPOTESI VALORIZZAZIONE**

Nell'ottica della massima valorizzazione del terreno, sarà predisposta apposita variante urbanistica, con specifica scheda, che preveda la destinazione residenziale, prevedendo la realizzazione di una SLU max di mq. 800, con superficie minima per unità abitativa di mq. 60 di SLU e numero massimo di 12 unità abitative.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 1000,00 Euro/mq di SLU.

Tale valore tiene conto degli oneri necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione che saranno previste dalla scheda urbanistica.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq SLU 1000 x mq 800 = Euro 800.000,00 (euro ottocento mila/00).

FG/fg

Nome file : stvend0613.doc

I FUNZIONARI

Gabriele Ferri  
Carlo Alberto Tomei  
Gabriele Ricoveri

**10.** OGGETTO : Ex strada comunale via di Mezzanina.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi del sedime dell'ex strada comunale via di Mezzanina, nella zona compresa tra il Canale dei Navicelli e la via Aurelia, prossima alla strada di grande comunicazione Fi - Pi - Li, alla periferia sud della città.

Tale strada, dismessa da lungo tempo, è divisa in due parti dalla viabilità di accesso dalla via Aurelia alla superstrada Fi - Pi -Li.

La porzione a nord, avente una superficie di mq. 3450 circa, è inserita in zona PQ3 (artigianale, soggetta a piano attuativo), secondo il vigente strumento urbanistico, è stata richiesta da un proprietario confinante.

La porzione a sud, avente superficie di mq. 15600 circa, è stata richiesta dalla società proprietaria dei terreni circostanti, con impegno della G.C. alla cessione (delibera n° 265 del 31.10.2005), ed è inserita nelle previsioni della Scheda n° 26.1 R.U. per le aree di trasformazione, soggette a piano attuativo, quale zona di sviluppo dell'industria cantieristica ed attrezzature complementari.

Entrambi queste zone sono soggette alla variante allo strumento urbanistico per l'area produttiva Navicelli, comunque confermando le attività previste in zona.

Il sedime di questa strada, catastalmente privo di specifiche particelle, rientra tra quello delle strade pubbliche, rispettivamente, del Foglio 44 C.T. Pisa a nord e del Foglio 76.

**CRITERIO DI STIMA ED IPOTESI VALORIZZAZIONE**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 50,00 Euro/mq di terreno inserito nell'ambito di zone destinate alla cantieristica o comunque produttive e/o per servizi..

**VALUTAZIONE**

Euro/mq 50,00 x mq 19050 = Euro 952.500,00 (euro novecento cinquanta duemila cinquecento/00)

Essendo la superficie suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dai frazionamenti catastali, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando il prezzo unitario suddetto.

FG/fg

Nome file : stvend0615.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**11.** OGGETTO : Aree comunali ubicate in Loc. Ospedaletto, via del Fosso Vecchio.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi dei terreni comunali ubicati in loc. Ospedaletto, via del Fosso Vecchio, censite al C.T. di Pisa Fg. 82, particelle 459, 630, 114 e 115, aventi superficie catastale complessiva di mq. 8880.

Secondo il vigente strumento urbanistico tali terreni ricadono in zona agricola.

La società proprietaria di una attività commerciali confinante ha chiesto di acquistare la porzione di tali terreni corrispondenti alla propria proprietà, per una superficie di mq. 4600 circa o quanti risulteranno dal frazionamento catastale.

**CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 75,00 Euro/mq di terreno.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 75,00 x mq 4600 = Euro 345.000,00 (euro trecento quaranta cinquemila/00).

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazione, in base alla consistenza derivante dal frazionamento catastale, l'importo potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0617.doc

### **12.**        OGGETTO : Area comunale ubicata in Pisa, via Pierin del Vaga.

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi del terreno comunale ubicato in Pisa, via Pierin del Vaga, sul quale si trova una cabina di decompressione del gas metano della SNAM RETE GAS SpA, per il quale venne costituita servitù di metanodotto con convenzione Rep. 25662/3 del 09.01.1970, prevedendo la possibilità di costruire una cabina di riduzione, oltre all'interramento di una tubazione per il trasporto degli idrocarburi e relative apparecchiature.

