



PERIZIA DI STIMA

EX CENTRO PRODUZIONE PASTI (CENTRO COTTURA)
LOC. CHIAZZANO - VIA DEL GIRONE, 15/B
PISTOIA

PREMESSA

Il Comune di Pistoia, Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva - U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione dell'immobile, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dello stesso, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

Scopo della presente relazione è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, di proprietà del Comune di Pistoia, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è sito nel comune di Pistoia al civico 15/B di via del Girone – loc. Chiazzano. Dalla documentazione reperita negli archivi comunali si può datare la struttura come ultimata nell'anno 1981 (data di collaudo opere strutturali). Edificio inizialmente adibito a scuola elementare, è stato successivamente riconvertito in centro per la preparazione dei pasti delle mense scolastiche comunali, in uso indicativamente fino all'anno 2014.

L'edificio è costituito da un telaio in cemento armato composto da travi e pilastri dove le pareti verticali attestanti l'esterno sono composte da pannelli prefabbricati in cls composti presumibilmente come pannelli di tipo "sandwich" da due solette in calcestruzzo contenenti al loro interno uno stato coibente. Gli infissi hanno telaio metallico e vetri semplici. Il solaio di copertura è piano e l'esterno completamente rivestito da guaina bituminosa. La copertura è in parte utilizzata per la posa degli impianti afferenti la struttura. Nella medesima area, vicina al corpo principale, vi è un manufatto su unico piano contenente la centrale termica. Anche il corpo principale si sviluppa su di un solo piano fuori terra (costituito da diversi volumi) composto principalmente da locali destinati alla lavorazione, preparazione e conservazione delle vivande, allo stoccaggio/magazzino, nonché a spogliatoi e ad alcune sale per uffici. L'intero plesso è inserito in un'area pianeggiante circondato sui 4 lati da area a verde priva di alberature.

Dalla documentazione in possesso dell'Amministrazione comunale, risulta una asseverazione per "Agibilità ed uso" dell'anno 2002 che attesta l'idoneità all'utilizzo dell'edificio riconvertendolo da Scuola Elementare a mensa scolastica in riferimento alla Delibera di Giunta comunale n. 377 del 16.10.2001.

L'edificio nel suo insieme necessita di una serie di adeguamenti e verifiche che vanno da quello strutturale agli elementi non strutturali, a quello antincendio, alla riconversione e adeguamento impiantistico alle norme vigenti in funzione delle attività che verranno eventualmente inserite al suo interno, nonché l'efficientamento energetico delle strutture e degli impianti. L'adeguamento alle norme igienico-sanitarie di tutti i servizi igienici, come quello della valutazione antincendio, dovrà essere funzionale all'utilizzo del medesimo edificio, come evidenziato, in relazione alla tipologia delle attività che occuperanno l'immobile.

Della presente stima farà parte anche la particella n. 95 del foglio n. 244 posta a Ovest del lotto sopra descritto.

CONFINI

L'immobile confina a nord con il tracciato della vecchia via comunale di Buraccia a est con la Via del Girone, ad Ovest con la particella 95 di proprietà del comune di Pistoia come per particelle poste a sud identificate con i numeri 1072 e 1074 anch'esse di proprietà comunale e la particella n. 748, salvo se altri.



DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pistoia nel foglio 244 particella 517:

- il subalterno n. 3, categoria C/2, classe 7, consistenza di 51 mq, sup. catastale di 57 mq e rendita di € 268,66, identifica il manufatto contenente la centrale termica;
- il subalterno n. 4, categoria D/7 avente Rendita € 5.500,00, identifica il corpo principale;
- il subalterno n. 5, bene comune non censibile, identifica il lotto e l'area a verde su cui insistono gli edifici;
- terreno non di pertinenza, associato alla vendita, foglio n. 244 particella n. 95.

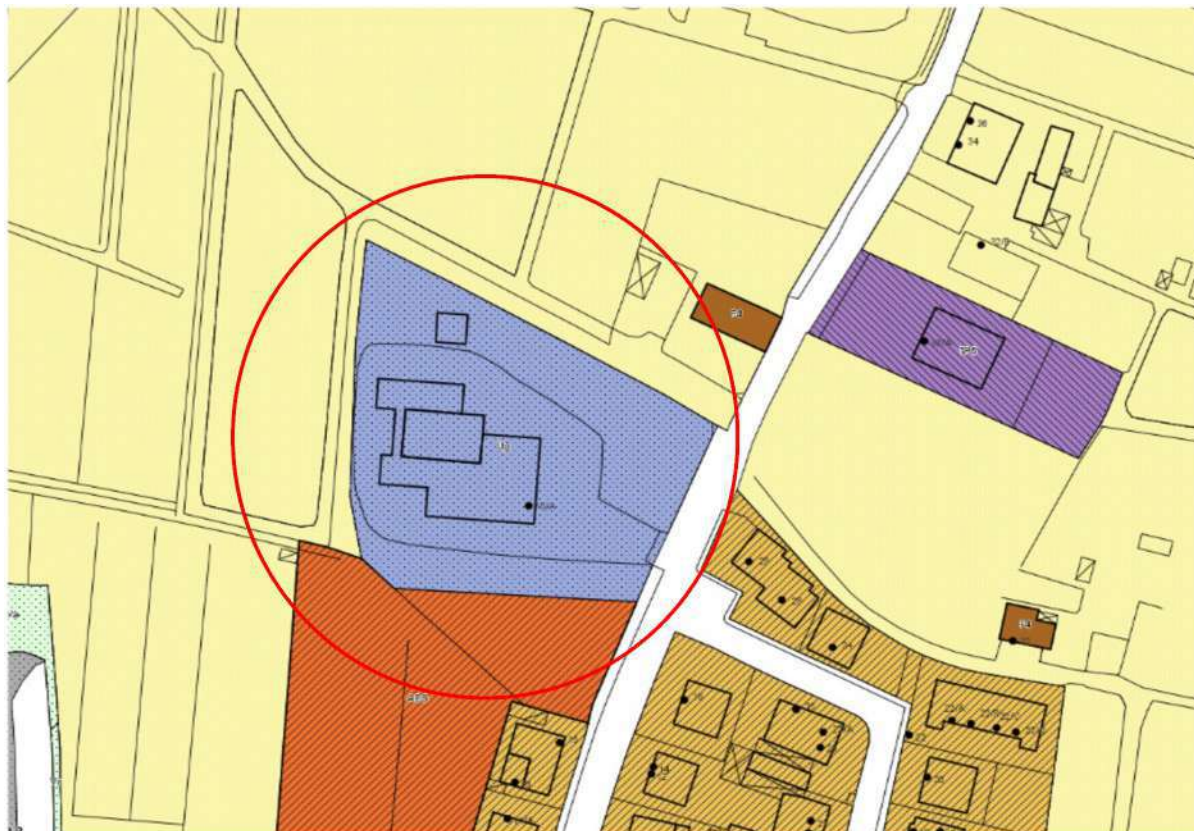
Lo stato di fatto delle unità immobiliari risulta conforme alle planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione di stima, così come le intestazioni catastali risultano aggiornate come da visure catastali allegate alla presente (anno 2017).

L'area del lotto (particella 517 a Catasto Fabbricati) risulta avere una estensione di circa mq 6300.





INQUADRAMENTO URBANISTICO



Secondo la disciplina urbanistica il bene oggetto di stima è interamente ricompreso, ai sensi del Regolamento Urbanistico, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 119 del 27.07.2021, nelle zone contemplate nel TITOLO IV – PARCHI, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO - delle relative Norme Tecniche di Attuazione e più precisamente fra le Up “Istituzioni pubbliche e pubblici servizi” di cui agli articoli 93-94-95, di cui si riporta integralmente il testo.

[...]

Art. 93 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: norme comuni

Sono definite attrezzature pubbliche le aree e gli immobili che fanno parte del patrimonio di una amministrazione pubblica e sono utilizzati per finalità amministrative, culturali, sociali, ricreative e per l'erogazione di servizi pubblici.

2. Ai fini del calcolo degli standard di legge, sono assimilate alle attrezzature pubbliche le aree e gli immobili di interesse collettivo di proprietà privata, purché accessibili e fruibili dal pubblico e utilizzati per finalità pubbliche, religiose, culturali, didattiche sportive, ricreative, sanitarie, politiche, sociali e di interesse generale per la società, appositamente convenzionate con l'Amministrazione.

3. Il Regolamento Urbanistico individua, in relazione al loro ruolo territoriale le attrezzature pubbliche e di interesse collettivo che costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente, suddividendo fra attrezzature pubbliche di quartiere e territoriali.

