



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 25 del 21/07/2025

Presiede Il Presidente del Consiglio Bargagna Alessandro

È PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

Sono inoltre presenti gli Assessori: BEDINI FILIPPO, PESCIATINI PAOLO, BUSCEMI RICCARDO, SCARPA FRIDA, PORCARO GABRIELLA, GAMBINI GIULIA, DRINGOLI MASSIMO, BONANNO GIOVANNA

Assiste Il Segretario Generale Mordacci Marco

Scrutatori: Consiglieri: MANCINI VIRGINIA, SOFIA LUIGI MARIA, VOUK LORENZO

**OGGETTO: CONFERIMENTO A FARMACIE COMUNALI PISA S.P.A.
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA DENOMINATO "EX
P.A.L.P."**

Consiglieri in carica

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
CONTI MICHELE	P	MAGGINI ANDREA	P
AULETTA FRANCESCO	P	MANCINI VIRGINIA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	MARTINELLI PAOLO	A
BARSANTINI STEFANO	P	NERINI MAURIZIO	P
BELLOMINI MARIA GRAZIA	A	NICCOLAI FRANCESCO	P
BENEDETTI GIORGIO	P	ORLANZA ALESSANDRA	P
BIONDI MARCO	P	PAGNIN SILVIA	A
BONSANGUE RAFFAELLA	A	PASQUALINO GIOVANNI	P
BRUNI ENRICO	A	POLI VERONICA	P
CERRI EDOARDO	P	RAMALLI DALIA	P
CIAVARRELLA ANGELO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	A
COMPARE RACHELE	P	SIKERA AMANUEL	P
COSTA CATERINA	P	SOFIA LUIGI MARIA	P
DEL ROSSO ELENA	P	TRAMONTANA CORDELIA	P
FERRANTE ANDREA	A	TRAPANI MATTEO	P
GIONFRIDDO GIANLUCA	A	VOUK LORENZO	P
LACROCE EMILIA	AG		



COMUNE DI PISA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Pisa detiene una partecipazione in Farmacie Comunali Pisa S.p.A., codice fiscale n. 01659730509, con il possesso di n. 2.388 azioni del valore nominale di 50,00 ciascuna, per complessivi € 119.400,00, corrispondenti al 99,50% dell'intero capitale sociale;
- lo statuto di Farmacie Comunali Pisa S.p.A. è stato da ultimo modificato con assemblea straordinaria del 18.04.2023, atto rep. 86830 racc. 32549, rogato dal notaio Angelo Caccetta, in esecuzione della Delibera del C.C. n. 11 del 02.03.2023, per conformarlo alla normativa vigente in materia di società *in house*;
- Farmacie Comunali Pisa S.p.A. svolge a favore del Comune di Pisa la gestione delle n. 6 farmacie comunali, nonché ulteriori servizi come da contratto stipulato in data 30.06.2023, atto rep. 56225 fasc. 1108, rogato dal Segretario Generale del Comune di Pisa, il cui schema è stato approvato con Delibera del C.C. n. 12 del 02.03.2023;
- il suddetto contratto rientra nel novero di quelli disciplinati dall'art. 7 del D.Lgs. 36/2023, con le previsioni di cui all'art. 16 del D.Lgs. 175/2016;
- Farmacie Comunali Pisa S.p.A. è partecipata, per la restante parte, pari allo 0,50%, da una dipendente; quota che non comporta alcun potere di controllo o potere di voto, né un'influenza dominante sulla Società, e comunque la presenza di soci privati in società di gestione di farmacie comunali è consentita dall'art. 9 della L. 475/1968 e sono quindi rispettati i requisiti previsti dalla legge per il controllo analogo da parte del Comune di Pisa sulla Società;
- con Deliberazione del C.C. n. 52 del 16.12.2024 è stato approvato il Piano di razionalizzazione delle partecipazioni societarie dirette e indirette dell'anno 2024, in cui si conferma il mantenimento della partecipazione in Farmacie Comunali Pisa S.p.A. in quanto il “servizio delle farmacie comunali rientra nell’alveo dei servizi pubblici essenziali” poiché “preordinato ad assicurare il fondamentale diritto alla salute dei cittadini” e “si configura ... quale servizio pubblico locale di rilevanza economica ai sensi dell’art. 24 del D.Lgs. 201/2022” pertanto il “mantenimento della partecipazione è necessario per lo svolgimento di un ruolo di pubblico servizio nel settore della vendita dei prodotti medicinali a livello comunale, incidendo sulle condizioni di accessibilità, qualità e sicurezza”;

RICHIAMATO l'ordine del giorno del Consiglio Comunale n. 13 del 25.07.2023 con il quale il Consiglio stesso impegna, tra gli altri, il Sindaco e la Giunta a “*conferire a Farmacie Comunali S.p.A. i locali di proprietà del Comune, precedentemente affidati a P.A.L.P., di via della Repubblica Pisana (Lungomare) n. 68*”;

PRESO ATTO che, con nota prot. 28469 del 11.03.2025, Farmacie Comunali Pisa S.p.A. ha manifestato al Comune di Pisa l'interesse all'acquisizione dell'immobile “ex P.A.L.P.” di Marina di Pisa “*ai fini degli obiettivi sociali*”;

RILEVATO che:

- l'immobile denominato “ex P.A.L.P.” è identificato catastalmente al foglio n. 64, particella 172 e al n. ID 37198 dell'inventario Comunale;
- con prot. n. 143322 del 05.12.2024 è stata redatta dalla Direzione Urbanistica, a cura della geom. Stefania Piccolomini e dell'arch. Davide Berrugi la relazione di stima dell'immobile di cui sopra per un valore di € 403.800,00, **allegato “A”**, parte integrante ed essenziale al presente atto;



COMUNE DI PISA

PRESO ATTO che con Delibera della G.C. n. 51 del 13.03.2025 “*Conferimento a Farmacie Comunali Pisa S.p.A. dell’immobile di proprietà del Comune di Pisa denominato Ex P.A.L.P. – atto di indirizzo*” l’Amministrazione comunale ha dato mandato alla medesima società e alla Direzione 04 “*Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti*” di “*compiere gli atti propedeutici e necessari al fine di presentare proposta di delibera consiliare*” per il conferimento dell’immobile nella Società;

RILEVATO che:

- con nota ns. prot. n. 31024 del 18.03.2025 è stata trasmessa alla Società la Delibera della G.C. n. 51 del 13.03.2025 unitamente all’allegata relazione di stima dell’immobile di cui al già citato allegato “A” del presente atto;
- con nota ns. prot. n. 48978 del 28.04.2025 Farmacie Comunali S.p.A. ha trasmesso la valutazione indipendente di stima dell’immobile oggetto del presente atto a cura dell’ing. Nicola Lenza dell’Ordine degli Ingegneri di Pisa, n. 1518, Sez. A, che risulta pari ad € 403.000,00, **allegato “B”**, parte integrante e sostanziale del presente atto;

ATTESO che la valutazione indipendente di stima presentata da Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. risulta coerente a quella del Comune di Pisa e pertanto può essere fissato in € 403.800,00 il valore dell’immobile da conferire alla Società;

CONSIDERATO che:

- l’articolo 5 dello statuto sociale di Farmacie Comunali Pisa S.p.A. prevede che possa essere socio esclusivamente il Comune di Pisa ed i soci farmacisti che hanno costituito la Società nel 2003;
- ai sensi del comma 3, articolo 6 dello Statuto sociale di Farmacie Comunali Pisa S.p.A., il capitale sociale può essere aumentato anche mediante conferimenti in natura;
- ai sensi del comma 4 dell’articolo 2441 del codice civile, in caso di conferimenti in natura non spetta l’esercizio del diritto di opzione, e nel successivo comma 6 spetta all’Amministratore Unico della Società illustrare ai soci la proposta di aumento del capitale sociale indicando l’esclusione del diritto di opzione, la motivazione, nonché il valore del bene ed il relativo n. di azioni di nuova emissione e l’eventuale sovrapprezzo;
- l’operazione oggetto del presente atto non è soggetta alla disciplina di cui all’art. 5 del D.Lgs. 175/2016, così come precisato:
 - o dalla Corte dei Conti Toscana, Sezione controllo, con Deliberazione n. 196 del 04.11.2022 in quanto “*l’adesione all’aumento di capitale mediante conferimento in natura ... da parte di un Comune già socio*”, “*consiste ... in un atto di organizzazione interno alla società, per il quale il potere è di regola riservato all’assemblea dei soci, chiamata ad esprimere la volontà della società attraverso i quorum e le maggioranze previste dalla legge o dallo statuto*” che quindi “*non determina alcun effetto immediato e diretto sulla partecipazione del socio e, pertanto, l’atto deliberativo dell’ente pubblico con cui quest’ultimo determina la propria volontà di approvarla in assemblea non rientra nelle fattispecie da trasmettere alla Corte dei conti ai sensi dell’art. 5 T.U.S.P. [il D.Lgs. 175/2016]*”;
 - o dalla Corte dei Conti Lombardia, Sezione controllo, con Deliberazione n. 171 del 08.11.2022, in quanto “*l’ipotesi di mero aumento di capitale, il quale cioè non dia luogo all’acquisto della qualità di socio, ma al solo incremento del numero di azioni o quote possedute*” non risulta richiamata dall’art. 5 del D.Lgs. 175/2016 poiché detta norma “*menziona esclusivamente la costituzione della società e l’acquisto*



COMUNE DI PISA

della partecipazione in società già esistenti, senza alcun riferimento al mero aumento di capitale in una società già partecipata"; inoltre, rileva la Corte, il D.Lgs. 175/2016, all'art. 4, afferente alle finalità perseguibili mediante l'acquisizione e la gestione di partecipazioni pubbliche, non si fa alcun riferimento al mero aumento di capitale, né nel comma 3 dell'art. 5 ove il termine "sottoscrizione di capitale" è riferito al caso di acquisto di nuove partecipazioni in società già costituite (non precedentemente partecipate dall'Ente); la Corte quindi conclude che il mero aumento di capitale "non comporta ... in conseguimento ex novo della qualità di socio in capo all'Ente pubblico" e la normativa contenuta nell'art. 5 del D.Lgs. 175/2016 prevede la verifica della Corte solo "nell'ipotesi di acquisizione della qualità di socio attraverso la costituzione di società o l'acquisto di una nuova partecipazione";

- non deve essere presentato alcun "onere di motivazione analitica" previsto dal comma 1 dell'art. 5, del D.Lgs. 175/2016, in quanto il suddetto articolo non si applica, come precisato dalle Deliberazioni della Corte dei Conti sopracitate;

CONSIDERATO che l'operazione oggetto del presente atto consentirà, una volta effettuata, di rafforzare la Società sia in termini di capitalizzazione che patrimoniali e permetterà alla stessa di svolgere con più efficacia le proprie attività istituzionali previste nello Statuto e di avere maggiore presenza sul territorio comunale;