Tale atto prevede la costituzione della servitù per il periodo di tempo di esercizio dell'impianto, senza un termine stabilito, fissando, in particolare, per la realizzazione della cabina un corrispettivo simbolico.

Il sedime su cui insiste tale cabina è censito al C.T. di Pisa Fg. 25, particella 337 (Ente Urbano di mq. 800), derivato dalla particella 187, di proprietà comunale, con superficie da determinare a seguito di frazionamento catastale.

Secondo il vigente strumento urbanistico tali terreni ricadono in zona Q3c.

La vendita del terreno della cabina comporterà la risoluzione della servitù detta all'inizio per tale costruzione, restando valida per le tubazioni interrato e le apparecchiature esterne a tale sedime.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 125,00 Euro/mq di terreno.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 125 x mq 800 = Euro 100.000 (euro centomila/00).

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazione, in base alla consistenza derivante dal frazionamento catastale, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

G/fg

Nome file : stvend0619.doc

#### **FIRMATO**

##### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

### **13.**        OGGETTO : Aree comunali ubicate in loc. Ospedaletto, via Gronchi.

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi delle strisce di terreno comunale ubicate in Pisa, loc. Ospedaletto, via Gronchi, concesse alla Soc. SIRTAM - Pistoia per aree di un impianto di distribuzione carburanti (atti Rep. 54028/109 del 05.08.2002 e Rep. 54337/24 del 16.03.2004), poste all'incrocio tra la via di Marmiceto con via Gronchi, per una superficie totale di mq. 1188 circa.

Le concessioni suddette hanno durata ventennale e prevedono un canone annuo iniziale complessivo di Euro 3082,00.

La suddetta società proprietaria dell'impianto ha chiesto di acquistare tali sedimi, rappresentati al C.T. del Comune di Pisa al Fg. 58 particella 372 in porzione (adiacente via di Marmiceto), da una porzione della dismessa via Fagiana, e da porzione della particella 582 del Fg. 59 (adiacente via Gronchi).

Secondo il vigente strumento urbanistico tali terreni ricadono in zona .

La vendita del terreno delle aree suddette comporterà la revoca delle concessioni citate.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 100,00 Euro/mq di terreno.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 100,00 x mq 1188 = Euro 118.800,00 (euro centodiciottomila ottocento/00)

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dai frazionamenti catastali, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0620.doc

#### **FIRMATO**

#### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**14.** OGGETTO : Aree comunali adiacenti struttura alberghiera UIC - Pisa, ubicata in Tirrenia, via delle Orchidee n.44.

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi delle aree di terreno comunale, adiacenti, lato nord e sud, la struttura alberghiera dell'Unione Italiana Ciechi (Sez. di Pisa), posta in Tirrenia, via delle Orchidee n. 44, delle quali la porzione nord, avente superficie di mq. 2550 circa, è già stata data in comodato gratuito, a tempo indeterminato, alla stessa UIC con atto Rep. 43357/519 del 01.06.1989 per area attrezzata per la sosta ed il camminamento necessari allo svolgimento di corsi di mobilità ed autonomia dei non vedenti e disponibile anche all'uso pubblico.

La porzione lato sud, avente superficie di mq. 3600 circa, è stata data in comodato gratuito a tempo indeterminato alla UIC con atto Rep. 53474/592 del 14.10.1998, allo scopo di essere bonificato e mantenuto pulito, con libera e pubblica fruizione.

Al C.T. di Pisa tali aree sono censite al Foglio 104, porzione della particella 201 quella a nord e particella 227, quella a sud, per una superficie complessiva di mq. 6150.

Tali aree secondo il vigente Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con delibera n. 114 del 17.12.2001 e approvato dallo stesso organo con delibera n. 18 del 10.05.2002, hanno destinazione di zona boscata.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 20,00 Euro/mq di terreno.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 35,00 x mq 6150 = Euro 215.250,00 (euro duecento quindicimila duecentocinquanta/00)

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dai frazionamenti catastali, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0624.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**15.** OGGETTO : Porzione area comunale scoperta del Giardino Scotto.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi della porzione di area comunale scoperta del Giardino Scotto per al realizzazione di una cabina elettrica ed un adiacente gruppo refrigerante, a servizio del fabbricato in corso di ultimazione, da parte della Soc. Bizzarri Costruzioni, sull'area ove sorgeva l'ex Regia Questura in Pisa lungarno Galilei angolo lungarno Fibonacci.

