



ALLEGATO 1

Oggetto: AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI PORZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE IN COLLESALVETTI, VIA UMBERTO I° N. 63/65 DENOMINATO "PALAZZO ROMBOLI"

RELAZIONE / STIMA

DESCRIZIONE

Il fabbricato di che trattasi è ubicato nel centro abitato di Collesalveti in via Umberto I°, con accesso diretto dalla medesima strada.

L'immobile, costituito da tre piani fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a padiglione, fu costruito presumibilmente nel XVII secolo, considerato che risulta già rappresentato nel catasto Leopoldino del 1830, realizzato dalla famiglia Romboli, ricchi commercianti e proprietari terrieri della zona.

Successivamente l'immobile passò dalla famiglia Romboli, alla Fondazione Cardinale Maffi e successivamente prima alla chiesa e successivamente al Comune di Collesalveti.

La sua destinazione passò da residenza privata, a residenza religiosa, a istituto religioso, per essere destinato a uffici pubblici e scuola di musica, oggi parzialmente destinato a Pinacoteca comunale.

L'intero fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione con l'obiettivo di migliorare la vita all'interno dello stesso e successivamente di interventi di ristrutturazione per adattamento del fabbricato alle varie destinazioni.

Diventato di proprietà comunale, sono stati realizzati interventi per la realizzazione di impianto di riscaldamento, impianto elettrico.

Dopo il trasloco degli uffici comunali sono stati eseguiti i lavori necessari per adattare una parte dei locali a Pinacoteca Comunale.

Successivamente è stato realizzato un primo lotto di lavori di ristrutturazione straordinaria e ordinaria, sulla struttura, sugli impianti e su una diversa distribuzione interna, per destinare la parte restante del fabbricato a nuovi uffici comunali.

Il fabbricato è composto :

A) Al piano terra

- ingresso indipendente destinati a pinacoteca
- n.2 locali destinati a Pinacoteca di cui uno da ristrutturare
- scala di accesso ai piani superiori
- ingresso secondario
- n. 3 locali da ristrutturare
- cortile esterno, in parte pavimentato e in parte a giardino
- n. 2 locali accessori
- piano interrato, piano terra e piano primo di fabbricato accessorio;

B) Al Piano primo

- disimpegno
- n. 2 locali accessori
- n. 6 locali
- scala di accesso al piano secondo
- terrazzo con accesso diretto da uno dei locali

C) Al Piano secondo

- disimpegno
- n. 2 locali accessori
- n. 6 locali
- scala di accesso alla torretta

DESCRIZIONE CATASTALE

Il fabbricato catastalmente risulta ricadente nel Foglio di mappa 52 particella 522 del Comune di Collesalveti e distinto al:

Nuovo Catasto Terreni

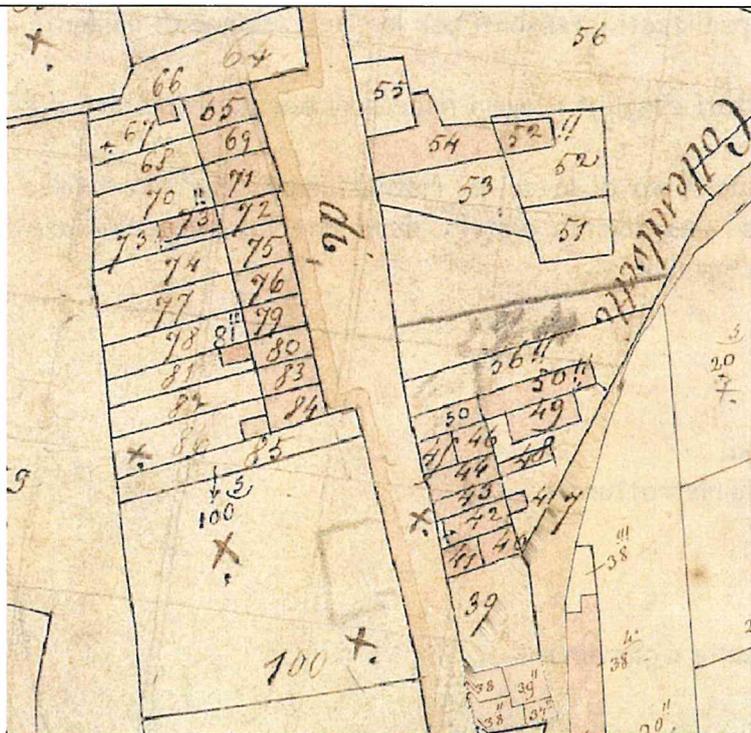
Foglio 52 particella 157 ENTE URBANO superficie mq. 680;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