4. Per i soggetti privati il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che riconosca e disciplini l'uso pubblico delle attrezzature.

5. Le attrezzature sono regolate dalle presenti norme o in mancanza dalle norme di legge.

6. È fatto comunque obbligo osservare i seguenti criteri:



- *il progetto delle attrezzature di nuovo impianto o di ampliamento di quelle esistenti dovrà essere esteso all'intera area perimetrata nelle tavole grafiche e dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico, ambientale e paesaggistico dei manufatti e degli immobili;*
- *per le attrezzature di nuovo impianto, salvo indicazioni diverse contenute nelle prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica delle presenti Norme, non dovrà essere superato l'indice di impermeabilizzazione del suolo del 50 %;*
- *l'area di pertinenza non occupata da edifici o da percorsi, parcheggi, spazi di manovra, carico-scarico e simili dovrà essere sistemata a verde*

Art. 94 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio: classificazione

1. Nella tavola Destinazioni d'uso del suolo e modalità di intervento il Regolamento Urbanistico individua con apposita campitura le attrezzature distinguendole con le seguenti sigle in base alla loro funzione prevalente e al loro ruolo territoriale.

1.a) Livello di quartiere:

- *Si scuole dell'infanzia*
- *So scuole dell'obbligo*
- *Ss servizi socio sanitari*
- *Up istituzioni pubbliche e pubblici servizi*
- *Ch chiese e opere religiose in genere*
- *Cu attrezzature culturali*
- *Cs centri sociali e attrezzature ricreative*
- *Pc protezione civile*
- *Me mercati*
- *Ca canile*
- *Op servizi per l'ordine pubblico*

2. Sono classificabili come Parcheggi Pubblici (Pp) e costituiscono standard urbanistico, ai sensi della legislazione vigente, le aree destinate a soddisfare il fabbisogno comunale in tal senso.

3. Possono essere di superficie, interrati e in struttura e dovranno essere progettati con le modalità di cui al precedente articolo 64.

4. Le caratteristiche di dette aree a parcheggio, in termini di capienza e numero dei livelli entro e fuori terra, dovranno essere puntualmente individuate dall'Amministrazione Comunale, allo scopo di garantire il soddisfacimento dei bisogni ed evitare al contempo impatti negativi nei contesti interessati, sotto i profili ambientale, paesaggistico e della qualità insediativa.

5. Dette aree potranno altresì essere attrezzate con impianti per la produzione di energie rinnovabili, a condizione che gli stessi non comportino sostanziale riduzioni dei posti macchina e che non producano impatti negativi nei contesti urbani o paesaggistici interessati.

5-bis. Fatte salve le verifiche della dotazione di standard ai sensi del D.M. 1444 del 02.04.1968 nella UTOE interessata e nel rispetto dei valori ambientali e paesaggistici, in dette aree è altresì ammessa la realizzazione di impianti pubblici di centri di raccolta differenziata dei rifiuti, previa approvazione di uno specifico progetto da parte della Giunta Comunale ai sensi del D.lgs. n. 163/2006 in conformità alle disposizioni di cui all'art. 52 comma 12 del presente Regolamento Urbanistico. La riduzione dei posti esistenti dovrà essere recuperata entro 300 mt. dal parcheggio oggetto dell'intervento, contestualmente alla realizzazione del centro di raccolta.

6. I parcheggi realizzati da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale saranno disciplinati da specifiche convenzioni, che dovranno riguardare, tra le altre cose, il progetto e le modalità di realizzazione, oltre a tariffe, orari e quanto altro opportuno per garantire l'interesse generale.

7. Sono classificabili come attrezzature di interesse collettivo di quartiere, ma non costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente:

- *Ar attrezzature di servizio per la residenza*
- *Ap attrezzature di servizio per le attività produttive*

1.b) Livello comunale e territoriale:

- *Sp scuole superiori*
- *Os ospedale*

8. Sono classificabili come attrezzature pubbliche o di interesse collettivo territoriali, ma non costituiscono standard urbanistico ai sensi della legislazione vigente:



- Ct attrezzature culturali
- Su sedi universitarie
- Cn aree per campi nomadi
- Am aree per attrezzature militari
- Ci aree cimiteriali

9. Le sigle in nero si riferiscono alle attrezzature esistenti e quelle in rosso alle attrezzature di progetto.

10. Non costituisce variante al Regolamento Urbanistico la sostituzione fra loro le seguenti attrezzature: Up, Cu, Cs, Ss, So, Si.

11. Le schede-norma contemplano in certi casi la possibilità di scambiare fra loro altre funzioni.

12. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5-bis non è ammessa la, sostituzione di parcheggi, né di spazi verdi con altre attrezzature, se non prevista esplicitamente dalle schede norma

Art. 95 Attrezzature pubbliche, di interesse collettivo e di servizio a livello di quartiere

1. Sono le aree destinate al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi di cui ai comma a) e b) dell'Art. 3 del DM del 2 aprile 1968.

2. Si tratta in particolare di:

a) aree per l'istruzione: scuole d'infanzia (Si); scuole dell'obbligo (So). Sia in caso di ampliamento che di nuova costruzione, gli standard ed i parametri edilizi sono quelli derivanti dal decreto ministeriale del 18.12.1975 e ss. aa. sull'edilizia scolastica;

b) aree per attrezzature civili di interesse comune: istituzioni pubbliche e pubblici servizi; (Up); attrezzature culturali (Cu); centri sociali e attrezzature ricreative (Cs). Sono aree destinate alle seguenti funzioni: civiche, amministrative, culturali, associative, ricreative, sociali, ludico-sportive e pubblici servizi in genere. Per i centri sociali e attrezzature ricreative (Cs) di SE superiore a 500 mq è consentita l'apertura di una sola attività commerciale con SE fino a 50 mq., nel rispetto dei parcheggi pertinenziali. Per tutti gli altri sono escluse le attività commerciali; sono compatibili i pubblici esercizi. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = H$ edifici della zona e comunque non superiore a mt. 11 (3 piani)
- $P_{\text{pertinenziali}} = 10 \text{ mq/100 mc}$
- $P_{\text{Parcheggi pubblici}} = 40 \text{ mq/100 mq di SE}$

c) aree per servizi sanitari (Ss). Sono aree destinate a cliniche, case di cura, consultori, residenze sanitarie assistite, centri per disabili, comunità terapeutiche ed altri servizi sanitari di livello territoriale. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 13,50 \text{ mt}$
- $P_{\text{pertinenziali}} = 10 \text{ mq/100 mc}$
- $P_{\text{Parcheggi pubblici}} = 0,40 \text{ mq/mq di SE}$

d) aree per attrezzature religiose: chiese, opere parrocchiali e religiose in genere (Ch). Sono aree destinate prevalentemente al culto ed ai servizi annessi, nonché ad attività socio culturali promosse e svolte da associazioni religiose. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = H$ edifici della zona e comunque non superiore a mt. 11 (massimo 3 piani)
- $P_{\text{pertinenziali}} = 10 \text{ mq/100 mc}$
- $P_{\text{Parcheggi pubblici}} = 25 \text{ mq/100 mq di SE}$

e) aree per l'ordine pubblico (Op). Sono aree destinate a uffici e sedi distaccate di Carabinieri, Polizia di Stato, Carabinieri Forestali, Casa Circondariale. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti



interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per gli interventi di nuova edificazione si rimanda alla normativa di settore.

f) aree per la protezione civile (Pc). Sono aree destinate a sedi e attrezzature per la protezione civile. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ mt}$
- Standard = 1,00/1,00 mq di SE, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.

g) aree per mercati (Me). Sono zone per il commercio su aree pubbliche, di proprietà privata convenzionate con l'Amministrazione Comunale. La convenzione dovrà disciplinare la disponibilità dell'area a favore dell'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.29, comma 1, lett.a) della LR n. 28/2005 e successive modifiche. La convenzione, tra le altre cose, potrà prevedere limitazioni merceologiche allo scopo di favorire lo sviluppo delle economie locali e/o definire le tipologie di eventuali manufatti temporanei (posteggi). L'organizzazione fisica e funzionale di tali aree non potrà prescindere dal corretto inserimento delle stesse nei centri abitati in cui ricadono. La programmazione delle iniziative dovrà avvenire nell'ambito del Piano Comunale per l'Esercizio del Commercio su Aree Pubbliche di cui al precedente art.5.

h) aree per canile (Ca). Sono aree destinate alla custodia e alla cura degli animali. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- Superficie coperta massima (escluso i locali di ricovero per gli animali): 800 mq
- Rapporto impermeabilizzazione: 0,30 mq/mq
- $H_{\text{max}} = H$ edifici della zona e comunque non superiore a mt. 6
- $P_{\text{pertinenziali}} = 5 \text{ mq}/100 \text{ mq di Sf}$
- Parcheggi pubblici = 5 mq/100 mq di SE.

i) attrezzature di servizio per la residenza (Ar). Sono aree destinate, al piano terreno, ad attività commerciali fino alle medie strutture di primo livello (400 mq di Sv), attività artigianali di servizio alla persona, palestre, pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Ai piani superiori al piano terreno sono ammessi uffici, studi professionali, servizi socio-sanitari e culturali, previa verifica della dotazione di standard. In caso di attrezzature esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ mt}$ (massimo 3 piani)
- Standard = 1,00/1,00 mq di SE, di cui almeno la metà per parcheggi pubblici.