PRESO ATTO che nell'Assemblea ordinaria della Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. del 23 maggio 2025 è stata confermata la volontà del Comune di Pisa di conferire l'immobile oggetto del presente atto nella medesima Società e valutata positivamente all'unanimità dei soci detta opportunità;

CONSIDERATO che:

- il valore economico, in caso di cessione che "può avvenire esclusivamente a favore del Comune di Pisa", delle azioni di Farmacie Comunali Pisa S.p.A., così come stabilito all'art. 8, comma 2, dello Statuto, è "pari alla corrispondente frazione del patrimonio netto contabile risultante dall'ultimo bilancio approvato";
- con Assemblea del 23.05.2025 è stato approvato il Bilancio di esercizio 2024 da cui risulta che il Patrimonio netto contabile ammonta a € 2.065.966,00;

ATTESO che il valore economico della Società, alla luce delle considerazioni di cui sopra, pari al valore del Patrimonio netto contabile rilevato nel bilancio 2024, ovvero pari ad € 2.065.966,00;

RILEVATO che:

- il valore del sovrapprezzo delle nuove azioni, sulla base del valore economico della Società come sopra determinato, ammonta a € 380.350,00, e che quindi devono essere emesse n. 496 nuove azioni del valore nominale di € 50,00 ciascuna, per un totale complessivo di € 23.450,00 di incremento del capitale sociale di Farmacie Comunali Pisa S.p.A.;
- successivamente all'operazione di conferimento la compagine sociale si modificherà con il Comune di Pisa che deterrà una quota del 99,5817%, mentre il socio di minoranza passerà al 0,4183%;

VISTI:

- il D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica");



COMUNE DI PISA

- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”);
- l'allegato parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione 04 “Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti” ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- l'allegato parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento di contabilità;
- l'allegato parere del Collegio dei Revisori dei conti, espresso ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 267/2000;

VISTO il parere espresso dalla IV Commissione consiliare in data 15 luglio 2025 che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

A maggioranza dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 24
FAVOREVOLI	N. 19
CONTRARI	N. 5 (Auletta, Biondi, Ramalli, Sofia e Trapani)

DELIBERA

- 1) di dare mandato al Sindaco di partecipare all'Assemblea straordinaria della Società Farmacie Comunali Pisa S.p.A. P.IVA 01659730509, approvando il conferimento nel capitale sociale, mediante emissione e sottoscrizione di n. 469 nuove azioni nominali del valore di € 50,00 ciascuna, per l'importo nominale di € 23.450,00, con sovrapprezzo azioni pari a € 380.350,00 per un importo complessivo di € 403.800,00, l'immobile già di proprietà comunale denominato “ex P.A.L.P.”, di via della Repubblica Pisana n. 68 di Marina di Pisa, identificato catastalmente al foglio n. 64 particella 172, n. ID 37198 dell'inventario comunale;
- 2) di trasmettere il presente atto alla Direzione 04 “Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti” affinché provveda ad eseguire gli atti e le procedure necessarie per il conferimento;
- 3) di dare atto che l'assunzione dell'accertamento di entrata e dell'impegno di spesa sarà effettuata con successivi atti;
- 4) di trasmettere il presente atto alla società Farmacie Comunali Pisa S.p.A.
- 5) di pubblicare la presente deliberazione all'Albo pretorio.



COMUNE DI PISA

indi il CONSIGLIO COMUNALE

in ragione della necessità ed urgenza di procedere alla Deliberazione nell'Assemblea Straordinaria di Farmacie Comunali Pisa S.p.A. dell'aumento del capitale sociale mediante conferimento da parte del Comune di Pisa dell'immobile ex P.A.L.P.;

Sono presenti i consiglieri Bruni e Martinelli e Pagnin
Sono assenti i consiglieri Ramalli e Biondi

A maggioranza dei presenti, con voti resi nelle forme di legge debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

PRESENTI	N. 25
FAVOREVOLI	N. 19
CONTRARI	N. 6 (Auletta, Bruni, Martinelli, Pagnin, Sofia e Trapani)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" – T.U.E.L. approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.

Letto, confermato e sottoscritto con firma digitale.

Il Presidente

Il Segretario Generale

Bargagna Alessandro

Mordacci Marco

Uffici Partecipati	
DD 04 Programmazione e controllo – Provveditorato – Economato – Aziende – Servizi assicurativi – Servizi istituzionali – Contratti	GRUPPO CONSILIARE MAGGIORANZA
Dirigente Direzione 02	URP
PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	AMMINISTRATORI
GRUPPO CONSILIARE MINORANZA	



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica - Edilizia Privata
Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale
pubblica - Archivio di deposito

Tel: 050.910 _____
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Oggetto: Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale sito in località Marina di Pisa in via della Repubblica Pisana n. 68, identificato catastalmente al foglio 64 particella 172.-ID-37198- Richiesta prot.128241 del 29-10-2024.



Premessa:

- 1- descrizione generale
- 2- descrizione del bene
- 3- identificazione catastale
- 4- consistenza ragguagliata
- 5- documentazione urbanistica
- 6- conformità edilizia e urbanistica

7- vincoli e verifica d'interesse culturale

8- processo di valutazione

9- scopo della stima

10- metodologia adottata

11- scelta delle caratteristiche

12- individuazione comparabili

13- test di ammissibilità

14- tabella dei dati

15- tabella prezzi impliciti

16- conclusioni

Premessa

La finalità del presente elaborato estimale richiesto dall'ufficio patrimonio di questo Ente con prot. 128241 del 29-10-2024, è la determinazione del più probabile valore di mercato con riferimento al secondo semestre 2024 dell'immobile sito in località Marina di Pisa in via della Repubblica Pisana n. 68, identificato catastalmente al foglio 64 particella 172.-ID-37198 censito al N.C.U al foglio 64 part 172 di proprietà del Comune di Pisa.

1. Descrizione generale

La presente determinazione si riferisce, come meglio evidenziato nell'inquadramento toponomastico , al compendio immobiliare, che fino a qualche anno fa, a seguito di Delibera di Consiglio Comunale n. 324 del 22/12/1991 era assegnato in concessione d'uso ventennale alla Pubblica Assistenza.

Il compendio come rappresentato nella documentazione fornita dall'ufficio patrimonio ha destinazione terziaria .

L'edificio e sue pertinenze si sviluppa su un ampio lotto di terreno la cui configurazione planimetrica è riferibile all'impianto urbanistico originario che caratterizza la frazione di Marina di Pisa .

Il resede è delimitato per tre lati dalla viabilità pubblica, a ovest con via della Repubblica Pisana da cui si accede all'edificio principale, a sud con via Lanfreducci dalla quale si accede al cortile posto sul retro ed a est con Via Moriconi sulla quale è presente un accesso pedonale.

Sul lotto, insite un ulteriore corpo di fabbrica di diversa tipologia architettonica costituito da un unico piano fuori terra ,costruito in aderenza all'edificio principale lato nord utilizzato ad oggi come sede distaccata della Polizia Municipale

La costruzione dello stesso , di cui si fa menzione nella relazione tecnica fornita dall'ufficio patrimonio, risalirebbe agli inizi degli anni sessanta dello scorso secolo fu realizzata in forza Delibera G.C. n. 940/bis del 07/06/1960 avente per oggetto inizialmente la costruzione di ambulatori ,*tuttavia si fa presente che questo edificio non è oggetto della presente valutazione estimativa.*

2. Descrizione del bene oggetto di stima

La tipologia architettonica dell'edificio principale denominato, “*ex villa Bendandi*” è riconducibile allo stile neo - liberty che caratterizza stilisticamente l'edificato di Marina di Pisa dei primi del novecento dello scorso secolo..

Esso si sviluppa su pianta rettangolare elevata di due piani fuori terra con lato maggiore prospiciente la via della Repubblica Pisana e copertura a padiglione.

Al piano terreno, rialzato dal piano stradale, troviamo 5 ampi vani oltre un servizio igienico ed un piccolo ripostiglio , uno spazioso vano scala che permette l'accesso al piano superiore al di sotto del quale si trova la porta di accesso al vano seminterrato.

Sul prospetto interno è presente una ampia terrazza accessibile dalle aperture presenti sul prospetto tergale, dalla quale si ha accesso al grande resede di pertinenza accessibile anche dalla via Lanfreducci per mezzo di un cancello carrabile e dalla via Moriconi per mezzo di un cancello pedonale

In posizione distaccata dall'edificio principale, è presente lungo il confine con la via Moriconi, un manufatto in muratura con copertura a capanna indicato nella relazione dell'ufficio Patrimonio come locale di sgombero , considerato nella presente stima come vano accessorio a servizio indiretto.

Anche il piano primo , risultano presenti 5 vani oltre due servizi igienici e un ripostiglio.

Lo stile compositivo della facciata principale è quello classico con aperture allineate fra piano terra e piano primo con la presenza di un terrazzino che si affaccia sulla via principale fronte mare.

Le aperture presenti sono dotate di sistema di oscuramento con persiane in legno ad eccezione delle aperture delle porte e della finestra del vano scala che si affacciano sul prospetto retrostante .

Per mantenere la linearità delle aperture sui prospetti che si affacciano su via della Repubblica Pisana e via Lanfreducci, anche le finestre tamponate internamente conservano le persiane esterne nonché la cornice in rilievo.

Il prospetto maggiormente alterato rispetto all'originale risulta quello interno che si affaccia resede interno ; infatti si sono mantenute le finestre del solo piano primo, mentre le aperture al piano terra sono state modificate e una finestra/porta tamponata negli anni ottanta per esigenze legate alle attività di pubblico interesse che si sono succedute nell'edificio.

3. *Identificazione catastale*

allo stato attuale l'immobile risulta ancora rappresentato al Catasto fabbricati del Comune di Pisa al foglio di mappa 64 part.172 graffata alla particella 12 come risultante dalla planimetria d'impianto del 1939 non corrispondente ne all'attuale destinazione d'uso ne all'attuale consistenza a cui farà seguito il nuovo accatastamento attualmente in fase di definizione.