Foglio 52 particella 157 , graffata alle particelle 479 e 480, cat. B/1, mc. 2.185,00 , Rendita € 2.934,00.

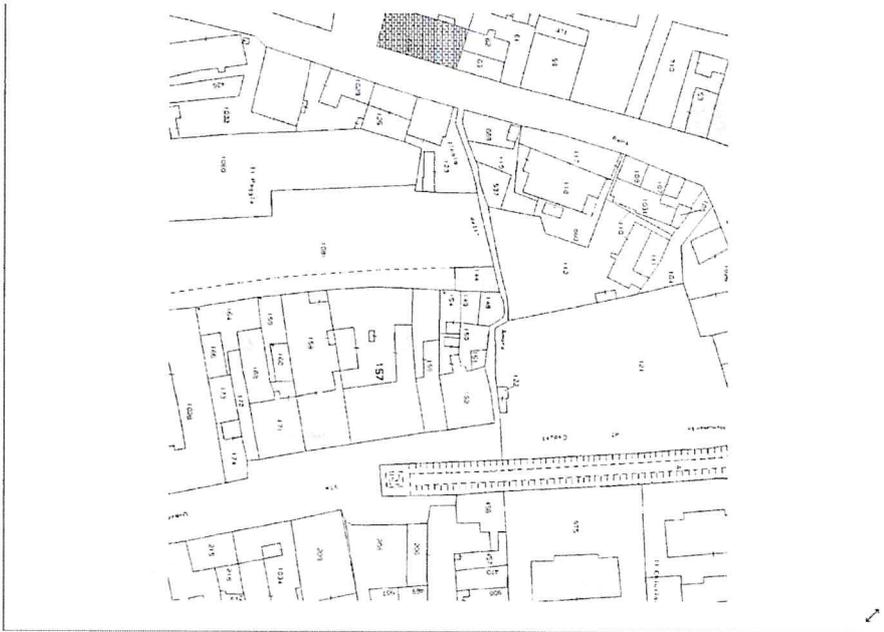
Detta identificazione è derivata da una variazione del 19/05/1987, protocollo LI0156159, in atti dal 09/12/2003, Modifiche interne n. 2916A.1/1987.

ESTRATTO CATASTALE - Catasto Leopoldino



Identificativi 72 - 73 - 74 75.

ESTRATTO NCT

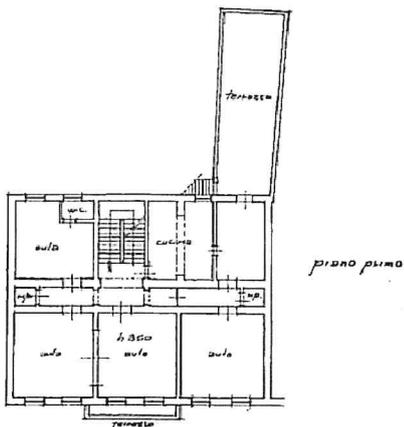


Foglio 52 - Particella 157

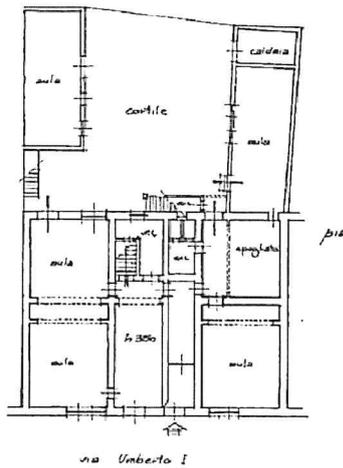
PLANIMETRIA CATASTALE

Piano Primo

Piano Terra



piano primo



no Umberto I

V84
2916A

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilato dal
DATA	29/10/11	Roberto
PROP. N°	19 M ² 547	Inscritto all'Alt. della Provincie
		DATA 13
		Firma:

