



**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

<b>NOMINATIVO</b>	<b>P/A</b>	<b>NOMINATIVO</b>	<b>P/A</b>
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 veto, 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](mailto: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 né all'attuale destinazione d'uso né all'attuale consistenza a cui farà seguito il nuovo accatastamento attualmente in fase di definizione.

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISA 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						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		64	12 172		2		A/2	3	13 vani	Totale: 346 m² Totale: escluse aree scoperte*: 301 m²	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						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		64	12 172		2		A/2	3	13 vani	Totale: 346 m² Totale: escluse aree scoperte*: 301 m²	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												



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ETRARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1462)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune Pisa

Ditta Gajo Edmondo fu Luigi

Via Repubblica Pisana 77

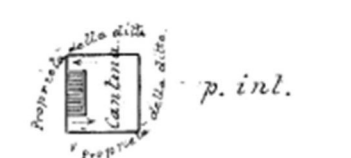
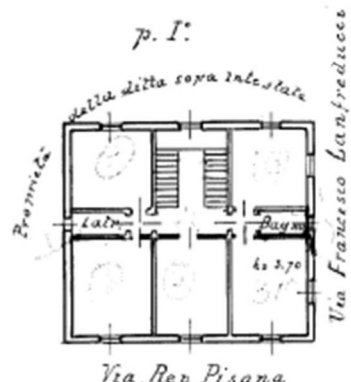
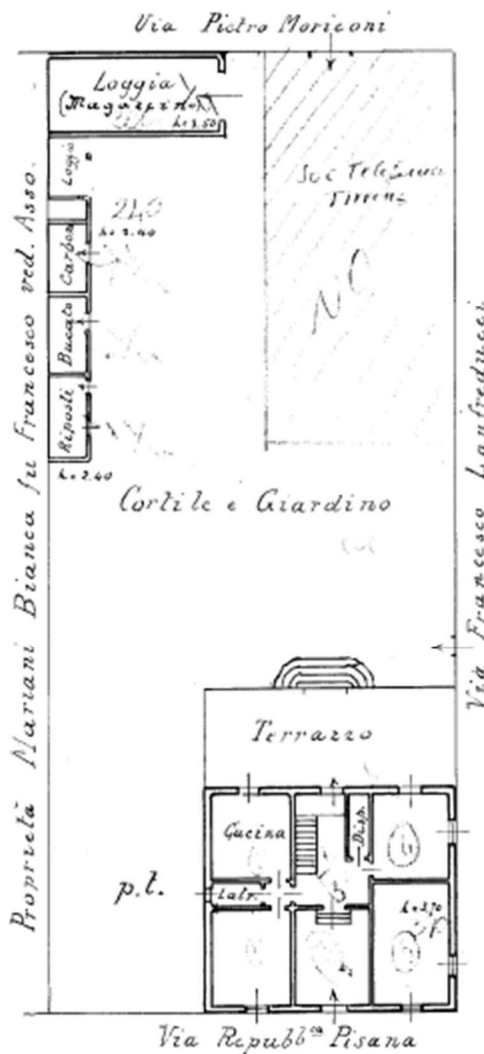
*Sequestro esproprio, nome, potestà del solo primo intestatario*

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
(R.D.L. 13 aprile 1939 N. 1462)

COMUNE  
di Pisa

Tallone di ricalco  
DELLA  
SCHEDA NUMERO  
**11136468**

AVVERTENZA: Il presente  
tallone non deve essere  
ritornato al Comune di  
origine, ma deve essere  
presentato al Comune di  
destinazione con la  
planimetria (sempre con  
la planimetria originale  
che ha prodotto la  
planimetria) e con la  
planimetria di ricalco  
al Comune di destinazione  
il giorno 15 aprile 1939, n. 1462.



ORIENTAMENTO



SCALA n. 1: 200

Compilata da:

Ing. Gajo Edmondo

*(Titolo abilita e cognome del tecnico)*

iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di Firenze

Data Firenze 26/12/1939 Firma Ing. Edmondo Gajo

Canasto dei Fabbricati - Simazione al 27/03/2023 - Comune di PISA (G702) - < Foglio 64 - Particella 12 - Subalimento > - Una grafia  
VIA DELLA REPUBBLICA PISANA n. 77 Piano SI - T - 1

Ultima planimetria in atti



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	172
Tecnico	DEL CIMA	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	PISA		

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				Natura	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



#### 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 (*Unità 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 ragguagliata:*

-	<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>
-	<b><i>totale superficie commerciale ragguagliata</i></b>	<b><i>mq 310</i></b>

## 5. *Descrizione Urbanistica*



- Estratto di R.U. -

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 65/20214 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**

<b>Scheda n. 38.6</b>	<b>MARINA DI PISA – VIA DELLA REPUBBLICA PISANA</b>
-----------------------	---

**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 distacco degli uffici comunali( D.G. 120 del 26/01/1960), in seguito fu autorizzata la realizzazione dell'ex ambulatorio Comunale , oggi distacco 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'arti. 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**.