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
	Provincia di PISA
Catasto Fabbricati	Foglio: 64 Particella: 172

INTESTATO

1 COMUNE DI PISA Sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta' 1000/1000
--------------------------------------	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 20/06/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	12 172		2		A/2	3	13 vani	Totale: 346 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 301 m ²	Euro 2.954,13	VARIAZIONE TOponomastica del 20/06/2016 Pratica n. PI0051287 in atti dal 20/06/2016 VARIAZIONE TOponomastica DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 14289/1/2016)
Indirizzo		VIA DELLA REPUBBLICA PISANA n. 77 Piano S1 - T - 1										
Notifica		Partita										
		Mod.58										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G702 - Foglio 64 - Particella 12
Codice Comune G702 - Foglio 64 - Particella 172
Codice Comune G702 - Foglio 64 - Particella 281

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		64	12 172		2		A/2	3	13 vani	Totale: 346 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 301 m ²	Euro 2.954,13	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA REPUBBLICA PISANA n. 77 Piano S1 - T - 1										

Al catasto terreni a seguito di approvazione di tipo mappale :

“Protocollo n.: **2024/PI0036863** Data di approvazione: **24/05/2024**” è stato determinato il corrispondente aggiornamento della banca dati ed identificato il lotto di nuova formazione con la seguente rappresentazione catastale

Dati generali del tipo									
Comune	PISA	Sez. Censuaria							
Foglio	64	Particelle							
Tecnico	DEL CIMA	Qualifica	172						
Provincia	PISA		GEOMETRA						

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

Di seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Mappale

Operazione	Identificativo				Superficie			Lotti		Dati Censuari	R.D.	R.A.	Deduzioni	
	Originale		Provvisorio	Definitivo				Provvisorio	Definitivo	Qualità	Classe	€		
	principale	sub			ha	a	ca							
o	281	000			00000	01	95	SN		282				
s	281	000			00000	00	00		A	172	000			
o	12	000			00000	00	09	SN		282				
s	12	000			00000	00	00		A	172	000			
o	172	000			00000	00	79	SN		282				
v	172	000			00000	00	79	SN	A	172	282			

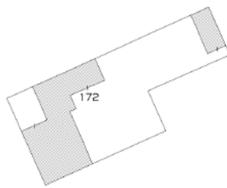
Elenco lotti di nuova formazione

Lotti	Sezione	Foglio	Particella	Superficie			Natura	Qualità	Classe	R.D.	R.A.
				ha	a	ca					
A		64	172	00	08	83	SN	282	00	0	0

N=4835400

E=1602900

1 Particella: 172



4. *Consistenza*

La valutazione dell'effettiva consistenza commerciale, è stata calcolata sulla base delle misure rilevate dalle planimetrie fornite dall'ufficio Patrimonio.

Tale consistenza è riferita alla superficie coperta e scoperta vendibile delle porzioni immobiliari, ripartite per piano e per destinazione d'uso, con riferimento alla distribuzione degli spazi interni e all'utilizzo attuale, secondo quanto constatato dalla documentazione fornita.

Secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98, la superficie commerciale delle parti coperte corrisponde alla superficie comprensiva delle murature interne e di quelle esterne la consistenza commerciale è stata, quindi, determinata come somma delle consistenze reali delle superfici coperte e scoperte, omogeneizzate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio previsti dal D.P.R. n. 138/98 per il Gruppo P (*Unita immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo*)

Riferimenti DPR 138/98:

- *Locali principali coefficiente pari al 100%;*
- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne), nella misura del 10%;*
- *Pertinenze accessorie a servizio indiretto non comunicanti la è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari al 10 % della superficie trattandosi di pertinenze del gruppo "P"*
- *Superficie dell'area scoperta non è stata conteggiata in quanto per le unità immobiliari appartenenti al gruppo "P" dette pertinenze non sono computate.*

Conteggi di dettaglio della superficie raggagliata:

- | | |
|--|----------------------|
| - <i>superficie principale piano terra e primo al 100%</i> | <i>mq 298</i> |
| - <i>superficie accessoria balconi e terrazza computati al 10%</i> | <i>mq 8</i> |
| - <i>superficie vani accessori indiretti computati al 10%</i> | <i>mq 4</i> |
| - <i>totale superficie commerciale raggagliata</i> | <i>mq 310</i> |

5. *Descrizione Urbanistica*



Secondo le attuali previsioni del vigente Regolamento Urbanistico il compendio ricade all'interno della scheda urbanistica 38.6.a tale riguardo si precisa che per effetto delle disposizioni dell'art 95 della Legge Regionale 65/2014, risultano decadute le previsioni urbanistiche contenute nella scheda medesima.

Nel caso di previsioni decadute sono applicabili le disposizioni “*dell'art 105 comma 2* “della LRT 65/2014 e *dell'art 03 “comma 8“* del Regolamento Urbanistico Vigente.

Per questa ragione le qualora gli immobili ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati definito dal presente strumento di pianificazione urbanistica, sono ammesse le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, senza mutamento degli usi in atto.

Tuttavia si precisa che secondo quanto previsto dall'art 04.16 “***Altri Interventi***” del vigente regolamento Urbanistico “...omissis... Le opere pubbliche e/o di interesse pubblico realizzate dai soggetti competenti e quelle di urbanizzazione primaria e secondaria sono ammesse su tutto il territorio regolamentato dalle presenti norme nel rispetto delle condizioni di cui al punto

precedente. Le opere di interesse pubblico se realizzate da privati o privato sociale sono soggette a convenzione con l'Amministrazione Comunale.



**COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica**

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 38.6 | MARINA DI PISA – VIA DELLA REPUBBLICA PISANA

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 64 particella 12
Foglio 64 particella 172
Foglio 64 particella 281

ESTRATTO CARTOGRAFICO



SUPERFICIE AREA:

mq 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

6. Conformità Edilizia e urbanistica

L'acquisto del ‘immobile della “ex Villa Bendandi” fu deliberato con atto di Consiglio Comunale il 24/10/53 per adibirlo a scuola media.

L'acquisto fu formalizzato con atto ai rogiti del Segretario Generale in data 27/01/1954 il tutto di consistenza verosimilmente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939.

In seguito di successive delibere comunali sono stati autorizzati una serie di interventi di trasformazione e di incrementi volumetrici interessanti l'immobile.

Inizialmente i locali erano destinati al distaccamento degli uffici comunali (D.G. 120 del 26/01/1960), in seguito fu autorizzata la realizzazione dell'ex ambulatorio Comunale, oggi distaccamento della P.M del Litorale Pisano.

Tutti gli interventi rilevati dal confronto tra lo stato legittimo rappresentato dalla planimetria catastale del 1939 e lo stato di fatto rappresentato dalla documentazione fornita dall'ufficio Patrimonio sono da ricondursi ad interventi deliberati dal Comune e come tali da intendersi legittimi ai sensi dell'art. 134 comma 3 della Legge Regionale 65/2014 dei quali è stato preso atto determina Dirigenziale **n.1857 del 04/12/2024**

Sull'area in oggetto insiste un vincolo ambientale ai sensi della Parte III del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio istituito con D.: 10-04-1952 (G.U 108/1952) denominato “*Zone di Tombolo, San Rossore, e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano*”.

Considerato che per le trasformazioni sopra menzionate non è stato reperito alcun nulla osta preventivo relativo ai lavori realizzati dopo l'acquisto del Comune, si è reso necessario acquisire i relativi atti di compatibilità paesaggistica tramite richiesta alla Soprintendenza di Pisa interventi, per i quali la competente Soprintendenza si è espressa favorevolmente al rilascio della compatibilità paesaggistica avvenuta con atto dirigenziale **n.80 del 24/10/2024**.





Photo 1



Photo 2

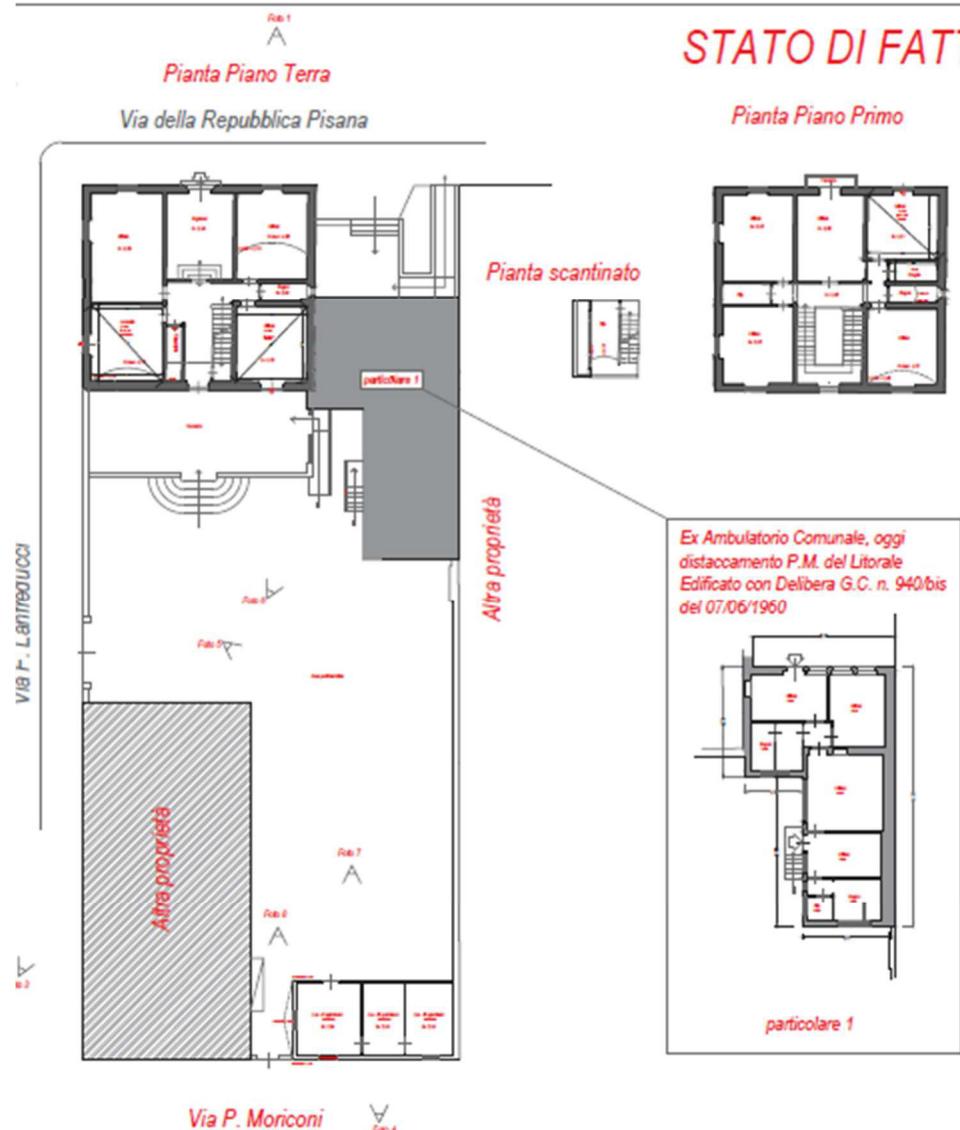


Photo 3



Photo 4

STATO DI FATTO

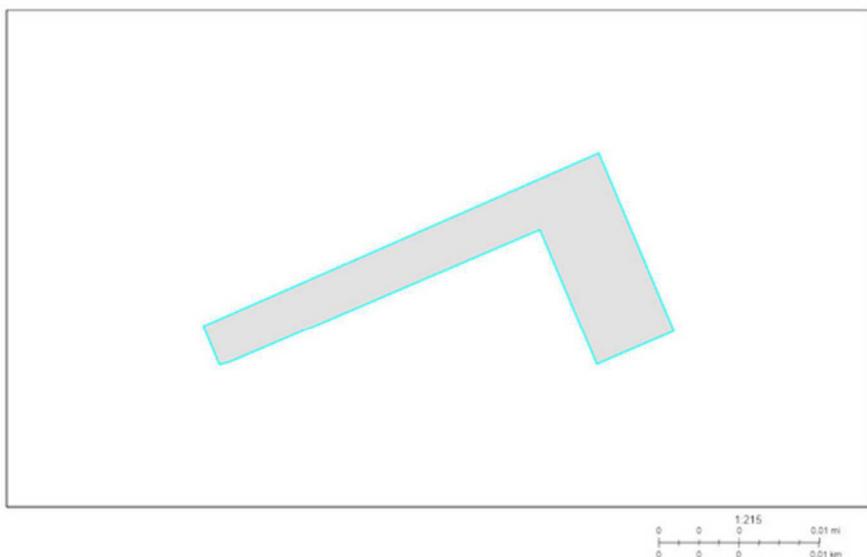


7. *Vincoli*

Informazioni area di interesse (AOI)