ESTRATTO DI PARTITA



Direzione Provinciale di Livorno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/03/2021

Data: 09/03/2021 - Ora: 12.02.23 Segue

Visura n.: T184728 Pag. 1

Dati della richiesta	Comune di COLLESALVETTI (Codice: C869)
Catasto Terreni	Provincia di LIVORNO Foglio: 52 Particella: 157

Area di enti urbani e promiscui dal 13/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito		
								Dominicale		Aggato
1	52	157			ENTE URBANO	06 80				Variazione del 13/05/2013 protocollo n. L10072132 in atti dal 13/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 1316.1/2013)
Notifica		Partita		1						

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

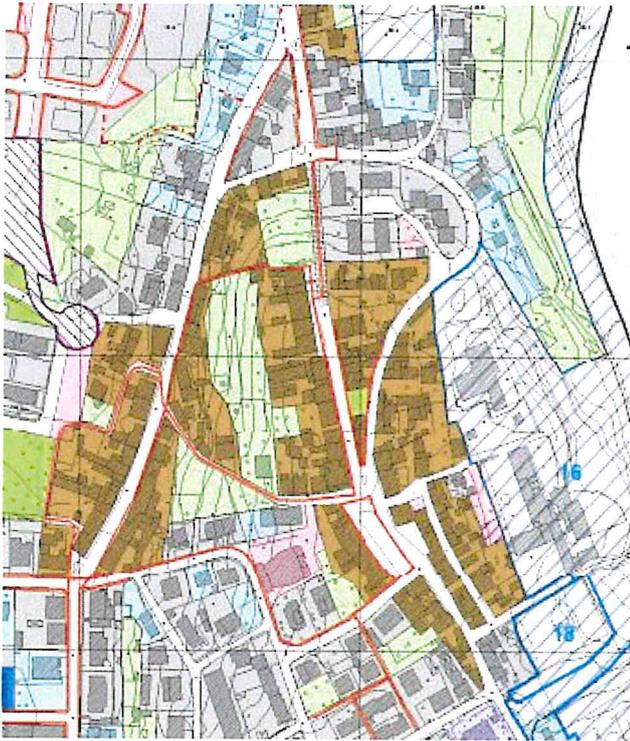
- foglio 52 particella 156

Mappali Fabbricati Cereali:

Codice Comune C869 - Sezione - Sez.Urb - Foglio 52 - Particella 157

INQUADRAMENTO URBANISTICO

La destinazione del lotto è identificata come "Conservazione Urbana (art. 99)", come variante puntuale adottata dal Consiglio Comunale n.53 del 31.07.2018 e approvato con delibera di C.C. n.94 del 30.11.2018 e determina n.1 del 03.01.2019.