Foto 1



Foto 2

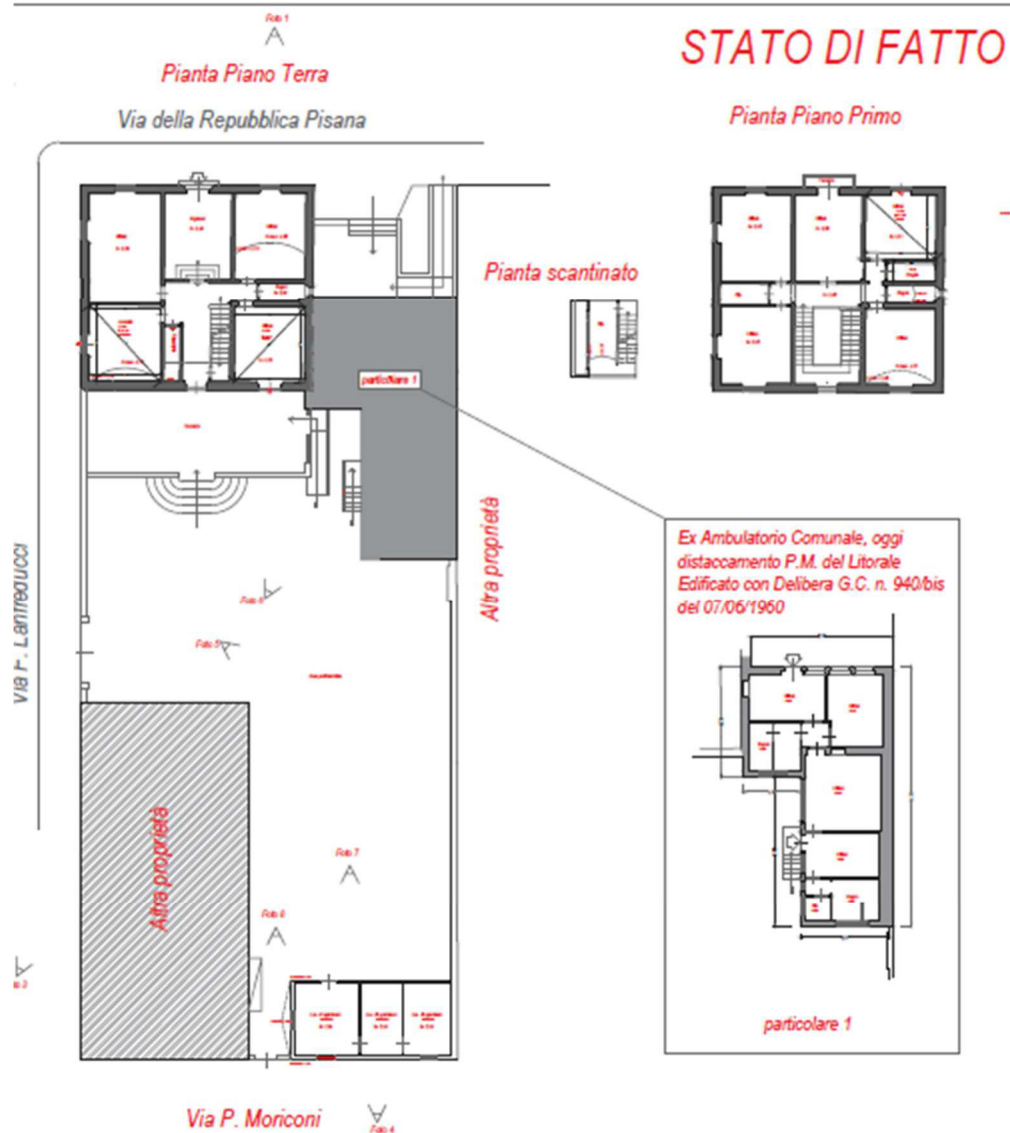


Foto 3



Foto 4



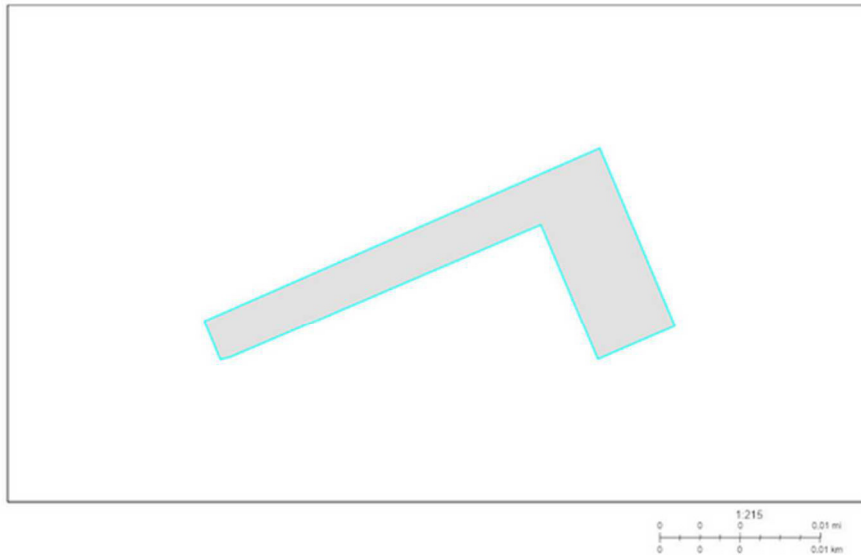


## 7. Vincoli

### Informazioni area di interesse (AOI)

Area : 79,08 m<sup>2</sup>

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



### Foglio/Particella

#	Foglio/particella	Area(m²)
1	64/172	79,08

### Vincolo paesaggistico art. 142

#	tipo	Legenda	Comune	nota	disciplina	Area(m²)
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	<a href="https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_di_piano_art_56.pdf">https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_di_piano_art_56.pdf</a>	79,08

### Perimetro del centro abitato

#	ZONA	Area(m²)
1	abitato	79,08

Vincolo paesaggistico art. 136

#	DECRETO	GAZZETTA	DENOMIN	SCHEDA_PIT	sch_pit	Numero	comune	disciplina	Area(m²)
1	D.M. 10/04/1952	G.U. n. 108 del 9/05/1952	ZONE DI TOMBOLO, SAN ROSSORE E MIGLIARINO NEI COMUNI DI PISA, SAN GIULIANO TERME E VECCHIANO	108-1952_t ombolo_pit.p df	<a href="http://sit.comune.pisa.it/docs/vincoli/schede/108-1952_tombolo_pit.pdf">http://sit.comune.pisa.it/docs/vincoli/schede/108-1952_tombolo_pit.pdf</a>	No Data	Pisa	<a href="https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_d_i_piano_artt_55.pdf">https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_d_i_piano_artt_55.pdf</a>	79,08
2	D.M. 17/07/1985	G.U. n. 185 del 7/08/1985	La zona comprende 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, Camaione	185-1985_s anrossores_p it.pdf	<a href="http://sit.comune.pisa.it/docs/vincoli/schede/185-1985_sanrossores_pit.pdf">http://sit.comune.pisa.it/docs/vincoli/schede/185-1985_sanrossores_pit.pdf</a>	No Data	Pisa	<a href="https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_d_i_piano_artt_55.pdf">https://sit.comune.pisa.it/docs/PSI/disciplina_d_i_piano_artt_55.pdf</a>	79,08

COMUNE DI PISA	E
Comune di Pisa	