La stessa società, con contratto Rep. 54450/92 del 27.07.2004, aveva acquistato dal Comune i diritti reali su una più ampia superficie ove sorge parte del fabbricato in questione, ed in particolare per il sedime della cabina elettrica ed il gruppo tecnologico adiacente, avente superficie di mq. 44 circa, ha costituito il diritto di superficie sotterranea novantennale (C.F. Pisa Fg. 126 part. 320 sub. 2 in porzione), per la realizzazione in interrato di posti auto, spazi di manovra e locali di sgombero, per cui con questa vendita si cederà la piena proprietà di questa porzione.

Per la realizzazione degli impianti in questione la Soprintendenza ai Monumenti di Pisa ha espresso parere favorevole in data 05.07.2005.

Tale superficie secondo il vigente strumento urbanistico ricade in zona destinata a ricostruzione definitiva di ruderi bellici e verde pubblico attrezzato.

**CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE**

Il criterio di stima del sedime in questione si ritiene, per la specificità del caso, da identificare nella valutazione a corpo per Euro 50.000,00 (euro cinquantamila/00) e non a misura, tenendo conto del beneficio per la società costruttrice di questa cessione, senza sottrarre porzioni dell'edificio ricostruito per tale uso, nonché della diminuzione, pur modesta, di una ulteriore porzione del Giardino Scotto alla pubblica fruibilità.

FG/fg

Nome file : stvend0625.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**16.** OGGETTO : Aree e manufatti adiacenti alla Pubblica Assistenza in loc. Cisanello.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di un'area ed un manufatto, con resede circostante, entrambi di proprietà comunale, adiacenti alla sede in Cisanello, via Bargagna; l'area, avente superficie di mq. 456 circa, per la quale con delibera C.C. n° 49 del 18.06.2004 è stata adottata una variante al R.U., con contestuale adozione del piano attuativo per un insediamento specialistico (SQ3), definitivamente approvata con delibera C.C. n° 83 del 21.10.2004, prevedendo, tra l'altro, una estensione della superficie destinata alla P.A., lato est, da destinare a garages e spazi di manovra.

Il manufatto ed il resede circostante, posti ad ovest della sede attuale, aventi rispettivamente superficie coperta di mq. 80 circa e mq. 700 circa, oggetto di una specifica richiesta della P.A., sono prossimi

alle abitazioni popolari di via di Padule, attualmente si trovano in pessime condizioni di conservazione ed abbandono, con rischio di occupazioni abusive, e necessità di onerosi interventi di bonifica per allontanare materiali pericolosi da portare a discarica, quali eternit e carcasse di veicoli; quest'ultima porzione, secondo il vigente strumento urbanistico ricade in zona Q3a.

Al C.T. di Pisa i sedimi in questione sono rappresentati nel Foglio 33 porzione della particelle 762 (area per garages) e 723 (area e manufatto da bonificare).

Insieme alla vendita di queste aree, sarà convenzionalmente previsto l'uso pubblico del parcheggio si via Bargagna (di proprietà P.A.) nelle ore diurne, con chiusura nelle ore notturne per garantire la sicurezza dei mezzi dell'associazione, salvaguardando il passo pedonale dalla pubblica via.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di ommobili tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 80,00 Euro/mq di terreno destinato a garages e di 250,00 Euro/mq di manufatto da bonificare, comprendendo in tale prezzo anche l'incidenza del terreno circostante, in considerazione degli oneri di sistemazione, pulizia e bonifica necessari.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 80,00 x mq 456 = Euro 36.480,00

Euro/mq 250,00 x mq. 80 = Euro 20.000,00

Per un importo complessivo di Euro 56.480,00 (euro cinquanta seimila quattrocentottanta/00)

