



COMUNE DI PISA  
Provincia di PISA

**UTE:127**

Proprietà: Comune di Pisa

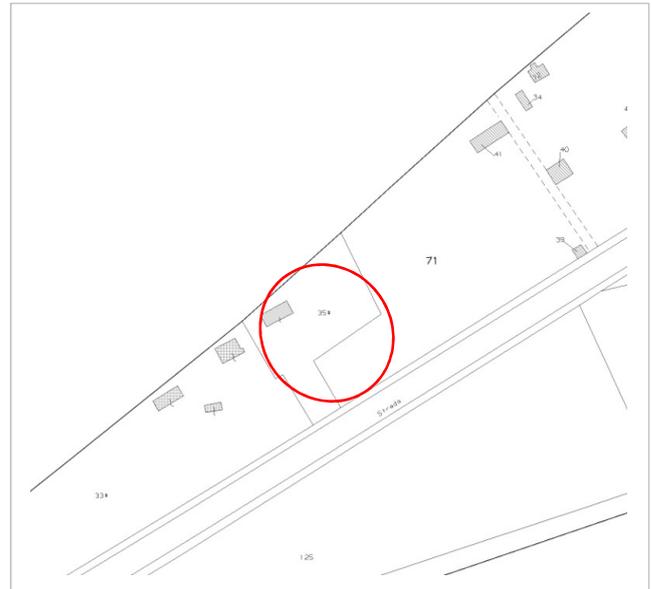
Indirizzo: Lungarno G. D'Annunzio 108

**Scheda  
1L**

**AVVISO PUBBLICO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE MEDIANTE PROCEDURA DI EVIDENZIA PUBBLICA DI AREE POSTE SUL LUNGARNO G. D'ANNUNZIO NELLA GOLENA SINISTRA DEL FIUME ARNO, DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PISA**



*Estratto di cartografico*



*Estratto di mappa*

*(tratteggiato in verde l'area di proprietà del comune)*

**Dati catastali:** NCT Foglio 50 – Particella 71 in parte, Foglio 50 – Particella 35 e NCEU Foglio 50 – Particella 35 sub 2 e 3

**Destinazione d'uso:** Ricreativo

**Descrizione:**

Trattasi di un terreno golenale ad uso ricreativo, di forma rettangolare, posto tra la riva sinistra del Fiume Arno in loc. S. Piero a Grado, di 3.127,00 mq, confinante con l'UTE 125, 120, 128 e a nord con il terreno appartenente al Demanio Idrico. Sullo stesso insistono un manufatto misto in legno e muratura ad uso ufficio/direzione, (con due wc) di 65,00 mq con annessa tettoia di 9,00 mq censita al NCEU al Foglio 50 particella 35 sub 2 e un manufatto misto in legno e muratura ad uso magazzino di 48,00 mq censita al NCEU al Foglio 50 particella 35 sub 3.

**Sarà a cura del locatario:**

- la pulizia dell'area ed il suo mantenimento;

**Report fotografico:**



*Figura 1 Edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 2 Edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 3 Edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 4 Ingresso edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 5 Interno edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 6 Interno edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 7 Bagno edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 8 Bagno edificio uso ufficio/direzione*



*Figura 9 Interno edificio magazzino*



*Figura 10 Magazzino*



*Figura 11 Spazio esterno*



*Figura 12 Spazio esterno*

## Calcolo canone di concessione dell'area appartenente al Comune di Pisa:

<b>UTE 127 - RICREATIVO - CANONE DI LOCAZIONE ANNUA</b>		
Descrizione immobile UTE 127: trattasi di area complessiva di estensione <b>3.127,00 mq</b> dati catastali NCT Foglio 50 – Particella 35 e particella 71 in parte e NCEU Foglio 50 particella 35 sub. 2 e 3, composta da:		
- Superficie scoperta di <b>3.005,00 mq</b>		
- Manufatto misto legno/muratura ad uso ufficio/direzione di <b>65,00 mq</b>		
- Manufatto misto in legno/muratura ad uso magazzino di <b>48,00 mq</b>		
- Tettoia in struttura leggera di <b>9,00 mq</b>		
<b>CANONE DI LOCAZIONE DI UTILIZZO ANNUA RESEDE</b>		
3.005,00	mq	Superficie scoperta
1,5	€/mq	Non agricolo (sistemazione a verde quali parchi, verde pubblico, ricreativo, orti e giardini ecc) DELIBERA n. 888 del 07/08/2017 Regione Toscana
<b>4.507,50</b>	€	Totale resede
<b>CANONE DI LOCAZIONE ANNUA UFFICI IN MURATURA</b>		
4,20	€/mq x mese	Dato di Osservatorio del Mercato immobiliare per superficie netta frazioni " La Vettola, S. Piero" Comune di Pisa Valore Locativo per primo semestre 2022 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale
65,00	mq	Superficie ufficio
3.276,00	€ x anno	Importo annuale che deriva dall'applicazioni dell'OMI
0,8	coeff	Coefficiente di deprezzamento per utilizzabilità del fabbricato nella stagione estiva estesa (1 giu-30sett)
0,92	coeff	Coefficiente di deprezzamento per i rischi di allagamenti del terreno e del fabbricato stesso
0,736	coeff	Coefficiente globale prodotto fra i due coefficienti (0,78*0,92 =0,644)
<b>2.411,14</b>	€	Totale ufficio =3.276,00 (importo annuale) x 0,644 (coefficiente globale di deprezzamento)
<b>CANONE DI LOCAZIONE ANNUA MAGAZZINI, RICOVERI ATTREZZI, IN MURATURA</b>		
2,1	€/mq x mese	Dato di Osservatorio del Mercato immobiliare per superficie netta frazioni " La Vettola, S. Piero" Comune di Pisa Valore Locativo per primo semestre 2022 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale 50% dell'OMI residenza (quindi il 50% di 4,2)
48,00	mq	Superficie magazzino
<b>1.209,60</b>	€	Totale magazzino, ricoveri attrezzi, bagni
<b>CANONE DI LOCAZIONE ANNUA TETTOIE, TERRAZZE IN STRUTTURA LEGGERA (legno, lamiera...)</b>		
1,05	€/mq x mese	Dato di Osservatorio del Mercato immobiliare per superficie netta frazioni " La Vettola, S. Piero" Comune di Pisa Valore Locativo per secondo semestre 2022 per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale 25% dell'OMI residenza (quindi il 25% di 4,2)
9,00	mq	Superficie tettoie
0,7	coeff	Coefficiente di deprezzamento per fabbricati leggeri
<b>79,38</b>	€	Totale tettoie, terrazze =113,40 (importo annuale) x 0,7 (coefficiente di deprezzamento per fabbricati leggeri)
<b>CANONE DI LOCAZIONE DI UTILIZZO ANNUA COMPLESSIVA</b>		
<b>8.207,62</b>	€	Totale importo resede + totale strutture in muratura + totale strutture leggere