*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

*Spa.* Alla Soprintendenza archeologia, belle arti e  
paesaggio per le province di Pisa e Livorno  
[sabap-pi@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-pi@pec.cultura.gov.it)

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;

MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

Palazzo Mozzi Bordini  
Piazza de' Mozzi 2 50125 FIRENZE  
Centralino 055 5389185

Comune di Pisa - via degli Uffici n. 1 - 56125 Pisa – Centralino: +39 050 910111 – Sito web: [www.comune.pisa.it](http://www.comune.pisa.it)  
Codice fiscale e Partita IVA: 00341620508 – Codice univoco ufficio per la fatturazione elettronica: UF5YHL

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. Ilana Gigliosi



 **MINISTERO  
DELLA  
CULTURA**  
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA  
Palazzo Mozzi Sordini  
Piazza de' Mozzi 2 50125 FIRENZE  
Centralino 055 5389183  
PEC: sr-tos@pec.cultura.gov.it - PEO: 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 simili al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 simili 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 tecnico economiche, consultando le pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare riferite all'attualità, le schede OMI , gli atti di compravendita



referiti 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 scensore	12-n

- **Orientamento prevalente**

orientamento 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		



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

TABELLA DEI DATI		TABELLA DELLE CARATTERISTICHE									
caratteristiche immobili	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4	COMPARABILE 5	COMPARABILE 6	COMPARABILE 7	IMMOBILE IN STIMA (valori)			
	VIA CRISTOFORO COLOMBO	CORTE LOMBARDO	VIA SAN FRANCESCO	VIA BENEDETTO CROCE	IMMOBILE IN STIMA (valori)				riferibile		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		