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi relativi a nuove attrezzature di servizio per la residenza si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato;

l) attrezzature di servizio per le attività produttive (Ap). Sono aree destinate ad attività di servizio e assistenza per le imprese quali: consulenze, sviluppo di software, attività di formazione, servizi di information technology, servizi di ricerca e di marketing, servizi finanziari, servizi editoriali, ecc. In caso di edifici esistenti sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione e sostituzione edilizia. Per le nuove attrezzature o gli ampliamenti dell'esistente si applicano i seguenti indici:

- $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 11,00 \text{ mt}$ (3 piani)
- Parcheggi pubblici = 25 mq/100 mq di SE

Salvo diverse disposizioni delle schede norma gli interventi di nuove attrezzature di servizio per le attività produttive si attuano mediante Permesso di Costruire convenzionato.

[...]

**INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA**

L'immobile oggetto della presente stima è inserito all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Pistoia ed è volontà dell'Amministrazione Comunale determinarne il più probabile valore di mercato, al fine di stabilire il prezzo da porre a base d'asta pubblica.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In base al vigente strumento urbanistico le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dai sopra elencati articoli. Allo stato attuale, in attesa del futuro Piano Operativo, considerato che non è possibile ipotizzare possibili variazioni future nella zonizzazione del territorio comunale, il segmento di mercato cui fare riferimento per l'immobile in oggetto è quello degli immobili a destinazione scolastica, che in ambito provinciale risultano essere carenti e di difficile reperimento.

CERTIFICAZIONI

Il fabbricato è dotato di:

- Delibera Consiglio Comunale n.164 del 18/02/1974 (prot. n. 65671 del 11.03.1974): approvazione progetto esecutivo;
- Certificato di regolare esecuzione e collaudo datato 09/01/1985;
- Attestato di prestazione energetica di cui al prot. n. 24694/2016 del comune di Pistoia, con scadenza 31/12/2017;
- Agibilità per uso mensa scolastica di cui al prot. generale del comune di Pistoia n. 78700/2002 e prot. numero d'ordine n. 800/2002;

CALCOLO CONSISTENZA

La consistenza della unità immobiliare è stata desunta dalla planimetria e visura catastale.

Superficie catastale u.i.u	Mq 1012 + 56 = 1068
Volume	Mc 3252,60
Superficie dell'intero lotto	mq 6375

Indici urbanistici (art. 95, comma 2 lettera b)

Indice Uf (utilizzazione fondiaria)	0,60 mq/mq
Rc (rapporto di copertura)	0,40 mq/mq
H max	H edifici della zona e comunque non superiori a mt 11 (massimo 3 piani)

STATO MANUTENTIVO

L'immobile, allo stato attuale, necessita di numerosi interventi di ristrutturazione, dettati dalla verifica sismica e antincendio dell'intera struttura in merito alla destinazione per la quale verrà utilizzata. Oltre ciò, stante il disuso della struttura degli ultimi anni, si rileva la necessità di sistemazione e adeguamento ed eventuale riconversione degli impianti, il rifacimento dei bagni, il recupero e/o sostituzione puntuale degli infissi interni ed esterni, la bonifica e sostituzione di porzioni di controsoffitto interno, la revisione completa della copertura e parziali e puntuali rifacimenti degli intonaci interni ed esterni e la loro tinteggiatura.

SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Non è stata reperita documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'unità in valutazione, pertanto il cespite viene valutato come libero da ogni peso e gravame.

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

La valutazione del bene in oggetto è basata sulla documentazione reperita in merito alle ultime pratiche catastali e di stima relative all'anno 2017 per la presentazione DOCFA necessarie all'attribuzione del più probabile valore di rendita catastale dell'immobile.

- **PRIMA VALUTAZIONE [A]**

Determinazione del più probabile valore di mercato catastale¹ dell'area e dell'edificio posto in Pistoia – Via del Girone 15/B, su cui attualmente è presente l'edificio dell'ex centro cottura, attualmente dismesso.

Immobile	Cat. Qual.	Foglio	Part.	Sub.	Superficie [mq]	Volume [mc]	Rendita [€]	Coefficienti per rivalutazione
Corpo principale	D7	244	517	4	1012,00	3822,00	5500,00	63
Centrale termica	C2	244	517	3	56,00	169,30	268,66	126
Terreno Pertinenziale	Bene comune non censibile	244	517	5	$6375 - 1012 - 56 = 5307$ mq		n.d.	-
Terreno fuori pertinenza	Semin arbor	244	95	-	256 mq		2,08	168,75

Valore fiscale immobile da rivalutazione catastale = $5.500,00 \times 63 + 268,66 \times 126 = 346.500,00 + 33.851,16 = 380.351,16$ €.

il terreno invece viene valutato in base al DPR 138/98 nella misura del 10% sul Valore a mq del fabbricato principale fino alla superficie dei vani principali e accessori diretti:

$380.351,16 / 1068 \times 10\% \times 1012 = € 36.040,77$

ed al 2% sulla superficie eccedente del lotto per un valore:

$380.351,16 / 1068 \times 2\% \times (5037 - 1012) = € 30.591,91$

Tot valore superficie partinenziale = € 66.632,68

il valore dell'area del mappale 95 invece risulta pari ad € 351,00

Valore complessivo beni oggetto di vendita ai fini fiscali = Euro 447.334,84

¹ <https://borsinoimmobiliare.it/guide/fisco/come-si-calcola-il-valore-catastale-degli-immobili/>



• SECONDA VALUTAZIONE [B]

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area posta in Pistoia – Via del Girone. Si è proceduto a questa seconda valutazione osservando la verifica dei valori OMI² del Settore Terziario della zona di Chiazzano.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1100	1300	L	5,2	7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Dall'estratto si evince un valore di mercato per la tipologia uffici, oscilla tra 1100 e 1300 €/mq, tenuto tuttavia che la destinazione d'uso attuale è prossima alla categoria degli immobili per laboratori per arti e mestieri si decide di valutarli alla destinazione d'uso attuale che corrisponde varia tra i 650 e 800 €/mq per una media di € 725:

28/11/22, 13:46

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PISTOIA

Comune: PISTOIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI PIANURA

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	500	L	1,5	2	N
Capannoni tipici	Normale	500	700	L	2,3	3	N
Laboratori	Normale	650	800	L	2,9	4,2	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Chiazzano

geopoi

1000 m

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&p=PT&co=G713&link=PT00000037&idtrada=Sanino_semestre=20221&fascia=Suburbana/FRAZIONI PEDECOLLINARI E DI P...



Pertanto si avrà:

valore dell'edificato: $(1012,00 + 56,00) \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} (725) = \text{€ } 774.300,00$

al tale valore si applica una decurtazione del 40% per lo stato manutentivo e l'epoca di costruzione del bene raggiungendo così un valore di € 464.580,00

ai quale aggiungere il valore dell'area pertinenziale stimata al 10% in base al DPR 138/98
 $10\% (725 \text{ €/mq} \times 0,60) \times 5307 = \text{€ } 230.854,50$

e del terreno limitrofo di €/mq 10,00 deprezzato del 20% data la sua conformazione che lo rende difficilmente utilizzabile per € 2,048,00

valore complessivo beni oggetto di vendita = € 697.482,50

• TERZA VALUTAZIONE [C]-[D]

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area posta in Pistoia – Via del Girone, generata dalla costruzione di un nuovo manufatto conseguentemente alla demolizione dell'attuale edificio.