Area : 79,08 m²

dic 4 2024 9:22:40 Ora standard dell'Europa centrale



Foglio/Particella

#	Foglio/particella	Area(m ²)
1	64/172	79,08

Vincolo paesaggistico art. 142

#	tipo	Legenda	Comune	nota	disciplina	Area(m ²)
1	i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia	Vincolo paesaggistico ex art. 142 c1 lett. a del DLgs n. 42/2004	Pisa	No Data	https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_di_piano_art_56.pdf	79,08

Perimetro del centro abitato

#	ZONA	Area(m ²)
1	abitato	79,08

Vincolo paesaggistico art. 136

#	DECRETO	GAZZETTA	DENOMIN	SCHEDA_PIT	sch_pit	Numero	comune	disciplina	Area(m ²)
1	D.M. 10/04/1952	G.U. n. 108 del 9/05/1952	ZONE DI TOMBOLO, SAN ROSSORE E MIGLIARIN O NEI COMUNI DI PISA, SAN GIULIANO TERME E VECCIANO	108-1952_to mbolo_pit.p df	http://sit.comune.pisa.it/docs/vincoli/schede/108-1952_tombolo_pit.pdf	No Data	Pisa	https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_deli_piano_artt_55.pdf	79,08
2	D.M. 17/07/1985	G.U. n. 185 del 7/08/1985	La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, San Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio, Camaiore	185-1985_s anrossore_p it.pdf	http://sit.comune.pisa.it/docs/vincoli/schede/185-1985_s_anrossore_pit.pdf	No Data	Pisa	https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_deli_piano_artt_55.pdf	79,08

Parere sulla verifica d'interesse culturale ai sensi dell'art.12 D.Lgs.42/2004

LA PRESENTE MAIL SOSTITUISCE L'ATTO ORIGINALE AI SENSI DELL'ART. 43 DEL D.P.R. N. 445/2000



Ministère de la culture

SEGRETIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

A Comune di Pisa
Via degli Uffizi, 1
56100 Pisa
comune.pisa@postacert.toscana.it

comune.pisa@postacert.toscana.it

*Epa. Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno
sabap-pi@pec.cultura.gov.it*

O GGETTO: PROPRIETÀ: COMUNE DI PISA - Verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico - art. 12 D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni - COMUNICAZIONE RELATIVA ELENCO BENI (data di avvio del procedimento 08.05.2024).

In riferimento alla nota prot. n. 57971 e 57985 del 05.05.2024, pervenuta in data 08.05.2024 e acquisita al ns. prot. al n. 5176 e 5167 del 09.05.2024, con la quale codesta Amministrazione comunale ha trasmesso un elenco di n.2 beni immobili da sottoporre al procedimento di verifica indicato in oggetto, acquisito il parere della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno con nota prott. n. 8905 e 8906 del 22.05.2024;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 15 marzo 2024 n. 57 "Regolamento di organizzazione del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance"

Visto l'art. 41, del citato D.P.C.M. n. 57/2024, comma 7 per il quale "Fino all'adozione dei corrispondenti decreti di cui all'articolo 40, comma 2, continuano ad operare le Commissioni regionali per il patrimonio culturale di cui all'articolo 47 del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169".

Vista la decisione della Commissione regionale per il patrimonio culturale – Co.Re.Pa.Cu., come pale del 06.06.2024 agli atti d'ufficio, si comunica che il seguente immobile:

COMUNE DI PISA - Immobile denominato "Complesso immobiliare", località Marina di Pisa-Tirrenia-Calabrone, Via Repubblica Pisana, 68 - distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 64, part.12 (ex 181 parte) e 172 (ex 281 parte);

COMUNE DI PISA - Immobile denominato "Manufatto antincendio boschivo litorale Via Bigattiera n.1", località La Bigattiera, Via Bigattiera lato mare, 1 - distinto in Catasto al N.C.E.U./NCT Foglio n. 84, part. 3306;

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa



SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

Palazzo Mozzi Bardini

Piazza de' Mozzi 2 50125 FIRENZE

Centrale 055 5389183
e-mail: recruit@peco.it

PEC: si-tos@pec.cultura.gov.br - PECO: si-tos@cultura.gov.br

non presentando interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico non rientra tra i beni di cui all'articolo 10, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sull'immobile in questione vengono meno, pertanto, gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., parte seconda, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 56 del decreto legislativo medesimo.

Restano invece salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto.

In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si segnala che, qualora siano presenti affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli e altri elementi decorativi, esposti o non alla pubblica vista, anche nel caso di successivi ritrovamenti, questi elementi sono assoggettati alle disposizioni espressamente richiamate all'art. 11 comma 1 lett. a) e all'art. 50 del D.Lgs. 42/2004.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della Cultura, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE
SEGRETARIO REGIONALE
dott.ssa Giorgia Muratori
(Firmato digitalmente)

Responsabile del Coordinamento tecnico-amministrativo
per la Segreteria della Commissione
Arch. Ilaria Gigliosi

G/ga

COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
COPIA CORPORE ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0072524/2024 del 10/06/2024
Firmatario: Giorgia Muratori, Minact



MINISTERO
DELLA
CULTURA
SEGRETERIA REGIONALE PER LA TOSCANA
Palazzo Mozzi Bardini
Piazza de' Mozzi 2 50125 FIRENZE
Centralino 055 5389183
PEC: sr-tos@pec.cultura.gov.it - FEO: sr-tos@cultura.gov.it

8. **Processo di valutazione**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore venale;
- l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore venale in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore venale rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore venale di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, come di seguito specificato.

La metodologia diretta, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno,

quali:

- esistenza di beni similari al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

9. **Scopo della Stima**

Scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato, con riferimento alla data del dicembre 2024 (II semestre 2024), del compendio immobiliare cielo-terra sito in Via della Repubblica Pisana ,64 sito nella frazione di Marina Di Pisa, in funzione della sua destinazione terziaria e delle attuali distribuzioni degli spazi come rilevate dalla documentazione tecnica e catastale fornita dall'ufficio Patrimonio .

10. **Metodologia estimativa adottata**

Per determinare il più probabile valore di mercato da attribuire al complesso immobiliare, questo Ufficio ritiene opportuno procedere alla valutazione con il metodo diretto-comparativo considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e utilizzando quali beni similari quelli afferenti la tipologia terziaria uffici strutturati. (tipologia edilizia maggiormente assimilabile a quelle in valutazione).

Tutti i beni in comparazione sono stati compravenduti in un periodo non superiore ai tre anni

Ai fini dell'applicazione del metodo comparativo, per consentire lo svolgimento della presente valutazione sono state esperite apposite indagini tecniche economiche, consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare riferite all'attualità, le schede OMI , gli atti di compravendita

riferiti ad una data prossima a quella in esame, le quotazioni dei prezzi unitari pubblicate dai primari operatori del settore per immobili ad uso terziario.

Nell' ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il Market Comparison Approach (di seguito MCA) quale modello di riferimento per la determinazione dei valori venali degli immobili, da cui derivare il valore delle unità immobiliari uffici, in quanto consente di confrontare anche immobili non del tutto uguali e omogenei al bene oggetto di stima.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno riferito ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale, continua o discreta, mediante una specifica unità di misura (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi, secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente . normale . ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa), ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa), determina l' entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità/grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto .prezzo marginale.

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare di una unità/grado della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile in stima (subject), del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (comparable) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

· compilazione della **TABELLA DATI**:

è una tabella in cui sono riportate per tutte le caratteristiche relative ai comparable e al subject la quantità o il grado corrispondente, secondo la rispettiva unità di misura o punteggio associato al relativo nomenclatore, nel caso di caratteristica qualitativa.

· compilazione della **TABELLA . - PREZZI IMPLICITI** :

è una tabella composta dalla colonna delle caratteristiche (n), da tante colonne (m) per quanti sono i comparable esaminati e dalla colonna delle unità di misura del singolo prezzo marginale

· compilazione della **. VALUTAZIONI DI SINTESI**

è la tabella dei calcoli, nella quale, in corrispondenza di ogni caratteristica, per ciascun comparable, ottenendo il cosiddetto prezzo corretto di ciascun comparable

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano ciascuno il probabile valore venale dell'immobile in stima.

Di tali prezzi si effettua, quindi, una sintesi valutativa attraverso la loro media aritmetica, ottenendo il valore degli immobili in stima.

11. Scelta delle caratteristiche

Vengono di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione.