FG/fg

Nome file : stvend0626.doc

#### **FIRMATO**

#### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

### **17. OGGETTO : Aree utilizzate dalla RFI in Pisa.**

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi di alcune aree comunali utilizzate dalla Rete Ferroviaria Italiana in distinte zone della città nell'ambito degli interventi attualmente in corso, e precisamente :

1 - negli interventi di separazione dei traffici in stazione di Pisa Centrale è stata occupata una striscia di terreno comunale, in fregio all'area a verde di via De Pretis, rappresentata al C.T. di Pisa Fg. 47 particelle 1084 e 1628, per una superficie catastale di mq. 590;

2 - nell'ambito del potenziamento dell'asse Pisa - Livorno, presso la passarella di via L. Pilla, di cui è prevista la demolizione, saranno occupate due porzioni di sedime ex stradale, lati nord e sud, entrambi di mq. 27 circa per la realizzazione di impianti tecnologici;

3 - in via Campaldino, presso lo scalo merci della stazione di S. Rossore da tempo una porzione del sedime stradale di mq. 67 circa, facente parte del sedime della strada.

La superficie complessiva interessata è di mq. 711 circa, catastalmente le porzioni di cui ai numeri 2 e 3 non hanno una identificazione propria, ma fanno parte delle strade pubbliche; con distinti provvedimenti è stata adeguata la destinazione urbanistica alla situazione di fatto..

#### **CRITERIO DI STIMA**

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo; da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di immobili tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 30,00 Euro/mq di terreno.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 30,00 x mq 711 = Euro 21.330,00 (euro ventuno mila trecento trenta/00).

Essendo le superfici suddette suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dagli atti e frazionamenti catastali, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermi restando gli importi unitari.

FG/fg

Nome file : stvend0627.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**18.** OGGETTO : Fondo commerciale ubicato in Pisa, via La Nunziatina n. 40.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi del fondo commerciale, attualmente inutilizzato, posto in Pisa, via La Nunziatina n. 40, angolo via Mazzini, in pieno centro storico, avente superficie lorda di mq. 39 circa, costituito da ampio vano, di altezza di ml. 3,35 circa, ed un piccolo ripostiglio.

Si trova in mediocri condizioni di conservazione, con dotazioni ed impianti da adeguare alle vigenti normative di sicurezza.

E' rappresentato al C.F. di Pisa al Foglio 124 mappale 189 sub. 5.

Secondo il vigente strumento urbanistico del Centro Storico è compreso tra gli edifici di interesse storico, con categorie d'intervento A, B, C1, C2 e D1.

E' compreso in un condominio con parecchie altre unità immobiliari a destinate a negozi, uffici ed alloggi.

**CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobile oggetto di ordinarie transazioni di compravendita, la stima più appropriata e quella sintetico - comparativa.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza dell'intervento, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 3.000,00 Euro/mq di superficie lorda.

**VALUTAZIONE**

Euro/mq SLU 3000,00 x mq 39 = Euro 117.000,00 (euro centodiciassettemila/00).

FG/fg

Nome file : stvend0631.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**19.** OGGETTO : Alloggio posto presso il serbatoio dell'acquedotto di Orzignano a S. Giuliano Terme.

**RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi dell'alloggio adiacente, lato sud, al serbatoio dell'acquedotto di Orzignano a San Giuliano Terme, che serve la città di Pisa.

E' composto da tre ampia vani a piano terra e primo, oltre disimpegno e servizi, con dei locali per ripostiglio al piano ed una torretta al piano superiore, per una superficie lorda di mq. 220 circa.

Tale unità immobiliare è censita (esclusa la torretta) al C. F. di S. Giuliano Terme al Foglio 44, mappale 8 sub. 1 (Categ. A/2 cl. 1<sup>^</sup>, vani catstali 8,5 , R.C. = Euro 608); risulta di pertinenza dell'alloggio un resede, circostante anche al serbatoio, rappresentato al C.T. di S. Giuliano Terme al Foglio 44 particella 277, avente superficie catastale di mq. 4815, la quale sarà gravata da servitù di accesso per raggiungere il serbatoio, oltre alle tubazioni di adduzione e partenza.

L'alloggio in questione si trova in scadenti condizioni di conservazione, sia per la parte edile che per gli impianti (da realizzare ex novo), con necessità di urgenti lavori di manutenzione straordinaria.