Legenda

-  conservazione urbana (art. 99)
-  saturazione urbana (art. 100)
-  trasformabilità urbana (art. 101)
-  configurazione urbana (art. 102)
-  conservazione produttiva (art. 103)
-  saturazione produttiva (art. 104)
-  trasformabilità produttiva (art. 106)
-  configurazione produttiva (art. 107)
-  verde pubblico attrezzato (art. 109)
-  verde pubblico della connettività urbana (art. 110)
-  verde privato (art. 111)
-  verde agricolo urbano (art. 112)
-  attrezzature sportive e ricreative (art. 113)
-  attrezzature scolastiche (art. 114)
-  attrezzature di interesse generale (art. 115)
-  attrezzature turistico-ricettive (art. 116)
-  impianti tecnologici (art. 117)
-  cimiteri (art. 118)
-  viabilità carrabile esistente (art. 119.00.A)
-  viabilità carrabile di progetto (art. 119.00.B)
-  viabilità ciclabile e pedonale non attrezzata (artt. 120 e 121)
-  viabilità ciclabile e/o pedonale di progetto (artt. 120 e 121)
-  parcheggi pubblici (art. 122)
-  parcheggi privati (art. 122)
-  attrezzature e servizi per il trasporto (art. 124)
-  attrezzature e servizi per il trasporto di progetto (art. 124)
-  area non operativa per limitazioni di carattere idraulico (art. 102 bis)
-  area non pianificata
-  aree esterne al sistema insediativo
-  n. scheda configurazione (allegato G)



FACCIATA Principale - Prospetto Est





FACCIATA Secondaria - Prospetto Ovest

INTERNI - Ingresso Secondario



INTERNI - Ingresso Principale

PLANIMETRIE DEI LOCALI

Piano Terra

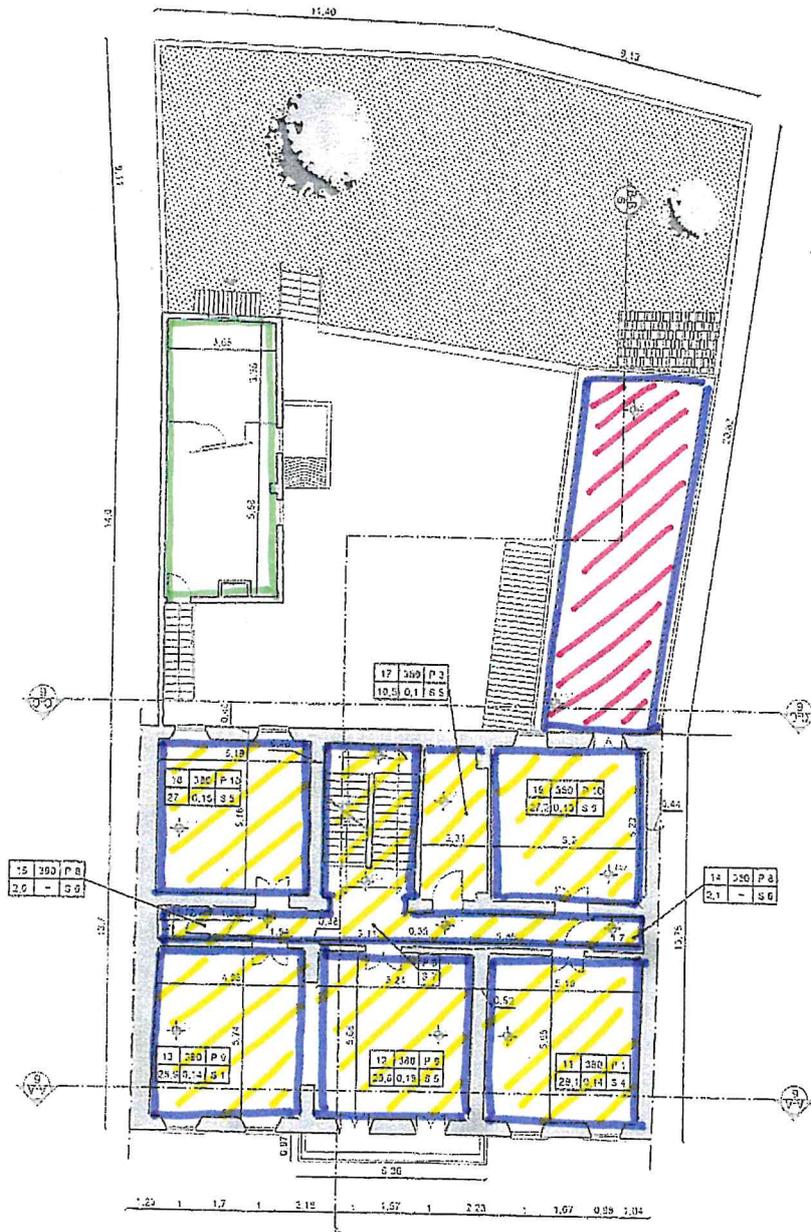


-  LOCALI IN GESTIONE COMUNALE
-  LOCALI DA AFFITTARE
-  PINACOTECA DA RISTRUTTURARE

 PARTE A)