Con riferimento ad immobili a destinazione terziaria, paragonabili per destinazione all'oggetto della stima, le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Consistenza ragguagliata:** si tratta dei mq delle superfici principali ed accessorie elencate e dettagliate

- **Localizzazione di dettaglio:**

Il punteggio da associare

- . scadente =0
- . normale = 1
- . ricercata = 2

- **Stato manutentivo dell'edificio**

Il relativo prezzo marginale per far passare l'edificio da uno stato manutentivo all'altro (scadente/normale- normale/ottimo)

- . scadente =0
- . normale = 1
- . ottimo = 2

Individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'edificio che ospita l'unità immobiliare da uno stato manutentivo all'altro (scadente/normale- normale /ottimo) il relativo prezzo marginale è pari a 200 €/mq;

- **Livello di piano**

livello di piano prevalente		
0,02	seminterrato	0
	terra	3
	rialzato	5
	primo	6
	secondo con ascensore	7
	secondo senza ascensore	5
	intermedio con ascensore	8
	intermedio senza ascensore(n=numero piano)	7-n
	ultimo con ascensore	9
	ultimo con ascensore senza ascensore	8-n
	attico con ascensore	13
	attico senza ascensore	12-n

Orientamento prevalente

orientamento o prevalente	
nord	0
nord-est/nord ovest	1
est-ovest	2
sud-est sud ovest	3
sud-est	4

Qualità affaccio

qualità affaccio	
0,05	scadente
	0
normale	1
ottimo	2

Stato manutentivo Unità

Il relativo prezzo marginale per fa passare l'unità da uno stato manutentivo all'altro

- (scadente/normale- normale/ottimo)
- . scadente =0
- . normale = 1
- . ottimo = 2

il relativo prezzo marginale è pari a 450 €/mq;

12. Individuazione del set di comparabili

Comparabile 1

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	1° semestre 2023		
Zona OMI	E/1		
indirizzo	Via Meucci		
Dati catastali	Foglio. 60	Part. 67	Sub5
Prezzo	€ 206.934		
Consistenza ragguagliata	Mq 335		
Prezzo mq	€/mq 808,64		

Comparabile 2

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	2° semestre 2023		
Zona OMI	D/1		
indirizzo	Via Mascagni		
Dati catastali	Foglio. 38	Part. 123	Sub 39
Prezzo	€ 613.500		
Consistenza ragguagliata	Mq 219		
Prezzo mq	€/mq 3.361,64		

Comparabile 3

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	1° semestre 2023		
Zona OMI	D/1		
indirizzo	Via Cersare Battisti		
Dati catastali	Foglio. 38	Part.279	Sub5
Prezzo	€ 1.000.000		
Consistenza ragguagliata	Mq 223		
Prezzo mq	€/mq 5.381,17		

Comparabile 4

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	2° semestre 2023		
Zona OMI	C/1		
indirizzo	Via Cisanello		
Dati catastali	Foglio. 28	Part. 256	Sub 8
Prezzo	€ 330.000		
Consistenza ragguagliata	Mq 335 246		
Prezzo mq	€/mq 1.4020,37		

Comparabile 5

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	1° semestre 2024		
Zona OMI	D/1		
indirizzo	Corte Sanac		
Dati catastali	Foglio.44	Part. 4	Sub137
Prezzo	€ 230.000		
Consistenza ragguagliata	Mq 245		
Prezzo mq	€/mq 1.126,53		

Comparabile 6

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	2° semestre 2024		
Zona OMI	B/1		
indirizzo	Via San Francesco		
Dati catastali	Foglio. 121	Part. 430	Sub 51
Prezzo	€ 268.000		
Consistenza ragguagliata	Mq 230		
Prezzo mq	€/mq 1.165,21		

Comparabile 7

Fonte	compravendita		
Semestre di riferimento	2° semestre 2024		
Zona OMI	B/3		
indirizzo	Via Benedetto Croce		
Dati catastali	Foglio. 124	Part. 588	Sub 41
Prezzo	€ 300.000		
Consistenza ragguagliata	Mq 182		
Prezzo mq	€/mq 1.648,35		

13. *Test di ammissibilità*

Il set di comparable della tipologia “uffici” individuato contiene, in linea generale, dati di mercato relativi ad epoche e localizzazioni non omogenee, pertanto, dopo aver effettuato la comparazione con il subject, si è reso necessario omogeneizzare il campione selezionato rispetto alle due ulteriori caratteristiche, rappresentate dall’epoca del dato e dalla localizzazione urbana. A tal fine, in considerazione dell’assenza di quotazioni di mercato riferite al segmento immobiliare “B/4”, si è fatto riferimento alle quotazioni OMI riferite alla tipologia “Uffici”, le cui variazioni, in termini percentuali, tra zone e/o epoche, si ritengono assimilabili alla tipologia B/4.

Si è proceduto, quindi, all'omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni: si sono riallineati cronologicamente i prezzi mediante un coefficiente dedotto dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI riferito alla zona del comparable all'epoca della stima e l'analogo valore riferito all'epoca del dato del comparable;

si sono riallineati i prezzi degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima mediante un coefficiente k_1 dedotto dall'andamento del mercato, prendendo a riferimento il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade l'immobile di confronto, entrambi riferiti all'epoca della stima).

Definito, quindi, il generico prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparable, si è verificato se tali prezzi unitari, parzialmente corretti, ricadessero nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima.

Tale intervallo è stato opportunamente ampliato, per tener conto dello stato manutentivo, con i costi C' e C'', ricavati dalla caratteristica "Livello finiture e stato manutentivo" e pari a 450 €/mq per la tipologia uffici, pertanto per portare un'unità immobiliare dallo stato manutentivo scadente allo stato manutentivo ottimo e stato individuato un costo complessivo ".

TABELLA - TEST DIAMMISSIBILITÀ da conto delle operazioni descritte e restituisce i prezzi "corretti" per ciascun comparabile , oltre al pmin (prezzo unitario minimo).

Pari a €/mq 1.089,55

14. Tabelle dei dati dei comparabili ammessi al test di ammissibilità

TABELLA DEI DATI										TABELLA DELLE CARATTERISTICHE										IMMOBILI IN STIMA (soggetto)		
caratteristiche immobili										comparabile 4	comparabile 5	comparabile 6	comparabile 7	comparabile 8	comparabile 9	comparabile 10	comparabile 11	comparabile 12	comparabile 13	comparabile 14	comparabile 15	
consistenza ammessa										VIA CIGANELLO,4	CORTE SANNA,41	VIA SAN FRANCESCO	VIA BENEDICTO CRUCE								immobili in stima	200
differenziale superficie										rap. 100%	rap. 100%	rap. 100%	rap. 100%								rapporto	200
localizzazione di diritto										primo piano	primo piano	primo piano	primo piano								localizzazione di diritto	attiva
stato manutentivo edificio										differenziale	differenziale	differenziale	differenziale								stato manutentivo edificio	2
livello di piano										64	65	65	65								stato manutentivo edificio	normale
orientamento										normale	normale	normale	normale								prezzo implicito	100
quale officina										normale	normale	normale	normale								localizzazione di diritto	attiva
stato manutentivo valo										0	0	0	0								stato manutentivo valo	2
										normale	normale	normale	normale								stato manutentivo valo	0
										0	0	0	0								prezzo implicito	100

15. Tabella dei prezzi impliciti e valutazione di sintesi

TABELLA PREZZI IMPLICITI - VALUTAZIONE										IMMOBILI IN STIMA (soggetto)	
caratteristiche immobili										VIA DELLA REPUBBLICA PISANA,68	
COMPARABILE 1 VIA DELLA REPUBBLICA PISANA,68 COMPARABILE 2 VIA DELLA REPUBBLICA PISANA,68 COMPARABILE 3 VIA DELLA REPUBBLICA PISANA,68 comparabili sia simili										Avv. Consul. 310	
FOGLIO 20 PART 256 SUB 6										FOGLIO 44 PART 4 SUB 107	
FOGLIO 44 PART 4 SUB 107										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
consistenza ammessa										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
differenziale per superficie										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano										FOGLIO 54 PART 508 SUB 41	
valore di piano											



Farmacie Comunali Pisa SpA ·
Via C. Battisti, 53 - 56125 Pisa



Committente:
Farmacie Comunali Pisa SpA ·
Via C. Battisti, 53 - 56125 Pisa

Il Tecnico
Ing. Nicola Lenza
Via Matteucci 36 56124 Pisa



24/04/2025

Premessa

La presente relazione estimativa è redatta dal sottoscritto Ing. Nicola Lenza, nato a Pompei (NA) il 23/04/1966 CF LNZNCL66D23G813J, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa al n.1518, con studio in Pisa, Via Matteucci 36 – CAP 56124 su incarico della Farmacie Comunali di Pisa SpA

Oggetto della stima

Il presente elaborato ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato dell'Immobile di proprietà comunale sito in località Marina di Pisa via della Repubblica Pisana numero 68.

L'immobile è delimitato per tre lati dalla viabilità pubblica a ovest con via della Repubblica pisana da cui si accede all'edificio principale a sud con via Lanfreducci dalla quale si accede al cortile posto sul retro e a destra con via Moriconi sulla quale è presente un accesso pedonale sull'otto in questione insiste un'ulteriore corpo di fabbrica di diversa tipologia architettonica costituito da un unico piano fuori terra costruito in aderenza all'edificio principale lato nord utilizzato ad oggi come sede distaccata della polizia municipale

Descrizione dell'immobile

La tipologia architettonica dell'edificio è riconducibile allo stile neoliberty che caratterizza stilisticamente l'edificato di Marina di Pisa dei primi del 900 dello scorso secolo, esso si sviluppa su pianta rettangolare elevata di due piani fuori terra con lato maggiore prospiciente la via della Repubblica Pisana la copertura è di tipo a padiglione.

Al piano terra rialzato dal piano stradale troviamo 5 ampi vani oltre un servizio igienico e un piccolo ripostiglio, Vano scala che permette l'accesso al piano superiore al di sotto del quale si trova la porta di accesso al vano seminterrato sul prospetto interno è presente un'ampia terrazza accessibile dalle aperture presenti sul prospetto tergale dalla quale si ha accesso al grande re sede di pertinenza accessibile anche dalla via Lanfreducci per mezzo di un cancello carrabile e dalla via Moriconi per mezzo di un cancello pedonale. In posizione distaccata dall'edificio principale è presente lungo il confine con la via Moriconi un manufatto in muratura con copertura a capanna adibito a locale di sgombero anche al piano primo risultano presenti 5 vani oltre due servizi igienici e un ripostiglio lo stile compositivo della facciata principale è quello classico con aperture allineate fra piano terra e piano primo con la presenza di un terrazzo che si affaccia sulla via principale fronte mare.

Le aperture presenti sono dotate di persiane in legno.

Identificazione catastale

Alla data odierna l'immobile risulta rappresentato al catasto fabbricati del Comune di Pisa al foglio numero 64 particella 172 graffata alla particella 12 come risultante dalla planimetria di impianto del 1939 non corrispondente né all'attuale destinazione d'uso né all'attuale consistenza.

Consistenza

La valutazione dell'effettiva consistenza commerciale è calcolata sulla base delle misure rilevate dalle planimetrie fornite dalla committente.

La consistenza è riferita alla superficie coperta e scoperta vendibile delle porzioni immobiliari ripartite per piano e per destinazione d'uso con riferimento alla distribuzione degli spazi interni e all'utilizzo attuale secondo quanto constatato sempre dalla documentazione fornita.