Questa unità immobiliare è stata prima conferita in proprietà al Consorzio GEA - APSA, quale capitale di dotazione, con atto Notaio Cammuso del 03.08.1998, e quindi concessa in uso, in quanto bene demaniale, a GEA, con atto di precisazione e rettifica del precedente Notaio ammuso dell'11.11.1999.

Quindi le vendite di questa unità immobiliare dovrà essere preceduta da un atto di riconsegna al Comune, non essendo più necessaria per le esigenze dell'acquedotto, realizzando le separazioni per rendere inaccessibile da questa il serbatoio e stabilendo le servitù reciproche tra i beni in vendita ed il serbatoio.

Lo stesso alloggio è da considerare vincolato, per le caratteristiche costruttive e la sistemazione esterna, ai sensi delle normative in materia di tutela dei beni storici ed artistici.

#### **CRITERIO DI STIMA**

Trattandosi di una tipologia di immobile oggetto di ordinarie transazioni di compravendita, la stima più appropriata è quella sintetica - comparativa.

Da una analisi di mercato ed in base alle esperienze dirette del Comune circa la vendita di terreni tramite procedure di evidenza pubblica, considerata l'ubicazione, le caratteristiche e la consistenza e le condizioni attuali dell'immobile si ritiene congruo applicare il valore unitario di 1.500,00 Euro/mq di superficie lorda.

#### **VALUTAZIONE**

Euro/mq 1500,00 x mq 220 = Euro 330.000,00 (euro trecento trenta mila/00).

FG/fg

Nome file : stvend0632.doc

#### **FIRMATO**

#### **I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

**20.** OGGETTO : Quota Provincia di Pisa aree, in comproprietà Comune - Provincia, lungo il canale dei Navicelli in loc. Tombolo adiacenti allo stabilimento Gas and Heat.

#### **RELAZIONE DI STIMA**

Trattasi della quota del 50% della Provincia di Pisa, della comproprietà indivisa per 1/2 ciascuno Comune Provincia, relativa alle aree poste lungo il Canale dei Navicelli in loc. Tombolo, adiacenti allo stabilimento Gas and Heat, al quale con contratto Notaio Caccetta del 06.10.2004 Rep. 59848/14438 vennero vendute, da entrambi le amministrazioni comunale e provinciale, la piena proprietà di ulteriori aree pure adiacenti allo stesso stabilimento.

Attualmente tali aree sono comprese nel perimetro di Camp Darby, pur non essendo interessate da alcuna installazione, per le quali sono avviate le procedure di riconsegna alle amministrazioni comproprietarie; mentre la società Gas and Heat - Livorno ha chiesto di acquisire le stesse aree quali pertinenze scoperte dell'industria esistente.

La destinazione urbanistica dei sedimi in questione è data dal vigente Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, adottato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino S. Rossore Massaciuccoli con delibera n. 114 del 17.12.2001 e approvato dallo stesso organo con delibera n. 18 del 10.05.2002, è in parte zona boscata e parte zona agricola di sviluppo.

Le aree in questione hanno una superficie di mq. 5500 circa (da precisare con il frazionamento catastale) e sono rappresentate al C.T. di Pisa al Foglio 107 porzione della particella 130, gravata da servitù sotterranea di acquedotto.

#### **CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE**

La valutazione per la quota del 50% di competenza comunale, tenendo conto dell'ubicazione, della destinazione e della consistenza si ritiene congrua per 10,00 Euro/mq terreno, da cui il seguente corrispettivo.

Euro/mq 10,00 x mq 5500 = Euro 55.000,00 (euro cinquanta cinque mila/00).

Essendo la superficie suddetta suscettibile di variazioni, in base alla consistenza derivante dai frazionamenti catastali, l'importo totale potrà variare di conseguenza, fermo restando l'importo unitario.

FG/fg

Nome file : stvend0634.doc

**FIRMATO**

**I FUNZIONARI**

**Gabriele Ferri**

**Carlo Alberto Tomei**

**Gabriele Ricoveri**

Pisa, 07.07.2006

OGGETTO : Cessione gratuita al Comune di via Carlo Del Prete.