 PARTE B)

Piano Primo



 LOCALI IN GESTIONE COMUNALE

 LOCALI DA AFFITTARE

 PINACOTECA DA RISTRUTTURARE

 PARTE A)

 PARTE B)

Piano secondo



 LOCALI IN GESTIONE COMUNALE

 LOCALI DA AFFITTARE

 PINACOTECA DA RISTRUTTURARE

 PARTE A)

 PARTE B)

DESTINAZIONE DEL FABBRICATO

L'intero fabbricato "Palazzo Romboli", dopo la sua realizzazione fu destinato, prima a residenza privata, successivamente a residenza religiosa, a istituto religioso, per poi essere destinato a uffici pubblici e scuola di musica, oggi parzialmente destinato a Pinacoteca comunale.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'operazione decisa dall'Amministrazione ha l'obiettivo del completo riutilizzo del fabbricato con una ristrutturazione dell'intero immobile e poi destinarlo ad insediamenti di servizi a carattere sociale, residenziali, educativo e ricreativo rivolti a persone con disabilità fisica, con disabilità psicofisica, con sviluppo di progetti educativi e di reinserimento sociale e quindi con erogazione di servizi di carattere sociale e/o educativo in favore del Comune.

L'intervento necessario richiede un importante impegno finanziario, motivo per il quale l'Amministrazione ha deciso di locale con ristrutturazione, di tutto l'immobile al netto delle superfici attualmente destinate a Pinacoteca Comunale.

Con la locazione del fabbricato ci sarà la variazione della destinazione totale d'uso dell'immobile.

Gli interventi di ristrutturazione interesseranno tutti locali e quindi tutte le superfici non occupate dalla attuale pinacoteca comunale, le facciate di tutto il fabbricato, ad esclusione dell'immobile annesso destinato a Pinacoteca Comunale.

Gli interventi si possono sintetizzare come di seguito:

- A) Verifica sismica del solaio di interpiano tra il piano primo e il piano secondo;
- B) Ristrutturazione completa di tutti locali e del terrazzo del corpo aggiunto (**parte A**), come di seguito:
 - Esecuzione di lavori di eventuale adeguamento sismico;
 - Rifacimento della impermeabilizzazione della terrazza e degli scarichi della stessa, con successivo risanamento e ristrutturazione dei parapetti perimetrali;
 - Manutenzione straordinaria dei locali sottostanti alla terrazza, con la demolizione dell'attuale pavimentazione, realizzazione di solaio areato e nuova pavimentazione, realizzazione di lavori di risanamento delle pareti, interessate da umidità ascendente e discendente e dei solai interessati dalle infiltrazione delle acque meteoriche, realizzazione di intonaci antiumido e/o riprese degli stessi e successive imbiancature.
 - Manutenzione straordinaria del locale ad uso comunale, con intervento di manutenzione definitivo alla struttura del solaio di interpiano, realizzazione solaio di calpestio areato e successiva pavimentazione, riprese di intonaci, realizzazione di un blocco servizi igienici, con la realizzazione di servizi igienici, maschio - femmine, per portatori H., imbiancature totali, realizzazione impianti elettrici, idraulici, riscaldamento;
- C) Manutenzione straordinaria dei locali del corpo principale, piano terra (**parte B**), come di seguito:
 - Manutenzione straordinaria dei locali al piano terra, con risanamento dei pavimenti, con la realizzazione solaio di calpestio areato e successiva pavimentazione, con il risanamento delle pareti per la eliminazione dell'umidità ascendente e discendente, rifacimento/ripresa degli intonaci, manutenzione dei solai, in legno e muratura.
 - Manutenzione straordinaria dei locali al piano primo, con realizzazione di una soletta in cls alleggerito, leggermente armata e arpionata alle pareti portanti perimetrali, realizzazione dei pavimenti, riprese degli intonaci e imbiancature, realizzazione di n.2 servizi igienici;