A tale valore è necessario sottrarre il costo di demolizione come di seguito quantificato attraverso l'utilizzo delle voci del Prezzario Regionale³

[TOS23/1_01.A03.001.002]:DEMOLIZIONI eseguite con qualsiasi mezzo ad esclusione delle mine, compresi gli oneri per le opere provvisorie quali le puntellature, i ponti di servizio anche esterni fino ad un'altezza di m 2,00 e quant'altro necessario ad effettuare la demolizione a regola d'arte, compresi l'accatastamento nell'ambito del cantiere e/o il carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento, esclusi i costi di accesso per il loro conferimento e gli eventuali tributi. Demolizione totale o parziale di fabbricati con struttura portante in c.a., eseguita con mezzi meccanici, in qualsiasi condizione di altezza.

[€/mc 17,44]

Considerando i dati desunti dalla documentazione, sopra richiamati, si ha:

$3252,60 \text{ [mc]} \times 17,44 \text{ [€/mc]} = 56.732,08 \text{ [€]} \text{ costo demolizione}$

I costi di conferimento delle principali voci si attesteranno indicativamente

³ La Regione Toscana, con Delibera di Giunta regionale n. 1428 del 12/12/2022 ha approvato, di concerto con il Provveditorato Interregionale alle Opere pubbliche, il Prezzario 2023 dei Lavori della Toscana.



<u>Codice</u>	<u>Definizione voce</u>	<u>Prezzo</u>	<u>Tonnellate stimate</u>	<u>Costo</u>
TOS23_PPREC.P17.001.007	miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice CEER/EER 17 01 06 (riferimento cod. CEER/EER 17 01 07)	€ 21,91819 Tn	1 mc = 1,5 Tn 3252,60*45%	3252,6*,45*1,5*21,92 = € 48125,47
TOS23_PPREC.P17.009.104	rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (riferimento cod. CEER/EER 17 09 04) costituiti da materiale inerte	€ 25,86139 Tn	1 mc = 1,5 Tn 3252,60*25%	3252,6*,25*1,5*25,86 = € 31542,09
TOS23_PPREC.P17.003.001	miscele bituminose contenenti catrame di carbone (riferimento cod. CEER/EER 17 03 01*)	€ 1.891,67000 Tn	1 mc = 1,0 Tn 3252,60*1%	3252,6*,010*1,0*1891,67 = € 61528,46
TOS23_PPREC.P17.002.003	plastica (riferimento cod. CEER/EER 17 02 03)	€ 389,40330 Tn	1 mc = 0,5 Tn 3252,60*15%	3252,6*,15*0,5*389,40 = € 94992,18
<u>TOS23_PPREC.P17.009.004</u>	rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (riferimento cod. CEER/EER 17 09 04)	€ 22,78536 Tn	1 mc = 1,0 Tn 3252,60*14%	3252,6*,14*1,0*22,79 = € 10377,75
			<u>TOTALE</u>	<u>€ 246.565,95</u>

I valori delle nuove costruzioni si sono desunti dalla Guida dell'Agenzia delle entrate per la Provincia di Pistoia⁴

Il valore di mercato per edifici nuovi aventi medesima destinazione di tipo direzionale, risulta:

Valori di mercato, meglio appresso specificati. Criteri generali. (pag. 28 – sezione Pistoia)		
Destinazione locali	Medio vani principali €/mq	Incidenza
Costruzioni Civili (spedali e case di cura ad indirizzo direzionale)	680,00	Percentuale costo immobili 70% Percentuale costo impianti 30%

pertanto, il valore del nuovo costruito a parità di superficie è:

$$680,00 \text{ [€/mq]} \times (1012,00 + 56,00) \text{ [mq]} = € 726.248,00$$

Pertanto la stima del solo edificato ottenuta sarà pari a:



$$726.248,00 - 56.732,08 - 246.565,95 = \text{€ } 422.949,97 \text{ [C]}$$

Considerando l'incremento concesso in riferimento agli indici stabiliti dallo strumento urbanistico, sulla superficie destinata urbanisticamente all'intervento (mq 5.599) il valore di mercato del solo ampliamento si attesterà:

$$[Uf] 0,6 \times 5599 \text{ [mq]} - (1012 + 56) \text{ [mq]} = 2291,40 \text{ [mq]}$$

$$680,00 \text{ [€/mq]} \times (2291,40) \text{ [mq]} = \text{€ } 1.558.152,00$$

A tale importo dovrà essere decurtato il costo di realizzazione dell'opera in sopraelevazione, considerando pertanto un aggravio dovuto alla particolare complessità della realizzazione, pari al 50% dell'importo del valore di mercato del solo ampliamento

$$\text{€ } 1.558.152,00 \times 50\% = \text{€ } 779.076,00$$

ottenendo pertanto il valore del fabbricato, tenuto conto del suo possibile ampliamento, pari a:

$$\text{€ } 1.558.152,00 + \text{€ } 422.949,97 - \text{€ } 779.076,00 = \text{€ } 1.202.025,97$$

A tale importo devono essere detratti i seguenti ulteriori costi:

- oneri di urbanizzazione = $2291,40 \times 120,27^5 = 275.586,68$
- costo di costruzione comunale = $2291,40 \times 302,62^6 \times 8\% = 55.473,88$
- oneri di progettazione esecutiva⁷ = 100.000,00

$$\text{€ } 1.202.025,97 - \text{€ } 275.586,68 - \text{€ } 55.473,88 - \text{€ } 100.000,00 = \text{€ } 770.965,41 \text{ [D]}$$

Pertanto si considera un valore dell'area pertinenziale pari al 10% del valore del fabbricato:
€ 77,096,54

e del terreno limitrofo di € 2,048,00

per un valore complessivo di € 850.109,95

- Stima area a verde

Il terreno di pertinenza dell'edificato è stato valutato applicando le indicazioni del "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"⁸

⁵ <https://www.comune.pistoia.it/sites/default/files/media/AUTODETERMINAZIONE%20CONTRIBUTO%20ONERI%20DI%20URBANIZZAZIONE%28%20IN%20VIGORE%20DAL%2001%20GENNAIO%202023%29.pdf>

⁶ https://www.comune.pistoia.it/sites/default/files/media/1522784-Foglio_calcolo_OK%20-2023.xlsx

⁷ <https://www.professionearchitetto.it/tools/parametri/>

⁸ https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/265514/omialeagati_AGENZIA+DELLE+ENTRATE_Manuale+BDQ_OMI_2016_ALLEGATI.pdf/6626b3c3-b7ce-cd4e-65a6-7f6452cf77df



	Valore medio fabbricato	Percentuale	Stima
Area di pertinenza	464.580,00 + 770.965,41/2 € 617.772,71	10%	€ 61.777,27 [E]

mentre per il valore della particella n. 95 si attesta come segue,

	Superficie	Valore	Stima
Particella n. 95	256 [mq]	8,00 [€/mq]	€ 2.048,00 [F]

CONCLUSIONI

Nel raffronto delle metodologie di stima applicate 2° e 3° e delle considerazioni sopra descritte, è possibile stimare pertanto il valore dell'immobile pari a:

$$= 617.772,71 + 61.777,27 + 2.048,00 = \mathbf{€ 681.597,98}$$

Tenendo conto del momento critico del mercato immobiliare, delle tipologie di intervento ammissibili sull'edificio in conformità agli attuali strumenti urbanistici, anche in considerazione del fatto che la zona dove ricade il lotto oggetto di stima è prevalentemente agricola, rispetto alla destinazione che può assumere l'immobile ampliato, nonché delle difficoltà di stima di immobili con tali caratteristiche, si ritiene di adottare il valore della media aritmetica delle stime sopra riportate arrotondate a

€ 680.000,00

Il corrispettivo cui la presente stima non tiene conto delle modificazioni di uso e degli aggiornamenti catastali che ne conseguiranno. Ogni onere per il trasferimento della proprietà, comprese le spese tecniche e i diritti e oneri concessori, saranno interamente a carico dell'acquirente.