Facendo riferimento a quanto stabilito dal DPR 138/98 la superficie commerciale delle parti coperte corrisponde alla superficie comprensiva delle murature interne e di quelle esterne la consistenza commerciale è stata quindi determinata come somma delle consistenze reali delle superfici coperte e scoperte omogeneizzate mediante utilizzo di coefficienti di ragguaglio sempre previsti dal DPR numero 138/98 per il gruppo P (unità immobiliare a destinazione pubblica o di interesse collettivo).

Riferimenti DPR 138/98

- Locali principali coefficiente 100 %
- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare dotazioni esterne 10 %
- Pertinenze accessorie al servizio indiretto non comunicanti coefficiente 10 % della superficie trattandosi di pertinenza del gruppo P
- Superficie dell'area scoperta non conteggiata in quanto per unità immobiliari appartenenti al gruppo p dette pertinenze non sono computate

Calcolo della superficie ragguagliata

- | | |
|--|------------------|
| ➤ Superficie principale piano terra e piano primo al 100 % | mq 298,00 |
| ➤ Superficie accessoria balconi e terrazza computati al 10 % | mq 8,00 |
| ➤ <u>Superficie vani accessori indiretti computati al 10 %</u> | mq 4,00 |
| ➤ Total superficie commerciale ragguagliata | mq 310,00 |

Conformità edilizia e urbanistica

Dall'accesso agli atti forniti dalla committenza si rileva che l'acquisto dell'immobile, Fu deliberato con atto del consiglio comunale il 24 ottobre 1953 per adibirlo a scuola media.

L'acquisto fu formalizzato con atto ai rogi del segretario generale in data 27 gennaio 1954 il tutto di consistenza verosimilmente corrispondente a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 1939.

Inizialmente i locali erano destinati al distaccamento degli uffici comunali e in seguito fu autorizzata la realizzazione dell'ex ambulatorio comunale oggi distaccamento della polizia municipale del litorale pisano.

Tutti gli interventi rilevati dal confronto tra lo stato legittimo rappresentato dalla planimetria catastale del 1939 e lo stato di fatto rappresentato dalla documentazione fornita dalla committenza sono da ricondursi a interventi deliberati dal comune e come tali da intendersi illegittimi ai sensi dell'articolo 134 comma tre della legge regionale 65 del 2014 dei quali è stato preso atto nella determina dirigenziale numero 1857 del 4 dicembre 2024

Vincoli

Sull'area in oggetto insiste un vincolo ambientale ai sensi della parte III del codice dei beni culturali e del paesaggio istituito con decreto del 10 Aprile 1952 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale al 108 del 1952 denominato zone di Tombolo San Rossore e Migliarino site nei comuni di Pisa San Giuliano Terme e Vecchiano.

Per le trasformazioni sopra menzionate non erano presenti nulla osta preventivo relativo ai lavori realizzati dopo l'acquisto del Comune.

Da informazioni acquisite dalla committenza si prende atto che il Comune di Pisa ha acquisito i relativi atti di compatibilità paesaggistica tramite richiesta alla Soprintendenza di Pisa, interventi per i quali la competente sovrintendenza si è espressa favorevolmente al rilascio della compatibilità paesaggistica avvenuta con atto dirigenziale numero 80 del 24 ottobre 2024.

Processo di Stima

Per la formulazione di un giudizio di stima si prevede di individuare l'aspetto economico in relazione alla finalità per cui la stima stessa è stata richiesta l'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito e stimale e in generale possiamo procedere attraverso:

- Stima del valore di mercato approccio di tipo commerciale che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore penale del bene.
- Approccio di tipo tecnico costo di costruzione
- Approccio di tipo finanziario stima per capitalizzazione dei redditi

Le metodologie utilizzate.

La metodologia diretta basata sulla comparazione diretta dei prezzi applicabili nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno quali :

- esistenza di beni similari al bene da stimare
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalente a un periodo prossimo a quello della stima
- analisi borsino immobiliare

la comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo

finalità della stima

La finalità della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene con riferimento alla data del dicembre 2024 (secondo semestre 2024).

Metodologia di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al bene si ritiene opportuno procedere alla valutazione con un metodo diretto comparativo considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene e utilizzando quali beni similari quelli afferenti la tipologia terziaria quindi uffici strutturati tipologia edilizia maggiormente assimilabile a quelle oggetto di valutazione tutti i beni in comparazione sono stati compravenduti in un periodo non superiore ai tre anni ai fini dell'applicazione del metodo comparativo per consentire lo svolgimento della presente valutazione sono state esperite apposite indagini tecnico economiche consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare riferite all'attualità le schede OMI Agenzia delle Entrate e i valori rilevati dagli atti di compravendita nella zona di immobili similari.

Quotazioni OMI II semestre 2024

Valori di Mercato

Uffici - stato normale - Min 1400,00 €/mq Max 2.200,00 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: PISA							
Comune: PISA							
Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI: MARINA DI PISA, TIRRENIA, CALAMBRONE							
Codice di zona: E2							
Microzona catastale n.: 4							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Terziaria							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Superficie (L/N)		Min	Max
Uffici	NORMALE	1400	2200	L	6,8	10,4	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

Legenda

• 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)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998

per l'immobile oggetto di stima il valore di mercato sarebbe compreso tra:

Valore Minimo 310 mq x **1.400,00 €/mq** = € 434.000,00

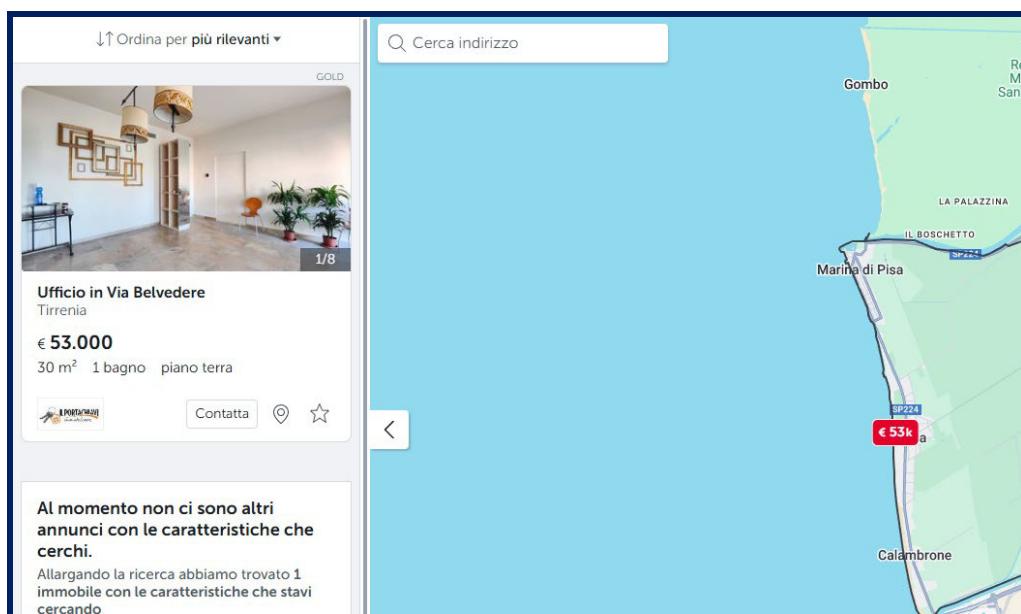
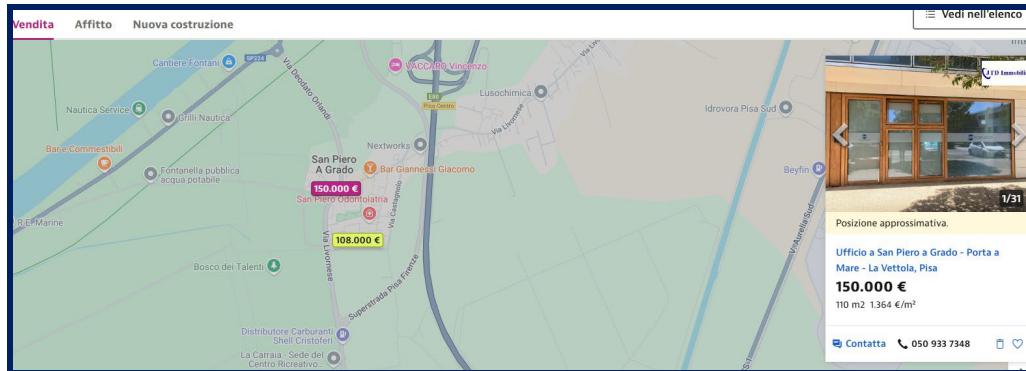
Valore Massimo 310 mq x **2.200,00 €/mq** = € 682.000,00

Comparazione immobili in vendita

L'andamento dei prezzi di mercato per la vendita di locali ad uso ufficio a Marina di Pisa nel periodo 2021–2024 mostra una tendenza stabile, con valori medi che si aggirano intorno ai 1.529 €/m². Questa quotazione rappresenta una media tra un minimo di 1.213 €/m² e un massimo di 1.845 €/m² (Fonte: Borsino Immobiliare)

Confronto con Altre Zone di Pisa

A livello comunale, il prezzo medio degli uffici a Pisa è di circa 2.035 €/m². Questo indica che Marina di Pisa offre prezzi leggermente inferiori rispetto alla media cittadina, pur mantenendo una posizione vantaggiosa per investimenti immobiliari. (Fonte Mercato Immobiliare)



Sulla scorta dei dati rilevati, in considerazioni dello stato dell'immobile che necessita di adeguamenti impiantistici si può ragionevolmente assegnare un valore a mq pari a € 1.300,00 (euro milletrecento/00)

Per quanto sopra si ottiene il seguente valore

$$310\text{mq} \times 1.300 \text{ €/mq} = 403.000,00 \text{ (Euro quattrocentotremila/00)}$$