15. **Tabella dei prezzi impliciti e valutazione di sintesi**

TABELLA PREZZI IMPLICITI - VALUTAZIONE											
caratteristiche immobili	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4	COMPARABILE 5	COMPARABILE 6	COMPARABILE 7	IMMOBILE IN STIMA (valori)			
	VIA CRISTOFORO COLOMBO	CORTE LOMBARDO	VIA SAN FRANCESCO	VIA BENEDETTO CROCE	IMMOBILE IN STIMA (valori)				riferibile		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		
	245	247	250	162	riferibile				250		

1° test ammissibilità ammessi valori compresi tra l/mq 350 e l/mq 2.650											
Media tra i prezzi ammessi											
test ammissibilità ammessi comparabili che rientrano in un ales del 15% del prezzo medio											
media tra gli ammessi											
Valore immobile											
superficie ragguagliata immobile oggetto di stima mq											
VALORE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA											
ARRITONDATAO											

16. **Conclusioni**

Sulla base delle valutazioni fatte e dalle informazioni documentali , tecniche e catastali rese dall'ufficio patrimonio si è determinato il più probabile valore di mercato alla data del 04/12/2024 dell'immobile posto nella frazione di Marina di Pisa via della Repubblica Pisana civ. 68 rappresentato al Catasto fabbricati foglio 64 part. 172 in corso di accatastamento in € **403.800**

**(euro quattrocento tremila ottocento)**

Si precisa che la presente valutazione è stata eseguita in base all' attuale consistenza catastale fornita dall'ufficio Patrimonio al momento della richiesta prot.12841 del 29/10/2024, in caso di variazioni di consistenza e categoria catastale la presente valutazione dovrà essere rivalutata.

Si precisa inoltre per quanto riguarda la verifica d'interesse culturale di cui all'art.12 del D.ls. 42/2004 la competente Soprintendenza ha espresso il seguente parere pervenuto con prot. 72524 del 10/06/2024:

**“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..”**

L'istruttore Tecnico  
Geom. Stefania Piccolomini

Il funzionario EQ  
Arch. Davide Berrugi



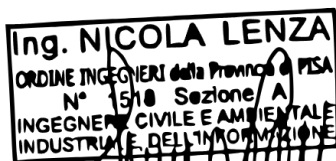


**Farmacie Comunali Pisa SpA ·**  
Via C. Battisti, 53 - 56125 Pisa



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 mia 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 committenza.

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> | <u>mq 4,00</u>   |
| ➤ <b>Totale superficie commerciale ragguagliata</b>            | <b>mq 310,00</b> |

### **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 simili al bene da stimare
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 simili 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 simili.

## 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)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1400	2200	L	6,8	10,4	L
<ul style="list-style-type: none"> <li>Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA</li> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.</li> <li>Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo</li> <li>Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare</li> </ul>							
<b>Legenda</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> <li>Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)</li> </ul>							
Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ottimo</li> <li>Normale</li> <li>Scadente</li> </ul>							
<small>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</small>							