Si allega alla presente:

- Documentazione fotografica
- Copia documentazione catastale
- Attestato di prestazione energetica
- Certificato di regolare esecuzione e collaudo
- Attestazione di agibilità ed uso

Pistoia, ottobre 2023



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Estratto di mappa





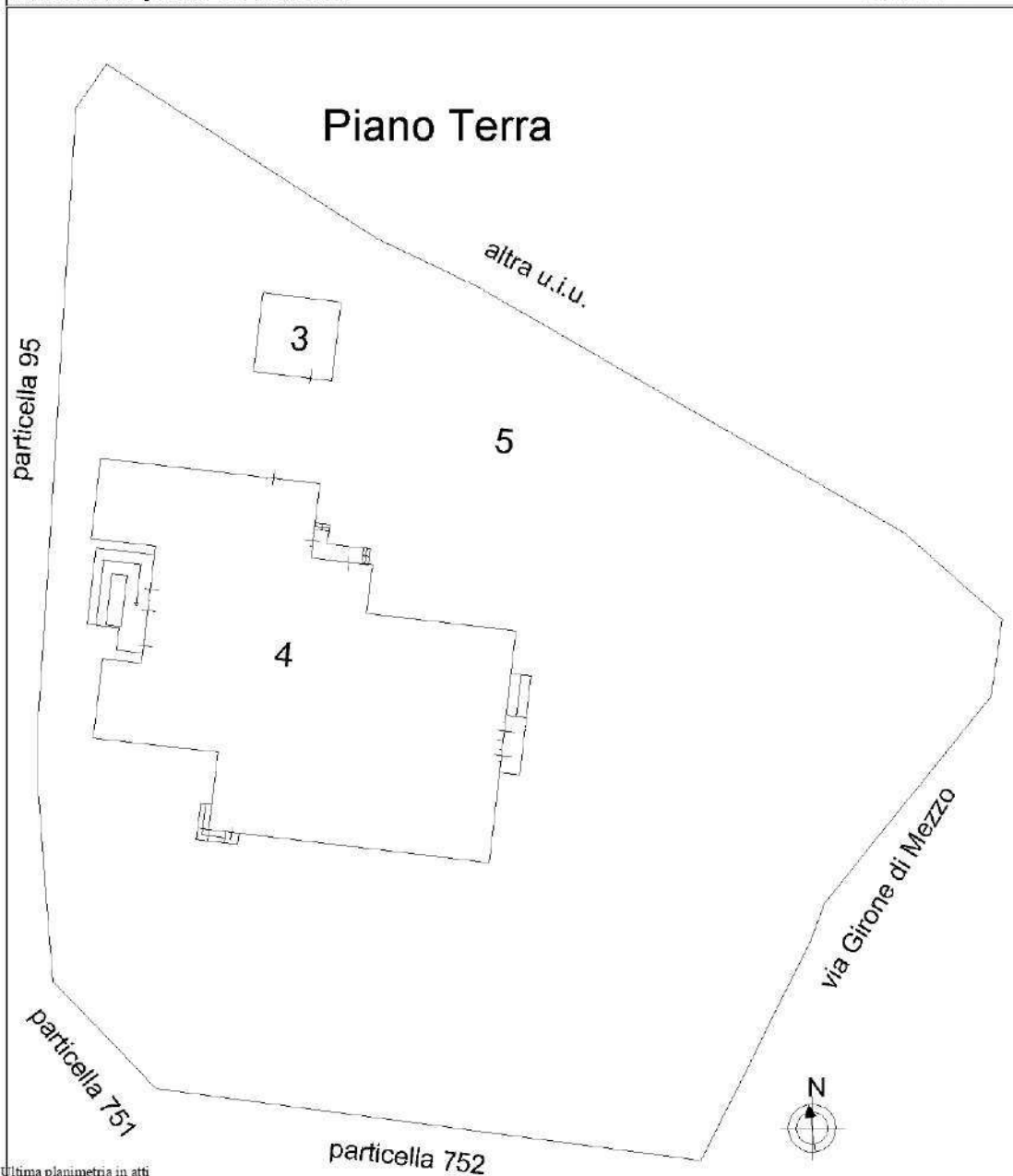
Elaborato planimetrico

Data: 18/11/2022 - n. T156533 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Pulidori Cinzia
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Prato	N. 377

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia

Comune di Pistoia	Protocollo n. PT0021115 del 07/03/2017
Serzione: Foglio: 244 Particella: 517	Tipo Mappale n. 14112 del 10/02/2017
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 18/11/2022 - n. T156533 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/11/2022 - Comune di PISTOIA(G713) - < Foglio 244 Particella 517 >



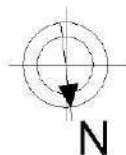
Planimetria catastale

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pistoia	
Via Girone Di Mezzo	civ. 19
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pulidori Cinzia
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 244	Prov. Prato
Particella: 517	N. 377
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:200

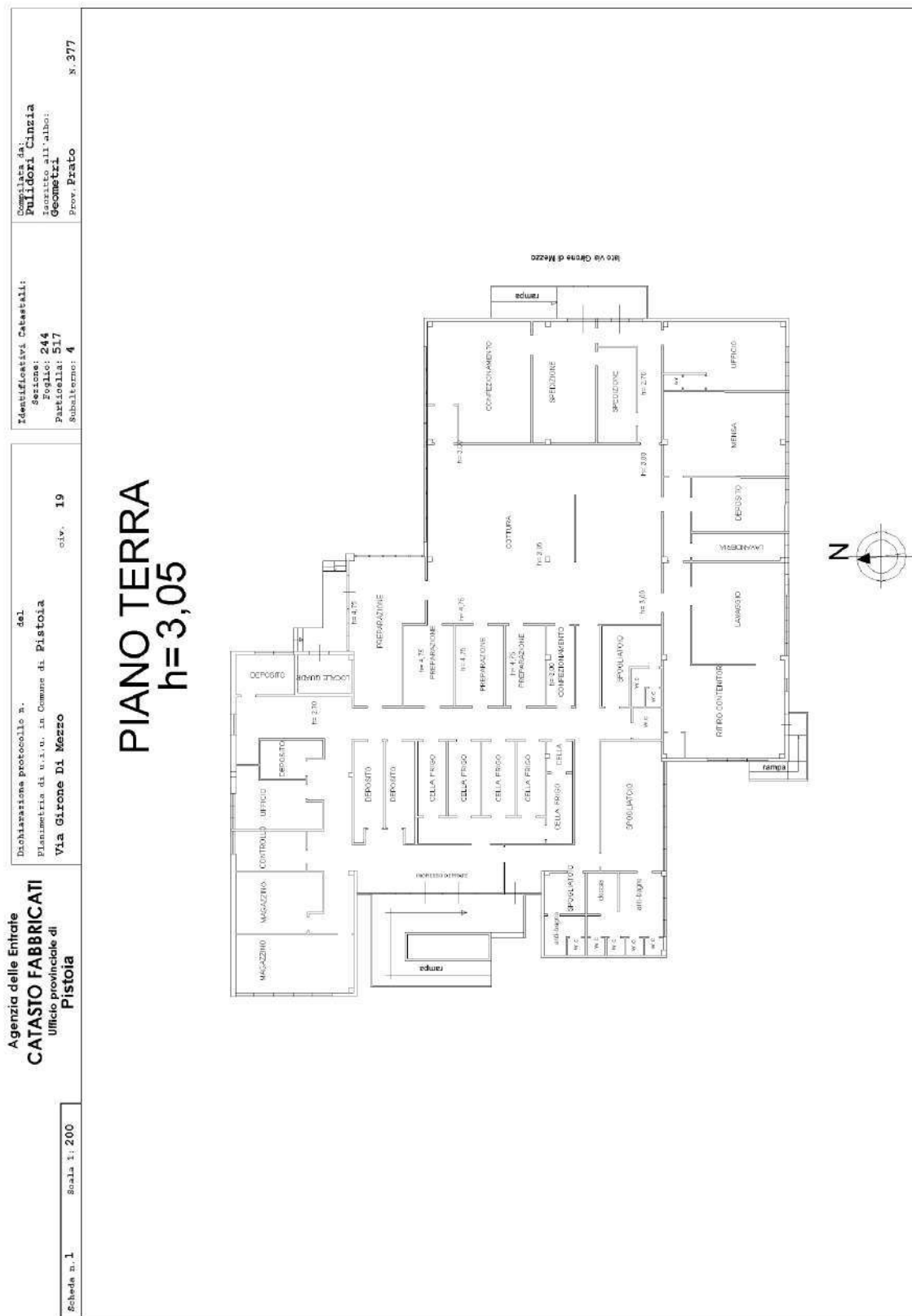
lato via Girone di Mezzo





800012146

Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva



Visure catastali



Data: 18/11/2022 Ora: 12.18.08

Segue

Visura n.: T170261 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PISTOLA (Codice: G713)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISTOLA Foglio: 244 Particella: 517 Sub.: 3

INTESTATO

1	COMUNE DI PISTOLA Sede in PISTOLA (PT)	00108690470*	(1) Proprieta'
---	--	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 12/02/2018