Conclusioni

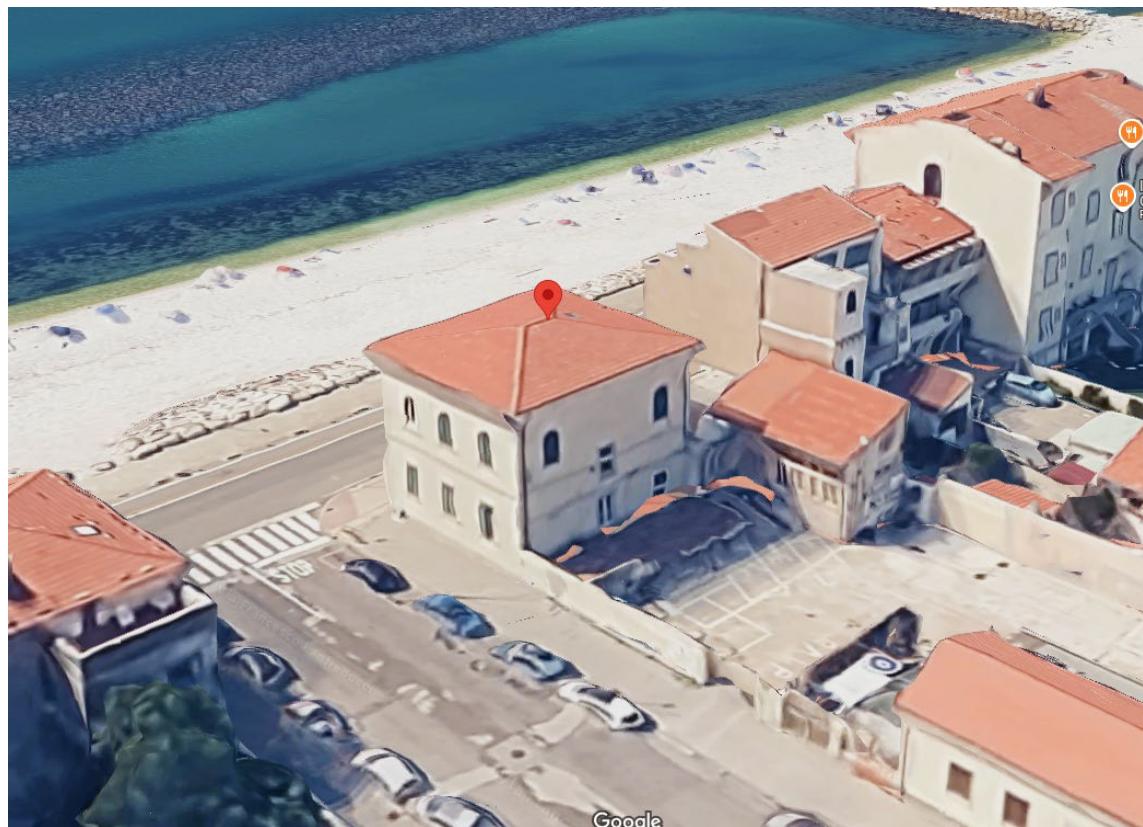
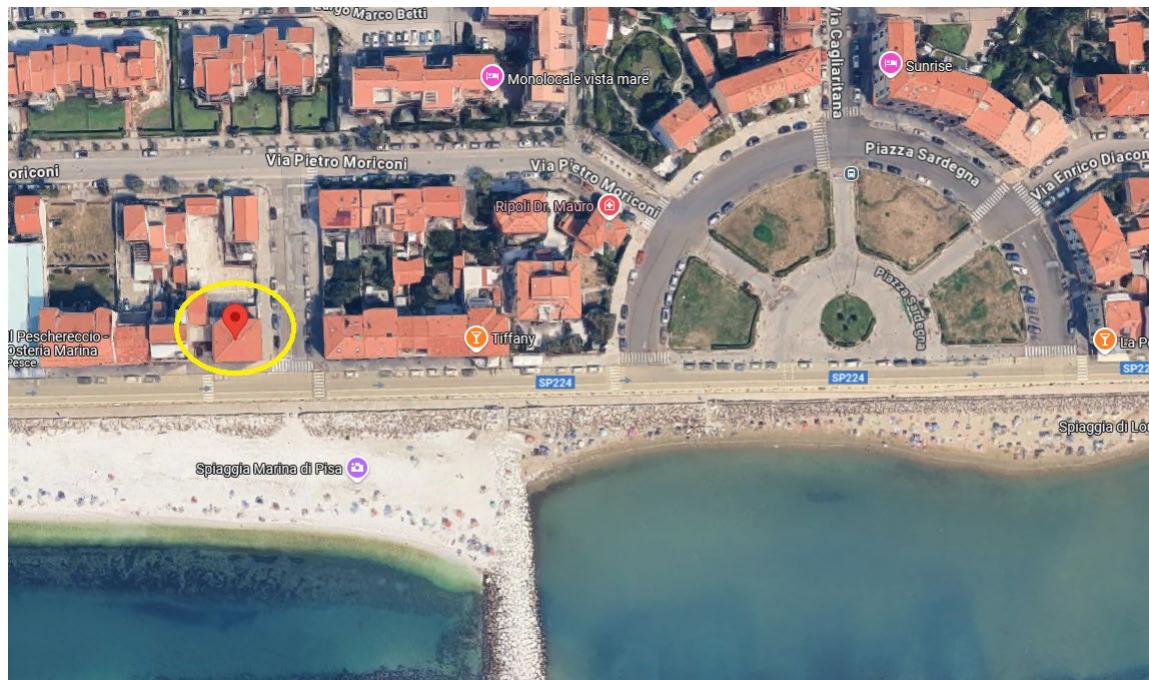
Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima, sulla base dei valori OMI aggiornati al II semestre 2024 e dell'analisi comparativa con immobili analoghi presenti nella zona, è pari a **€ 403.000,00 (Euro quattrocentotremila/00)**

Pisa, 24 aprile 2025

Il Tecnico estimatore
Ing. Nicola Lenza

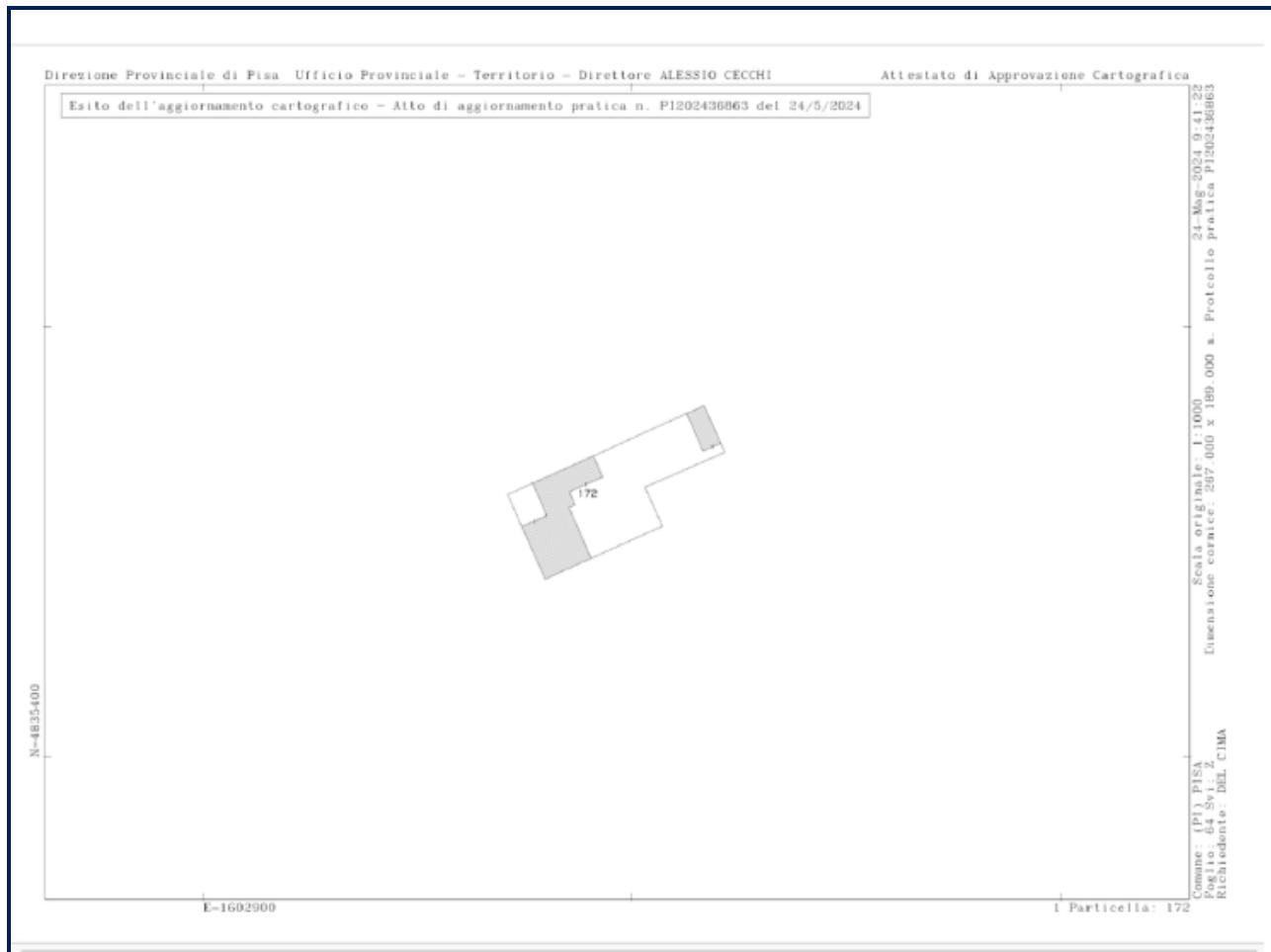


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





CATASTO



Data presentazione: 26/12/1939 - Data: 27/03/2023 - n. T150843 - Richiedente: DSDFRZ68503G702K

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ED AMMINISTRATIVI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(IN VERSOGLIA CON LE APPELLO DEL 1939 DEL 1939)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune Pisa Ditta Gajo Edmondo su Luigi
Via Repubblica Pisana 77 Superficie compresa nella periferia di cui sopra indicata

Via Pietro Maroncini

Cortile e Giardino

Via Repubblica Pisana

ORIENTAMENTO

Scalare 1:200

Compilato da
Ing. Gajo Edmondo
Inviato all'Ufficio degli Ingegneri
della Provincia di FIRENZE
mese di marzo 1939. Pisa. Ing. Edmondo Gajo

Cassa dei Risparmi - Filiale di Pisa - Accertamento al 20/03/1939 - Comune di Pisa (G702) - c. Fondo 66 - Partecipa 12 - Subentro 2 - Ufficio 611
VIA DELLA REPUBBLICA PISANA n. 77 Piso 81 - 1 - 1

URBANISTICA





COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Scheda n. 38.6 MARINA DI PISA – VIA DELLA REPUBBLICA PISANA

D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A

IDENTIFICAZIONE CATASTO TERRENI: Foglio 64 particella 12
Foglio 64 particella 172
Foglio 64 particella 281