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

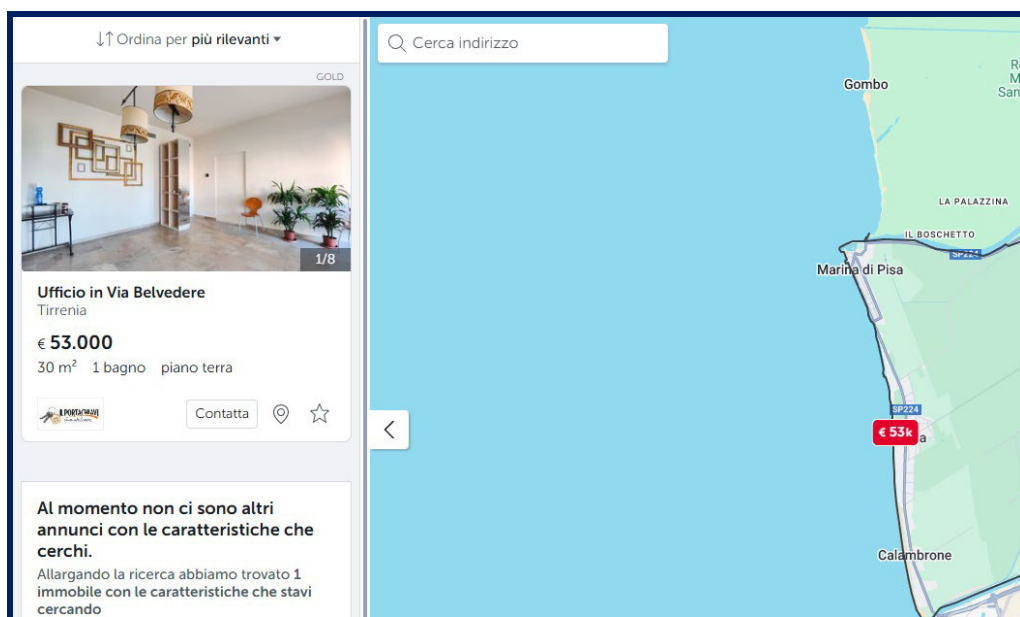
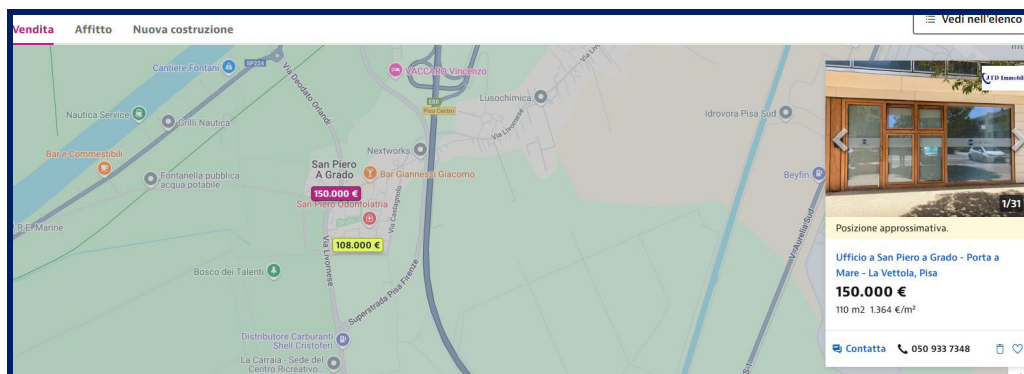
### Comparazione immobili in vendita

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 €/m<sup>2</sup>. 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

310mq x 1.300 €/mq = 403.000,00 (Euro quattrecentotremila/00)