- Manutenzione straordinaria dei locali al piano secondo, con risanamenti di eventuali crepe dei solai piani e a volte, realizzazione e riprese degli intonaci e imbiancature, realizzazione di n.2 servizi igienici;
- Verifica statica del solaio di interpiano tra il primo e secondo piano con lo scopo di verificare la sua idoneità statica e quindi la sua idoneità allo svolgimento di qualsiasi attività sia dell'affittuario, sia del comune alla scadenza del contratto.

Gli oneri necessari alla esecuzione dei lavori fino ad massimo di 90.000,00 euro, saranno a carico del comune, in particolare, per la realizzazione di demolizione della pavimentazione necessaria alla verifica della struttura portante del solaio, risanamento della stessa, ripristino della pavimentazione demolita.

- D) Realizzazione degli impianti idraulici, fognari, elettrici, di climatizzazione di tutti i locali;
- E) Sostituzione o manutenzione di tutti gli infissi esterni, nel rispetto delle norme del coefficientamento energetico, risanamento e/o sostituzione di tutti gli infissi interni, con aggiunta di ulteriori infissi se necessari;
- F) Realizzazione di tutti gli interventi necessari per rendere adattabili/accessibili tutti i locali dell'immobile;
- G) Realizzazione di eventuali opere di miglioramento/adequamento sismico;
- H) Eventuali lavori di manutenzione e/o rivisitazione del manto di copertura;
- I) Risanamento degli intonaci esterni e successiva imbiancatura, di tutto il fabbricato.
- J) Manutenzione e/o sostituzione e integrazione delle gronde e dei discendenti

Ad ultimazione dei lavori dovranno essere presentate tutte le certificazioni rese necessarie a seguito dei lavori realizzati.

PROGETTO E APPALTO DEI LAVORI

Il progetto deve essere redatto e i lavori devono essere appaltati, condotti e contabilizzati, considerando l'opera un'opera pubblica, quindi seguendo quanto previsto dal D.Lgs. 50/2016 e successive modifiche e integrazioni.

L'amministrazione nominerà un Collaudatore in corso d'opera, per il controllo tecnico e amministrativo in corso d'opera e che ad ultimazione dei lavori dovrà redigere il Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo.

STIMA DEL FABBRICATO

Per effettuare la stima del fabbricato, si adotta il sistema sintetico usando presunti prezzi di mercato del bene nell'attuale stato di fatto e quantificando successivamente il prezzo per i lavori di manutenzione straordinaria necessari a rendere il bene immediatamente disponibile all'uso .

1) Dati tecnici:

a) Superficie Intero Bene

- Superficie lorda del fabbricato	mq.	734,00
- Superficie Terrazzo	mq.	46,00
- Superficie Lastricato	mq.	119,90
- Superficie Giardino	mq.	167,00

b) Superfici beni da affittare

- Superficie lorda del fabbricato	mq.	542,00
- Superficie Terrazzo	mq.	46,00
- Superficie Lastricato * $\frac{1}{2}$ *		

di mq. 119,90 per uso a comune	mq.	60,00
- Superficie Giardino * $\frac{1}{2}$ *		
di mq. 167,00 per uso a comune	mq.	85,00

c) Suddivisione delle superfici per tipologia di intervento di ristrutturazione

- Superficie con ristrutturazione parziale	mq.	442,00
- Superficie con ristrutturazione totale	mq.	100,00
- Superficie con ristrutturazione totale Da destinare a pinacoteca	mq.	30,00