ESTRATTO CARTOGRAFICO

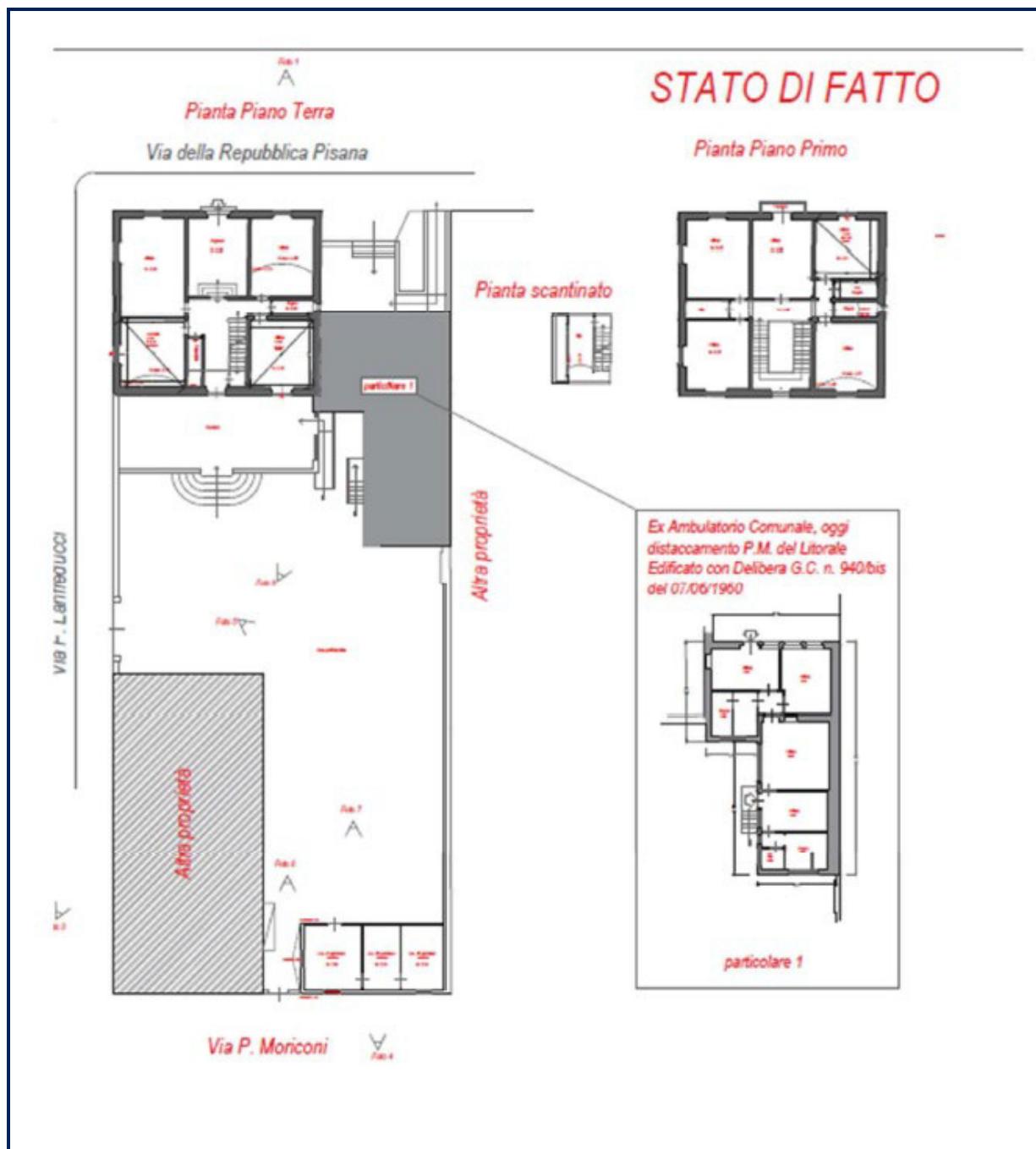


SUPERFICIE AREA:

mq 880 (dato indicativo - da verificare mediante rilievo)

L'area oggetto della scheda è sola quella di proprietà pubblica, eventuali errori di individuazione catastale o di perimetrazione o comunque grafici verranno rettificati d'ufficio.

PLANIMETRIA STATO DI FATTO





COMUNE DI PISA

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

Allegato al Verbale n. 25 del 25 giugno 2025

Pisa, 25 giugno 2025

OGGETTO: Parere dell’Organo di Revisione in ordine agli emendamenti presentati sulla proposta di deliberazione del Consiglio n. 25 del 26.05.2025 avente ad oggetto: **CONFERIMENTO A FARMACIE COMUNALI PISA S.P.A. DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA DENOMINATO “EX P.A.L.P.”**

Il Collegio dei Revisori dei conti del Comune di Pisa, composto da:

- Dott. Guidi Gabriele– Presidente
- Dott.ssa Cristiana Baccili– Componente
- Rag. Massimo Cateni - Componente

nominato dal Comune di Pisa con deliberazione consiliare n. 22 del 16.03.2023 e riunitosi in teleconferenza in data 25/06/2025, secondo quanto previsto dall’art. 30, comma 3, del vigente Regolamento di contabilità;

PREMESSA

- Il Comune di Pisa detiene una partecipazione in Farmacie Comunali Pisa S.p.A., codice fiscale n. 01659730509, con il possesso di n. 2.388 azioni del valore nominale di 50,00 ciascuna, per complessivi € 119.400,00, corrispondenti al 99,50% dell’intero capitale sociale;
- Farmacie Comunali Pisa S.p.A. è partecipata, per la restante parte, pari allo 0,50%, da una dipendente; quota che non comporta alcun potere di controllo o potere di voto, né un’influenza dominante sulla Società, e comunque la presenza di soci privati in società di gestione di farmacie comunali è consentita dall’art. 9 della L. 475/1968 e sono quindi rispettati i requisiti previsti dalla legge per il controllo analogo

da parte del Comune di Pisa sulla Società;

- considerato che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 13 del 25.07.2023 aveva approvato un ordine del giorno con il quale impegnava tra gli altri, il Sindaco e la Giunta a “*conferire a Farmacie Comunali S.p.A. i locali di proprietà del Comune, precedentemente affidati a P.A.L.P., di via della Repubblica Pisana (Lungomare) n. 68*” e con successiva deliberazione n. 51 del 13.03.2025 la GC ha dato mandato alla società Farmacie Comunali spa e alla Direzione 04 “*Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti*” di “*compiere gli atti propedeutici e necessari al fine di presentare proposta di delibera consiliare*” per il conferimento dell’immobile nella Società;
- con nota prot. 28469 del 11.03.2025, Farmacie Comunali Pisa S.p.A. ha manifestato al Comune di Pisa l’interesse all’acquisizione dell’immobile “ex P.A.L.P.” di Marina di Pisa “*ai fini degli obiettivi sociali*”;
- con nota ns. prot. n. 48978 del 28.04.2025 Farmacie Comunali S.p.A. ha trasmesso la valutazione indipendente di stima dell’immobile oggetto del presente atto a cura dell’Ing. Nicola Lenza dell’Ordine degli Ingegneri di Pisa, n. 1518, Sez. A, che risulta pari ad € 403.000,00, **allegato “B”**, parte integrante e sostanziale del presente atto;

PRESO ATTO che nell’Assemblea ordinaria della Farmacie Comunali di Pisa S.p.A. del 23 maggio 2025 è stata confermata la volontà del Comune di Pisa di conferire l’immobile oggetto del presente atto nella medesima Società e valutata positivamente all’unanimità dei soci detta opportunità;

CONSIDERATO che:

- il valore economico, in caso di cessione che “*può avvenire esclusivamente a favore del Comune di Pisa*”, delle azioni di Farmacie Comunali Pisa S.p.A., così come stabilito all’art. 8, comma 2, dello Statuto, è “*pari alla corrispondente frazione del patrimonio netto contabile risultante dall’ultimo bilancio approvato*”;
- con Assemblea del 23.05.2025 è stato approvato il Bilancio di esercizio 2024 da cui risulta che il Patrimonio netto contabile ammonta a € 2.065.966,00;

Vista la presente proposta di deliberazione avente ad oggetto: “**CONFERIMENTO A FARMACIE COMUNALI PISA S.P.A. DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA**

DENOMINATO “EX P.A.L.P.” trasmessa via e-mail dal Dirigente della Direzione 03 con la richiesta di espressione del parere dell’Organo di revisione ai sensi dell’art. 239 del TUEL;

Rilevato che tale conferimento avverrà in Assemblea Straordinaria di Farmacie Comunali Spa mediante emissione e sottoscrizione di n. 469 nuove azioni nominali del valore di € 50,00 ciascuna, per l’importo nominale di € 23.450,00, con sovrapprezzo azioni pari a € 380.350,00 per un importo complessivo di € 403.800,00, l’immobile già di proprietà comunale denominato “ex P.A.L.P.”, di via della Repubblica Pisana n. 68 di Marina di Pisa, identificato catastalmente al foglio n. 64 particella 172, n. ID 37198 dell’inventario comunale;

Visti:

gli Allegati A e B alla proposta deliberativa rispettivamente è stata la relazione di stima dell’immobile per un valore di € 403.800,00 redatta dalla Direzione Urbanistica, a cura della geom. Stefania Piccolomini e dell’Arch. Davide Berrugi e valutazione indipendente di stima dell’immobile oggetto del presente atto a cura dell’Ing. Nicola Lenza dell’Ordine degli Ingegneri di Pisa, n. 1518, Sez. A, che risulta pari ad € 403.000,00;

Visti

- il Parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente della Direzione 04 “Programmazione e Controllo - Provveditorato - Economato - Aziende - Servizi Assicurativi - Servizi Istituzionali - Contratti” che rimane subordinato all’approvazione della variazione di bilancio 2025-2027 funzionale allo stanziamento delle risorse per le movimentazioni contabili
- il Parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Servizio Finanziario, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e per quanto previsto dall’art. 15 del Regolamento di contabilità, con cui si precisa che che l’approvazione della presente proposta di deliberazione presuppone l’avvenuta approvazione della delibera di assestamento generale del bilancio (proposta consiliare n. 30/2025);

Visti:

- il D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 (“Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica”);
- il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (“Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”);

Tenuto presente che l'art. 239, comma 1, lettera b) punto 3) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni – TUEL - pone, fra le altre funzioni attribuite all'Organo di controllo, l'espressione del proprio parere sulle “modalità di gestione dei servizi e proposte di costituzione o di partecipazione ad Organismi esterni”;

ESPRIME

Parere favorevole alla proposta di deliberazione n. 25 del 26.05.2025 avente ad oggetto: **“CONFERIMENTO A FARMACIE COMUNALI PISA S.P.A. DELL’IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA DENOMINATO “EX P.A.L.P.”** richiamando i pareri di regolarità tecnica e contabili rilasciati dai Dirigenti competenti ai sensi dell'art. 49 del TUEL, subordinato all'avvenuta approvazione della delibera di assestamento generale del bilancio (proposta consiliare n. 30/2025).

IL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI:

Guidi Dott. Gabriele

(documento firmato digitalmente)

Baccili Dott.ssa Cristiana

(documento firmato digitalmente)

Cateni Rag. Massimo

(documento firmato digitalmente)