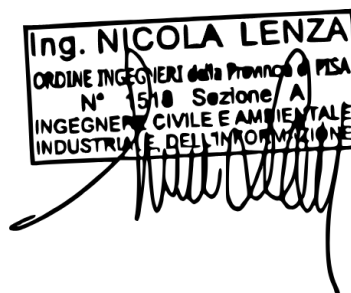
## Conclusioni

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

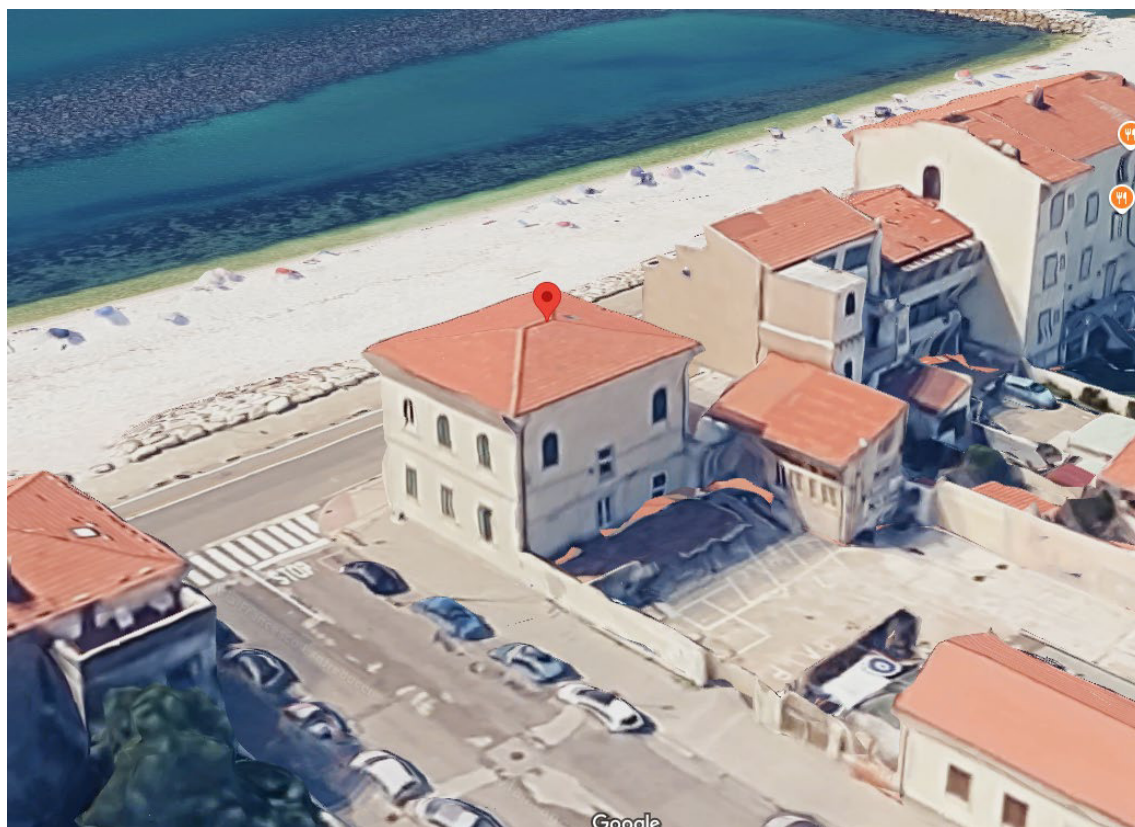
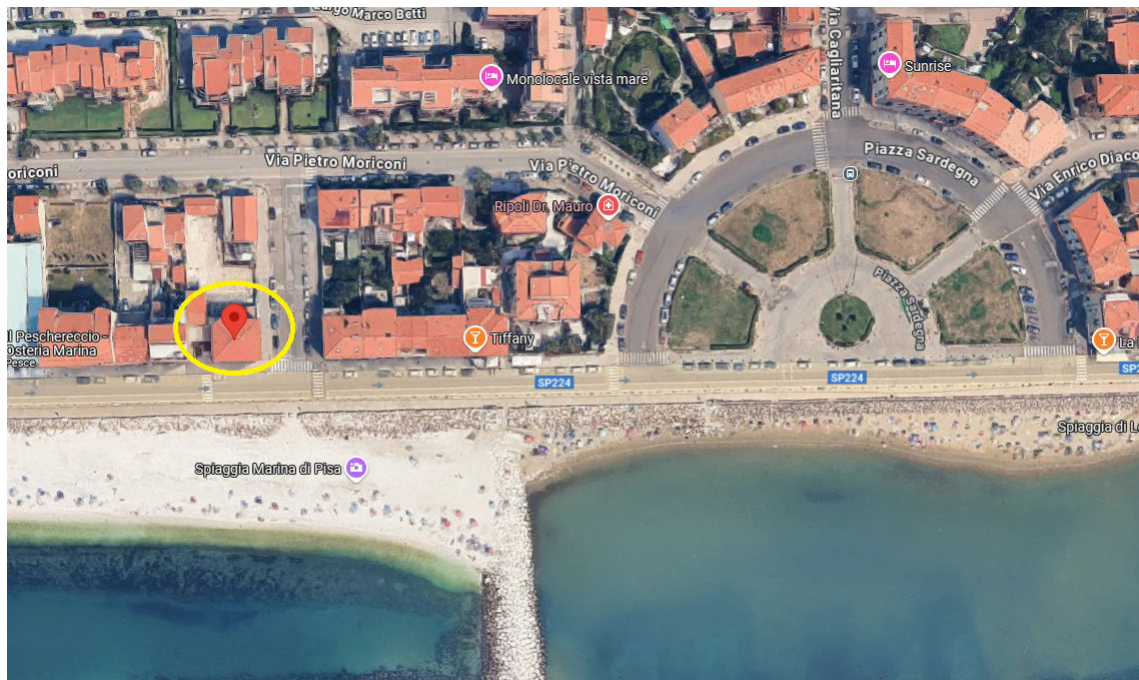
Il Tecnico estimatore

Ing. Nicola Lenza



Ing. NICOLA LENZA  
ORDINE INGEGNERI della Provincia di PISA  
N° 518 Sezione A  
INGEGNERE CIVILE E AMBIENTALE  
INDUSTRIE E DELL'INFORMAZIONE