RELAZIONE

In relazione alle previsioni della Scheda 7.6 del vigente Regolamento Urbanistico si esprime parere favorevole alla cessione in oggetto (C.T. Pisa Fg. 46 part. 1129), di proprietà dei Sigg.ri Iacobelli Francesco, Paolo e Palla Marie, senza oneri a carico dell'Amm/ne Com/le.

Tale cessione prevede a carico dei soggetti richiedenti l'intervento edilizio della scheda citata anche gli interventi necessari alle opere di urbanizzazione relative alla strada, con verifica di tali interventi da parte degli uffici comunali competenti.

FG/fg

Nome file : parvcdprete.doc

**IL FUNZIONARIO**  
**(Ing. Gabriele Ferri)**

## ALLEGATO “C”

### A) BENI DA ACQUISTARE A TITOLO GRATUITO DALLA REGIONE TOSCANA

- terreno su cui sorge il mercato ortofrutticolo ad Ospedaletto
- porzioni di viabilità del comprensorio di Coltano e più precisamente:
  - viabilità antistante il complesso dei “Palazzi di Coltano”
  - tratto via della Sofina tratto ad ovest della Ferrovia Pisa - Roma con inizio dalla via Aurelia e termine alla rampa dei Mortellini;
  - via Aurelia sud (dalla via Aurelia al canale dei Navicelli)

### B) BENI DA ACQUISTARE DAL DEMANIO DELLO STATO (AI SENSI DELL'ART.1 COMMA 434 DELLA L.311\2004 (FINANZIARIA 2005);

- strada di accesso alla scuola di S.Piero a Grado-scheda 333- Prezzo di vendita euro 14.760,00-
- Parcheggio in via Battelli , davanti ex farmacia -scheda 474-.Prezzo di vendita euro 5.184,00-
- Area collettore deflusso Cisanello-F.35 particelle 3/p, 5/p e 78/p per mq.1120). Prezzo di vendita euro 4.032,00-
- Ampliamento cimitero S.Piero a Grado-scheda 333- Prezzo di vendita euro 25.440,00-
- lungarno Guadalongo -Pista ciclabile-scheda 464-. Prezzo di vendita euro 43.920,00-
- area derivante dalla tombatura del Fosso del Marmigliaio e dei sei comuni che da via Pietrasantina fino all'inizio di via di Pratole. Prezzo di vendita euro 74.880,00-



## Comune di Pisa

### 4° Commissione Consiliare Permanente

***“Affari Istituzionali, Organizzazione e Personale, Decentramento, Bilancio di Previsione e Conto Consuntivo, Tributi, Patrimonio Immobiliare, Servizi Pubblici, Sviluppo e Programmazione Economica e relativi regolamenti”***

**OGGETTO: INTEGRAZIONE PIANO DI DISMISSIONE PATRIMONIALE APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. 38/2005.**

L'anno duemilasei (2006) del mese di Luglio questo dì diciannove (19) in Pisa nella sede Comunale, si è riunita la 4° Commissione Consiliare Permanente.

Presiede l' adunanza il Signor Armando PAOLICCHI – Presidente.

Presente	Assente		
X		PAOLICCHI Armando	<b>Presidente</b>
X		ARMANI Fabio	Commissario
X		BANI Giuliano	“
X		TEOTINO STEFANO (delegato da BINI Maurizio)	“
X		CINI Enzo	“
X		GAGLIARDI Nicola	“
	X	GORRERI Alessandro	“
X		MANCINI Paolo	“
X		MEZZANOTTE Michele	Vice Presidente
X		FIORINI ENZO (delegato da MODAFFERI Sandro)	“
<hr/> 9	<hr/> 1		

Partecipa con funzioni di Segretario il signor Ferdinando Bargagna.