2) Dati economici:

a) Presunti valori di mercato del bene

- fabbricato senza ristrutturazione	€.*mq.	2.200,00
- fabbricato con ristrutturazione parziale	€.*mq.	1.600,00
- fabbricato con ristrutturazione totale	€.*mq.	1.300,00
- lastricato/terrazzo	€.*mq.	500,00
- terreno a giardino	€.*mq.	300,00

b) Presunti costi di ristrutturazione di mercato

- ristrutturazione parziale	€.*mq.	600,00
- ristrutturazione totale	€.*mq.	900,00

(**) Per le e/o le parti che saranno a comune, si considererà il 50% della superficie totale.

3) Calcolo del presunto valore dei beni in locazione allo stato attuale:

a) fabbricato con ristrutturazione parziale	mq. 440,00 x €.	a mq. 1.600,00	= €.	707.200,00
b) fabbricato con ristrutturazione totale	mq. 100,00 x €.	a mq. 1.300,00	= €.	130.000,00
c) terrazzo	mq. 46,00 x €.	a mq. 500,00	= €.	23.000,00
d) lastricato	mq. 60,00 x €.	a mq. 500,00	= €.	30.000,00
e) Giardino	mq. 75,00 x €.	a mq. 300,00	= €.	22.500,00
Valore stimato			= €.	912.700,00

4) Calcolo del presunto costo di ristrutturazione beni in locazione allo stato attuale:

a) fabbricato con ristrutturazione parziale	mq. 440,00 x €.	a mq. 600,00	= €.	264.000,00
b) fabbricato con ristrutturazione totale	mq. 130,00 x €.	a mq. 900,00	= €.	117.500,00
Totale costo di ristrutturazione			= €.	381.000,00

5) TOTALE PRESUNTO VALORE DI MERCATO DI IMMOBILE RISTRUTTURATO PER LA SOLA PARTE DA AFFITTARE
= €. 1.293.700,00

EVENTUALE INTERVENTO STRUTTURALE SUL SOAIO DI INTERPIANO Piano 1/2

Il solaio di interpiano tra il piano primo e il piano secondo, risulta ad oggi completamente ristrutturato con pavimentazione già realizzata.

Il solaio dovrà essere oggetto di valutazione strutturale eseguita in concomitanza tra il tecnico del locatario e i tecnici del Comune, con la quale dovrà essere valutato il suo stato attuale dal punto di vista strutturale.

A valutazione effettuata gli eventuali lavori necessari resteranno a carico dell'Ente.

STIMA/DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Per la determinazione del canone di affitto, si prende come base di partenza i valori di locazione della Banca dati della Agenzia delle Entrate, per la regione Toscana, provincia di Livorno, comune di Collesalveti, per la tipologia delle abitazioni civili, per uno stato di conservazione normale, quindi a ristrutturazione avvenuta, per un valore di locazione di €/mq x mese compreso tra 4,70 - 5,70 di superficie lorda.

Considerato che il fabbricato che si vuole locare, è un fabbricato storico con elementi di pregio, completamente indipendente, posto nel centro storico di Collesalveti, in una posizione facilmente raggiungibile, con parcheggi disponibili, con resede in parte pavimentato e in parte a verde, a comune con la sola Pinacoteca comunale e quindi quasi ad uso esclusivo, fabbricato idoneo alla destinazione d'uso che si vuole dare, solo dopo i lavori di ristrutturazione e di adeguamento necessari che dovranno essere realizzati dopo la locazione e quindi a carico del locatario;

Considerando quanto periziato per la ristrutturazione da realizzare necessariamente prima dell'utilizzo dell'immobile, a totale carico del locatario;

Si preventiva di applicare un canone mensile di 3,80 €/mq., per un canone mensile di €. 2.052,00 e un canone annuo di €. 24.624,00 arrotondato a €. 25.000,00 annui, per un periodo di 20 anni.

Collesalveti, 15 Marzo 2021

Ufficio Tecnico del Patrimonio
Geom. Marino Michele