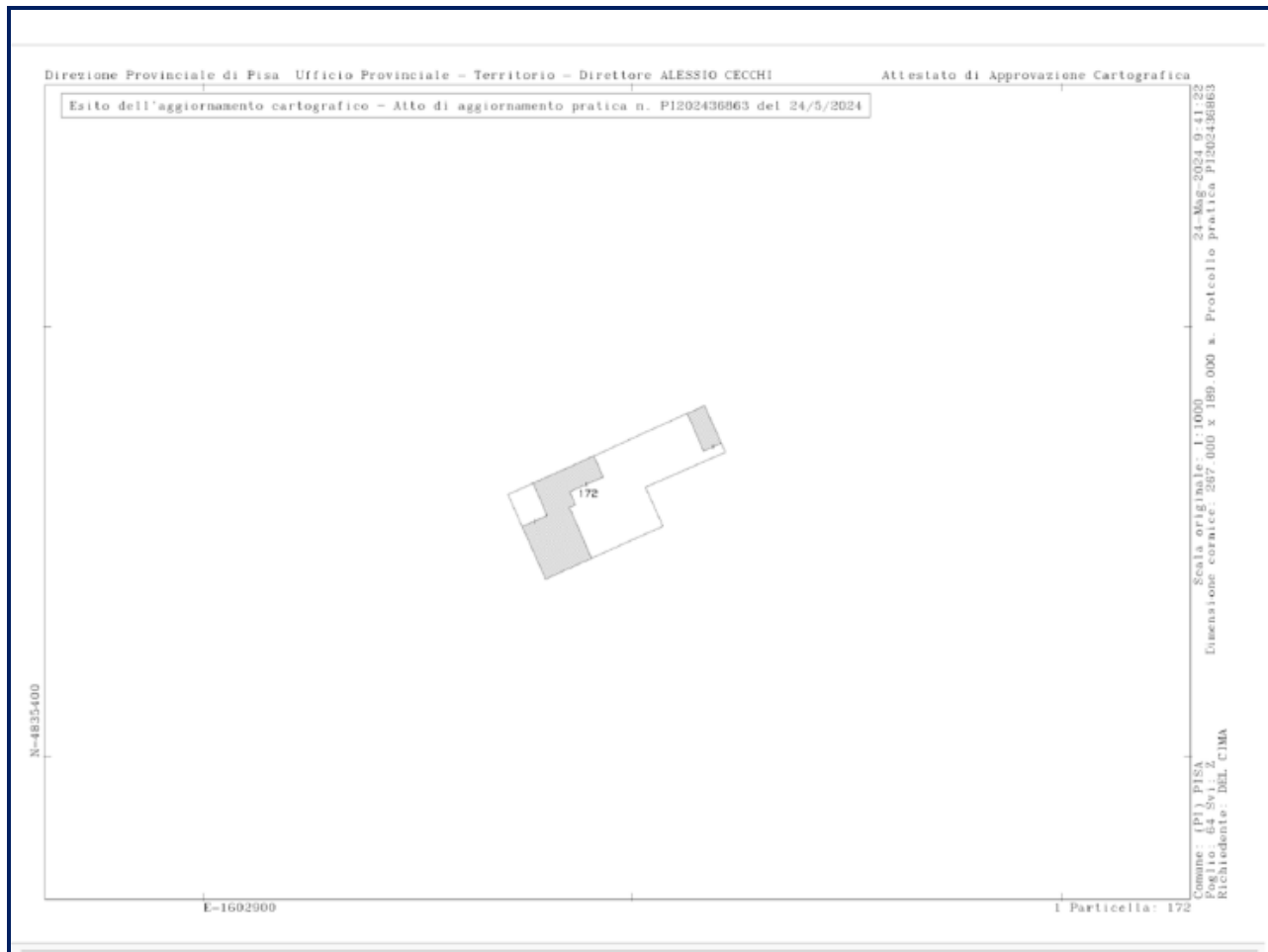
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







## 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 ENERGIATI  
**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
(in seguito a legge 16 APRILE 1926 N. 2762)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°  
Comune Pisa Data Capo Edmondo sul Luigi  
Via Repubblica Pisana 77 (Sezione censuaria, nota catastale di cui prima censuaria)

**ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA**  
COMUNE Pisa  
Tabelle di ricognizione  
SCHEDA NUMERO  
**1113046S**

Via Pietro Moriconi  
Loggia (Magazzino)  
21.00  
4.00  
Cortile e Giardino  
Terrazzo  
Via Francesco Lanfreducci  
Via Repubblica Pisana  
p. I.  
p. int.  
ORIENTAMENTO  
N  
Scala 1: 200  
Completata da  
Ing. Capo Edmondo  
avuto al Rito degli Ingegneri  
della Provincia di Firenze  
autenticata 26/4 1939