### LA 4° COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE

VISTA la proposta di delibera assegnata dal Presidente del Consiglio comunale;

VISTA le integrazioni presentate dall'Assessore Cortopassi all'allegato B) della proposta di deliberazione in oggetto e precisamente:

- l'inserimento delle parole “a servizi” al termine del 4° capoverso della relazione di stima al bene individuato al punto n. 13 “Aree comunali ubicate in loc. Ospedaletto, via Gronchi” (allegato n. 1 in quanto parte integrante e sostanziale);
- la relazione di stima al bene individuato al punto n. 25 “Aree comunali retrostanti i fabbricati posti in Pisa, via Danimarca numeri pari” (allegato n. 2 in quanto parte integrante e sostanziale);

SENTITI gli interventi e dell'Ing. Ferri, della Dott.ssa Nobile, del Capogruppo Bozzi e dei commissari presenti;

SENTITO il consigliere Mezzanotte che dichiara di non partecipare alla votazione riservandosi l'espressione di voto in Consiglio Comunale.

All'unanimità dei votanti essendosi astenuti i consiglieri Teotino, Mancini e Fiorini

Esprime, ai sensi dell'art. 19 del vigente regolamento del Consiglio comunale,

**PARERE FAVOREVOLE**

Alla proposta in oggetto così come integrata nell'allegato B) dagli allegati contrassegnati **con 1) e 2)**\* al presente parere.

**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE**  
Armando PAOLICCHI

\* questi allegati sono presenti solo in formato cartaceo allegati all'originale.

**COMUNE DI PISA****DELIBERAZIONE DEL  
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 57 del 20/07/2006

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

Sono inoltre presenti gli Assessori CAVALLARO COSTANTINO CERRI  
FABRIZIO CIANGHEROTTI MICHELA CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO  
GHEZZI PAOLO SARDU GIUSEPPE VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri PAOLICCHI ARMANDO TEOTINO STEFANO  
CECCARELLI VALTER**OGGETTO: INTEGRAZIONE PIANO DI DISMISSIONE IMMOBILIARE  
APPROVATO CON DELIBERA CC N.38/2005**Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
Pretorio di questo Comune dal

F.to L'incaricato

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il .....**Comunicata a:**SERGIO CORTOPASSI  
DIREZIONE URBANISTICA  
AN  
LISTA CIVILE  
DS  
FORZA ITALIA  
LA MARGHERITA  
PATTO PER PISA  
RC  
SDI UDEUR  
GRUPPO PER LA SINISTRA  
UDC  
COMUNISTI ITALIANI  
TANINI LAURA  
FERRI GABRIELE  
RICOVERI GABRIELE  
ORGANO DI REVISIONE  
SASSETTI CLAUDIO  
SEGRETARIO - DIRETTORE  
GENERALE  
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

F.to L'incaricato

F.to Il PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREAF.to Il SEGRETARIO  
GENERALE  
NOBILE ANGELACopia conforme all'originale in  
carta semplice per uso  
amministrativo  
Pisa, li .....

## Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	S	LUPERINI ROBERTA	N
BANI GIULIANO	S	MACCHIA PIERANTONIO	S
BIASCI MARIO	N	MANCINI PAOLO	N
BINI MAURIZIO	N	MASTANTUONO VINCENZO	N
BOZZI ALBERTO	S	MELFI FRANCA	N
BUSCEMI RICCARDO	N	MEZZANOTTE MICHELE	N
CAPECCHI FRANCESCO	N	MODAFFERI SANDRO	N
CARLESÌ GIUSEPPE	S	MONACO MARCO	S
CECCARELLI VALTER	S	MUSCATELLO ERNESTO	N
CINI ENZO	S	PAOLICCHI ARMANDO	S
DELL'OMODARME ANTONIO	S	PETRUCCI DIEGO	N
DI LUPO MICHELE	S	PIOLI DANIELA	N
FIORINI ENRICO	S	RINDI PAOLO	S
FONTANELLI PAOLO	S	ROSSETTI ALBERTO	S
FORTE GIUSEPPE	S	SCARPELLINI MAILA	S
GAGLIARDI NICOLA	S	SERFOGLI ANDREA	S
GARZELLA GIOVANNI	N	SILVESTRI SILVIA	N
GHIONZOLI ANTONIO	S	TEOTINO STEFANO	S
GORRERI ALESSANDRO	N	TRAMONTANA MARIANO	N
GRANCHI GIACOMINO	S	ZAMBITO YLENIA	S
LOGGI GINO	N		