DATI IDENTIFICATIVI												DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2018 Pratica n. PT008782 in atti dal 12/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3905/12018)					
1		244	517	3			C/2	7	51 m²	Totale: 57 m²	Euro 268,66						
Indirizzo			VIA GERONE DI MEZZO n. 19 Piano T														
Notifica							Partita		Mod.58								
Annotazioni			classamento e rendita validi														

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Foglio 244 - Particella 517

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2017

VARIAZIONE DEL 07/03/2017 Protoc. n. PT0021114 in atti dal 07/03/2017 DICHIARAZIONE UTU ART. 19 DL 78/10 (n. 12995.1/2017)													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita		
1		244	517	3			C/2	7	51 m³	Totale: 57 m²	Euro 268,66	VARIAZIONE del 07/03/2017 Protoc. n. PT0021114 in atti dal 07/03/2017 DICHIARAZIONE UTU ART. 19 DL 78/10 (n. 12995.1/2017)	
Indirizzo				VIA GARONE DI MEZZO n. 19 Piano T									
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni				c) Accanto a rendita catastale (d.m. 701/94)									



Data: 18/11/2022 Ora: 12.19.19

Segue

Visura n.: T171085 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 18/11/2022

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice: G713)
Catasto Fabbricati	Provincia di PISTOIA Foglio: 244 Particella: 517 Sub.: 4

INTESTATO

1	COMUNE DI PISTOLA Sede in PISTOLA (PT)	00108690470*	(1) Proprieta'
---	--	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 12/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Miscio Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	517	4			D/7				Euro 5.500,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2018 Pratica n. PT0009786 in atti dal 12/02/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3909/1/2018)
Indirizzo				VIA GERONE DI MEZZO n. 19 PIANO T								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. PT0009267 del 15/02/2018				Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G713 - Foglio 244 - Particella 517

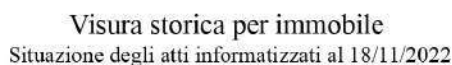
Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2017

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		244	517	4			D/7				Euro 4.210,00	DIVISIONE del 07/03/2017 Pratica n. PT0021115 in atti dal 07/03/2017 DIVISIONE (n. 13994-1/2017)		
Indirizzo					VIA GIRONE DI MEZZO n. 19 PONO T									
Notifica										Partita		Mod.58		
Annotazioni					classamento e rendita proposti (dm. 781/94)									



800012146

Servizio Lavori Pubblici, Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva



Data: 18/11/2022 Ora: 12.20.38 Segue
Visura n.: T172120 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISTOIA (Codice: G713) Provincia di PISTOLA
Catasto Fabbricati	Foglio: 244 Particella: 517 Sub.: 5

Bene comune non censibile dal 07/03/2017

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		244	517	5								DIVISIONE del 07/05/2017 Pratica n. PT021115 in atti dal 07/05/2017 DIVISIONE (n. 139941/2017)
Indirizzo				VIA GERONE DI MEZZO n. 19 Piano T								
Notifica						Parita		A		Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Cocche Comune G713 - Foglio 244 - Particella 517

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/12/2014

DATI IDENTIFICATIVI													DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita							
1		244	517	1			D/7				Euro 8.740,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2014 Pratica n. PT0076152 - in atti dal 04/12/2014 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21840/1/2014)						
Indirizzo					VIA GIRONI DI MEZZO Piano T													
Notifica										Partita		Mod.58						
Annotazioni					classamento e rendita valido													



Attestato di prestazione energetica

Pistoia, 01/03/2016



Comune di Pistoia



Ufficio Protocollo

Nr. 0024694 Data 03/03/2016

Tit. 05-01-01 Arrivo

A SIGNORE SINDACO

DEL COMUNE DI PISTOIA

C.A. DOTT. ANCILLOTTI (orig)

Il sottoscritto Geom. Alberto Pantalei, in qualità di tecnico incaricato dalla società "La Pinetina Srl", deposita Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 29/02/2016, inerente l'immobile posto in Comune di Pistoia, loc. Chiazzano, Via del Girone 15/A.

Geom. A. PANTALEI





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_02_29-PNLT60D18G999L-007

VALIDO FINO: 31/12/2017



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- ☐ Residenziale
☒ Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: **E8 attività industriali, artigianali e assimilabili**

Oggetto dell'attestato

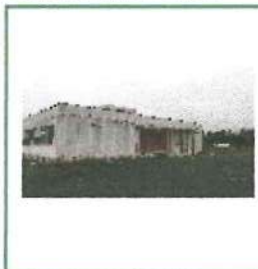
- ☒ Intero edificio
☐ Unità immobiliare
☐ Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

- ☐ Nuova costruzione
☐ Passaggio di proprietà
☒ Locazione
☐ Ristrutturazione importante
☐ Riqualificazione energetica
☐ Altro:



Dati identificativi



Regione: TOSCANA

Comune: PISTOIA

Indirizzo: Via del Girone, 15/A

Piano: Terra

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 43°56'2" Long: 10°54'53"

Zona climatica: D

Anno di costruzione: 1982

Superficie utile riscaldata (m²): 937.24

Superficie utile raffrescata (m²): 0.00

Volume lordo riscaldato (m³): 4 580.80

Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

Comune catastale	PISTOIA (PT) - G713				Sezione	---	Foglio	244	Particella	517
Subalterni	da	1	a	1	\	da	a	\	da	a
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒ Climatizzazione invernale
☐ Climatizzazione estiva
☐ Ventilazione meccanica
☐ Prod. acqua calda sanitaria
☒ Illuminazione
☐ Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, a netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE

Prestazione energetica globale



Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

B (20.48)

Se esistenti:



A TESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_02_29-PNLT60D18G999L-007

VALIDO FINO: 31/12/2017



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
☒	Energia elettrica da rete	1180.82 kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 212.35 kWh/m ² anno
☒	Gas naturale	19526.97 Nm ³	
☐	GPL		
☐	Carbone		
☐	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.59 kWh/m ² anno
☐	Biomasse solide		
☐	Biomasse liquide		
☐	Biomasse gassose		
☐	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ 40.81 kg/m ² anno
☐	Solare termico		
☐	Eolico		
☐	Teleriscaldamento		
☐	Teleraffrescamento		
☐	Altro:		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN1	Isolamento termico della copertura	Si	4.0	G (68.4)	G 68.40 kWh/m ² anno



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_02_29-PNLT60D18G999L-007

VALIDO FINO: 31/12/2017



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico: Elettricità
-------------------	---------------	---------------------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	4 580.80	m ³
S - Superficie disperdente	2 750.91	m ²
Rapporto S/V	0.60	
EP _{H,nd}	153.820	kWh/m ² anno
A _{sol} /A _{sup,utile}	0.07	-
Y _{IE}	0.92	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Impianto Simulato	-	-	Metano	-	0.73	η_H	0.00	209.89
Climatizzazione estiva	-	-	-	-	-	-	η_C	-	-
Prod. acqua calda sanitaria	-	-	-	-	-	-	η_W	-	-
Impianti combinati	-	-	-	-	-	-		-	-
Produzione da fonti rinnovabili	-	-	-	-	-	-		-	-
Ventilazione meccanica	-	-	-	-	-	-		-	-
Illuminazione	-	-	-	-	-	-		-	-



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_02_29-PNLT60D18G999L-007

VALIDO FINO: 31/12/2017



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

Trattasi di edificio ex scolastico, trasformato in centro cottura comunale nel 2002, e non più utilizzato dal 2012. Per la redazione del presente attestato di prestazione energetica si è ipotizzato l'edificio come privo di impianto di riscaldamento e produzione di ACS, in quanto l'impianto esistente non è più allacciato alle reti pubbliche (acqua e gas) e non più funzionante da circa 5 anni. Inoltre non si è tenuto conto dei controsoffitti interni in quanto realizzati con materiale che offre scarsa resistenza all'aria e in gran parte crollato a causa delle copiose infiltrazioni di acqua piovana dal solaio di copertura.