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 26/12/1939 - Data: 27/03/2023 - n. T150843 - Richiedente: DSDFRZ68503G702K  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Caseo dei Fabbricati - Situazione al 27/03/2023 - Comune di PISA (5703) - c. Foglio 64 - Particella 12 - Subalotto 75 - Unigrafia  
VIADDELLAREPUBBLICA PISANA n. 77 Piano SI - F-1



## URBANISTICA





**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEDA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE**

<b>Scheda n. 38.6</b>	<b>MARINA DI PISA – VIA DELLA REPUBBLICA PISANA</b>
-----------------------	---

**D.M. 1444/68: ZONA OMOGENEA A**

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

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**

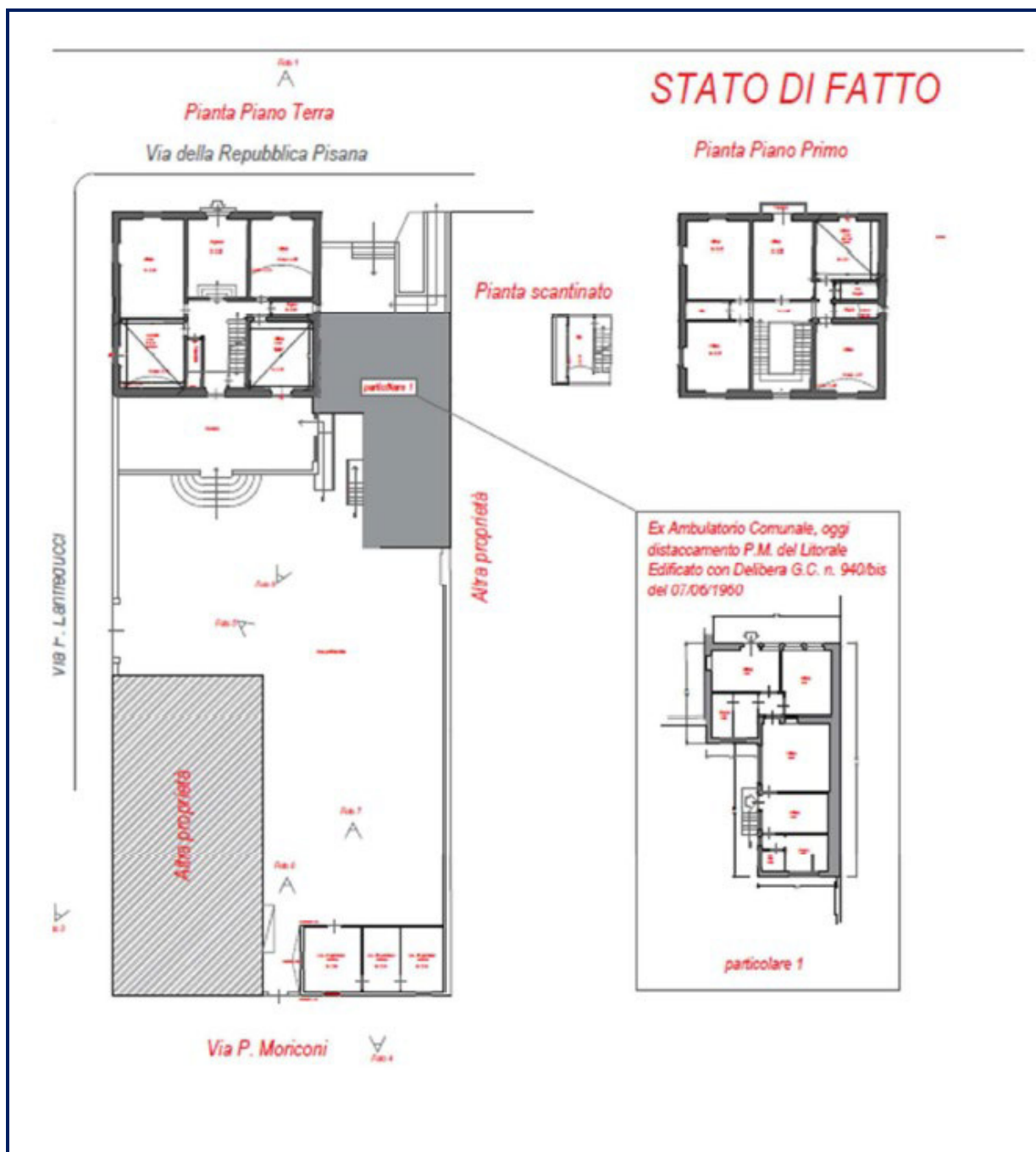


**SUPERFICIE AREA:**

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 veto, 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 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)*