SOGGETTO CERTIFICATORE

☐ Ente/Organismo pubblico ☒ Tecnico abilitato ☐ Organismo/Società

Nome e Cognome / Denominazione	Alberto Pantalei
Indirizzo	Via Angiolini, 18 - PRATO (PO)
E-mail	geom.pantalei@gmail.com
Telefono	0574/31752
Titolo	Geometra
Ordine/iscrizione	Collegio dei Geometri della Provincia di Prato - n° 168
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore Alberto Pantalei, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivare al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75
Informazioni aggiuntive	

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 29/02/2016

Firma e timbro del tecnico o firma digitale





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 2016_02_29-PNLT RT60D18G999L-007

VALIDO FINO: 31/12/2017



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EP_{gl,nren}): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITÀ IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN5	ALTRI IMPIANTI
REN6	SISTEMI A FONTI RINNOVABILI

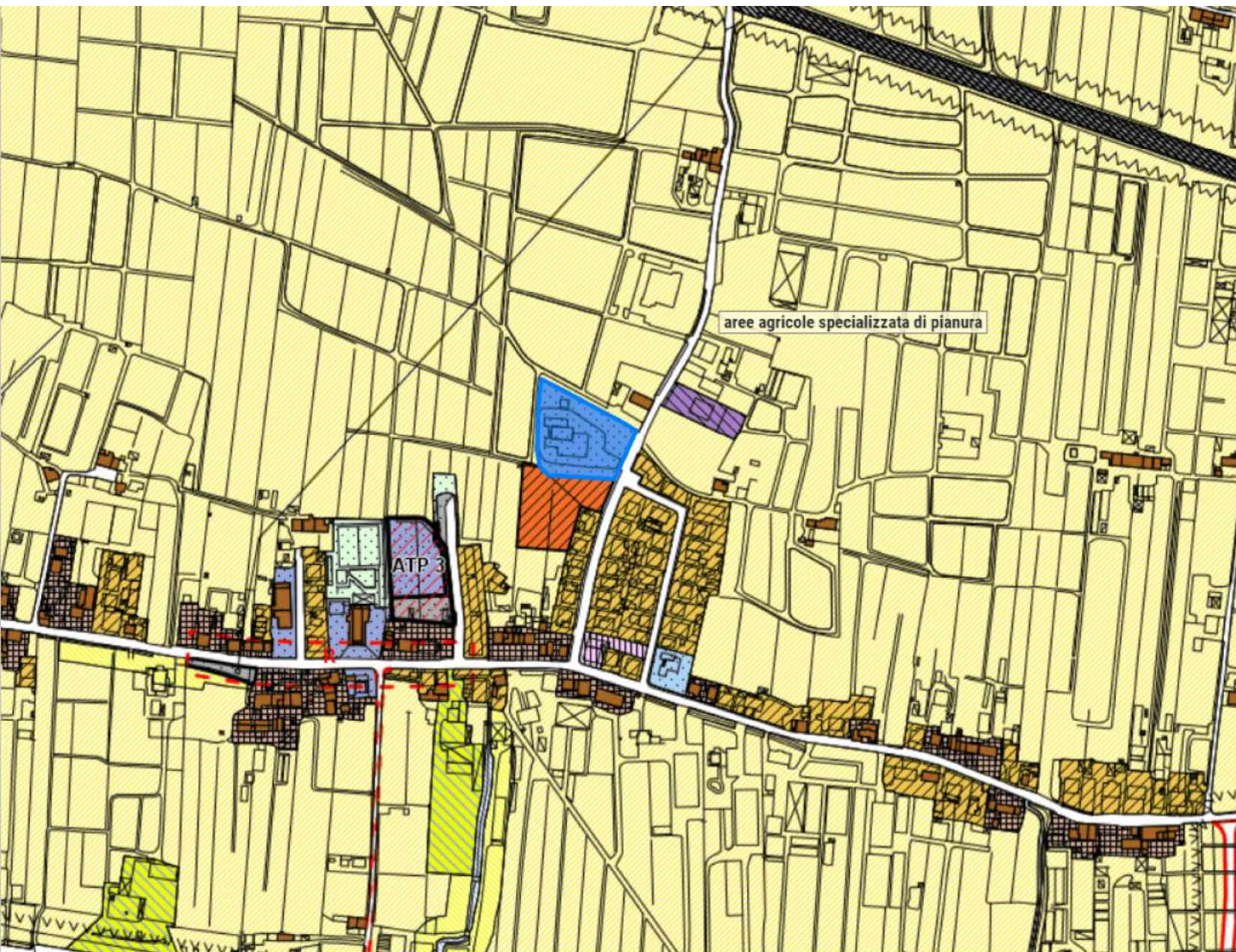
TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.



Estratto strumento urbanistico



Info Ricerca

Superficie area selezionata: 5599 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Tessuti e Servizi	Attrezzature di interesse collettivo - Istituzioni pubbliche e pubblici servizi
Tipo di standard	Di quartiere

 Scala di Piano 1:2000

 Riepilogo Normativa (nuova finestra)



Certificato di regolare esecuzione e collaudo



REGIONE TOSCANA - UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - PISTOIA

[Handwritten signature]

(ing. Mario Giorgi)

Mario GIORGETTI

15809 l'Amministrazione comunale ha quindi affidato la esecuzione dell'opera all'Impresa suddetta per l'importo forfettario di L. 406.013.764 al netto della miglioria del 0,15% applicata a seguito di concesso esonero del versamento della cauzione definitiva.

Direzione dei lavori: giusta la richiamata autorizzazione, la

Regione Toscana ha incaricato l'Ufficio regionale del Genio Civile di Pistoia della Direzione e della contabilizzazione dei lavori in questione.

Nell'ambito di detto ufficio tale incarico è stato affidato al funzionario per il Territorio Mauro GIORGETTI ed all'Ing. Mario GIORGI limitatamente alle sole opere in c.a.

Perizia suppletiva: a seguito della riscontrata necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di introdurre alcune varianti ed integrazioni al progetto esecutivo approvato la Direzione dei lavori in data 12.1.1982 ha redatto una perizia suppletiva dalla quale l'importo totale dei lavori è risultato elevato a complessive L. 457.852.160, delle quali L. 448.875.160 per lavori a base di gara, con una maggiorazione quindi dell'importo contrattuale netto di 42.861.396, e L. 8.977.503 a disposizione per IVA.

Per la redazione di detta perizia si è reso necessario il concordamento di N. 3 nuovi prezzi avvenuto con l'apposito verbale redatto in schema ed allegato alla perizia stessa.
Con atto N. 388 in data 2/5/1983, il Consiglio Comunale ha ap

provato detta perizia suppletiva.

La direzione dei lavori con ordine di servizio a sanatoria

N. 1364 in data 22/3/1984, ha formalmente ordinato all'Impresa

la esecuzione dei maggiori lavori, rientrando il relativo importo

entro il quinto d'obbligo contrattuale.

Atto aggiuntivo: con l'atto aggiuntivo in data 19/11/1984 N.

16976 di repertorio, l'importo contrattuale risulta formalmen-

te elevata secondo la citata deliberazione consiliare e quindi

nella misura indicata in perizia suppletiva.

Somma autorizzata: la somma autorizzata per i lavori risulta di

complessive nette f. 448.875.160=.

Tempo utile: l'art. 9 del bando di appalto concorso fissa in

giorni 210 decorrenti dalla data di consegna il tempo utile per

la ultimazione dei lavori.

Tempo occorso per la esecuzione dei lavori: i lavori: i lavori

vennero consegnati in data 24-11-1980 come risulta dal relati-

vo verbale e pertanto la scadenza utile veniva fissata al 21/6/

1981.

Per effetto del periodo di sospensione per complessivi giorni 105

come risulta dai relativi verbali, nonché della proroga conces-

sa in sanatoria dall'Amministrazione Comunale con delibera 859

del 30/3/1982, per la scadenza del termine suddetto veniva defi-

nitivamente fissata al 4 dicembre 1981.

La ultimazione dei lavori, come risulta dal relativo certifi-

cato del Direttore dei lavori, firmato senza riserva alcuna del

L'impresa, è avvenuta in data 16 Aprile 1982 e quindi con un ritardo di 133 giorni sul tempo utile contrattuale.

Danni per cause di forza maggiore-infortuni: durante il corso dei lavori non si sono verificati danni per cause di forza maggiore né si sono verificati infortuni sul lavoro.

Lavori in economia-anticipazioni: durante il corso dei lavori non sono occorsi lavori in economia né anticipazioni in danaro.

Stato finale: redatto dal Direttore dei lavori il 6 gennaio 1985 ammonta a nette L. 448.189.434= da cui, detraendo i N. 5

acconti corrisposti in corso d'opera per complessive L. 432.648.000= ivi compresa l'anticipazione contrattuale e la penale di lire

13.300.000 per il ritardo nella ultimazione dei lavori, ne consegue un credito residuo netto dell'Impresa di L. 2.241.434.

Lo stato finale è stato firmato dalla Impresa senza alcuna riserva.

Confronto fra la somma autorizzata e la spesa:

- Imp.netto autorizzato per lavori L. 448.189.434

- Imp.netto stato finale con penale L. 432.648.000

Disponibilità residua L. 13.985.426

Deposito cauzionale: l'Impresa è stata esonerata dal versamento della miglioria del 0,15% sul prezzo contrattuale.

Assicurazione operai: effettuata presso l'I.N.A.I.L. di Pisa con polizza N. 16383/7 a carattere continuativo.

Posizione dell'Impresa: con nota N. 3913 in data 12/6/1982 l'Ufficio

del Genio Civile di Pisa ha richiesto agli Istituti com



petenti la certificazione della posizione dell'Impresa nei riguardi delle rispettive contribuzioni obbligatorie.

Con nota 4936 del 17/7/1982 l'Ispettorato Provinciale del Lavoro di Pistoia segnalava irregolarità riscontrate in materia di presunte sub-appalto, sollecitando con successiva nota 5963 del 22/9/82, chiarimenti in merito.

L'Ufficio del Genio Civile, incaricato della Direzione dei Lavori per conto del Comune di Pistoia, con nota 5445/7024 del 1/10/1982, pregava l'Amministrazione stessa, in quanto stazionario appaltante, di voler fornire chiarimenti in merito all'Ispettorato provinciale del Lavoro, non essendo a conoscenza della

Una successiva lettera 6751 del 22/10/82 l'Ispettorato stesso informava di non poter esprimere parere favorevole per la liquidazione del conto finale all'Impresa permanendo i dubbi originariamente segnalati.

L'Ufficio del Genio Civile, con nota 17859 del 23/11/1982, forniva all'Amministrazione Comunale una serie di elementi esplicativi ed alcune considerazioni in merito pregando l'Amministrazione stessa di voler esprimere le proprie determinazioni.

Nessuna comunicazione, dopo tale data, risulta pervenuta alla Direzione dei Lavori circa la presunta inadempienza riscontrata dal locale Ispettorato provinciale del Lavoro.

Avvisi ad opponendum: per l'esecuzione dei lavori non sono occorse occupazioni permanenti o temporanee di proprietà private né si sono verificati danneggiamenti alle stesse e pertanto

[Handwritten signature]

(ing. Mario Giorgi)
[Handwritten signature]

GIORGETTI
[Handwritten signature]

to si è omessa la pubblicazione degli avvisi ad opponendum.

Cessioni di credito: alla Direzione dei lavori non è stato notificato da parte dell'Ente appaltante che l'Impresa abbia ceduto i propri crediti né che abbia rilasciato deleghe o procure a favore di terzi, né che infine esistano atti impedimenti di sorta.

Adempimenti relativi alla normativa antisismica:

(legge 2/2/1974 N. 64) -

La costruzione è stata completata prima della classificazione del territorio del Comune di Pistoia (1-7-1982) quale zona a rischio sismico e pertanto non è stata soggetta al rispetto della relativa normativa.

Adempimenti relativi alla esecuzione delle opere in cemento ar

mato: (legge 5/11/1971 N. 1086) - Non è stata depositata la denuncia prescritta dagli articoli 4 e 6 della legge 5/11/1971

N. 1086, ricorrendo nella fattispecie, la esenzione prevista dagli ultimi capoversi degli articoli stessi.

Prove di carico: in data 28-7-1981 il Direttore dei Lavori delle strutture in c.a. funzionario della Regione Toscana Ing.

Mario Giorgi ha rilasciato il certificato di collaudo delle strutture stesse, come da relativo documento in atti.

COLLAUDO

Tempo stabilito per il certificato di regolare esecuzione:

in base all'art. 5 della legge 10/12/1981 n° 741 il certifica-

to di regolare esecuzione doveva avvenire entro mesi tre dalla data di ultimazione dei lavori e quindi entro il 16/7/1982.

Notizie sull'andamento dei lavori: i lavori si sono svolti secondo le previsioni del progetto e del relativo capitolato speciale ed in conformità delle direttive impartite dalla direzione dei lavori.

L'Impresa ha ottemperato ai propri obblighi senza dar luogo a contestazioni di sorta ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che ha dato luogo a rilievi da parte dell'I.S.P.E.S. - sede di Lucca - che successivamente ha peraltro rilasciato il certificato d'uso competente al Comune interessato.

Consegna provvisoria: con verbale in data 3/11/1982 la direzione dei lavori ha effettuato la consegna provvisoria dell'immo-

bile dell'Amministrazione Comunale.

Visita sopralluogo: dopo esaminati gli atti di progetto, con-

trattuali e contabili relativi ai lavori in questione, il sot-

toscritto direttore dei lavori il giorno 9 gennaio 1985 si è re-

cato sopralluogo, dove, previo preavviso, si sono trovati i si-

gnori:

- Geom. Stefano Calcagnile per la ditta appaltatrice;

- Signor Mauro Giorgetti, funzionario per il territorio della

Regione Toscana direttore dei lavori per la parte architettoni-

ca; in loro presenza ha innanzi tutto proceduto alla ricogni-

zione delle opere eseguite che consistono in un unico corpo di

fabbrica comprendente n° 5 aule, una ampia sala per le attivi-

tà collettive, 1° sala insegnanti - biblioteca, una sola mensa, una cucina con dispensa, la centrale termica ed i servizi.

Le strutture dell'intero complesso sono formate da elementi prefabbricati in calcestruzzo cementizio armato assemblati in opera.

Sono state riscontrate le dimensioni volumetriche e planimetriche dell'edificio constatandone la perfetta rispondenza con quelli di progetto.

E' stato altresì effettuata una completa ricognizione esterna ed interna all'edificio ed alle relative opere complementari eseguite non trovando niente da eccepire.

Da quanto si è potuto accertare con i suddetti riscontri, accertamenti e verifiche si è dedotto che le opere sono state eseguite con materiali e magisteri appropriati, a regola d'arte e in conformità delle prescrizioni contrattuali e che esiste la precisa rispondenza, agli effetti contabili, tra i lavori eseguiti e le registrazioni contabili.

Revisione tecnico contabile: è stata effettuata integralmente senza che siano emersi errori o discordanze di sorta.

- CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Considerato: che l'impresa ha firmato il verbale di consegna con la riserva espressamente riferita alle conseguenze che il ritardo intervenuto nella consegna stessa rispetto alla aggiudicazione avrebbe



be determinato sulla revisione dei prezzi stante la particolare clausola contrattuale che regola la materia.

Tale riserva, ancorché influente ai fini contabili, è comunque da ritenersi nulla in quanto non riportata su nessun atto successivo.

b. - che i lavori vennero eseguiti secondo le previsioni di progetto, salvo lievi modifiche rientranti nei poteri discrezionali della Direzione dei Lavori;

c. - che il loro ammontare netto contabilizzato è confermato nel conto finale è inferiore alle somme autorizzate;

d. - che, come indicato innanzi, l'Ispettorato del Lavoro ha comunicato di non poter esprimere parere favorevole al saldo, ritenendo irregolare la posizione dell'Impresa Galazzo per presunto sub-appalto non autorizzato dalla stazione appaltante e che alla Direzione dei Lavori non sono pervenuti attestati liberatori in merito;

e. - che i lavori sono stati compiuti con un ritardo di 133 giorni rispetto al tempo utile contrattuale tenuto conto delle sospensioni regolarmente verbalizzate e delle proroghe concesse

come da certificato rilasciato dal Direttore dei Lavori, firmato dall'Impresa senza riserva alcuna;

f. - che i prezzi applicati sono quelli di contratto e successivamente concordati;

g. - che l'Impresa non ha ceduto i crediti derivanti dall'esecuzione dei lavori di che trattasi;

h - che la pubblicazione degli avvisi ad opponendum non si è
resa necessaria come da dichiarazione in atti;

i - che l'Impresa ha ottemperato ai tutti i propri obblighi con
trattuali ed alle disposizioni della Direzione dei Lavori;

l - che si ritiene di poter prendere atto dell'esito favorevo
le delle prove di carico effettuate alle strutture in c.c.a.

dal Direttore dei Lavori;

m - che l'Impresa ha firmato gli atti della contabilità fina
le senza alcuna riserva.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Direttore dei Lavori

certifica che i lavori di costruzione della Scuola Elementare di Chiaz-

zano eseguiti dalla Impresa S.P.A. GALAZZO PREFABBRICATI di Pi

sa per conto del Comune di Pistoia in base al contratto in da

ta 30/06/1980 N. 15809 di repertorio

SONO STATI REGOLARMENTE ESEGUITI

e pertanto liquida il credito dell'Impresa come segue:

- ammontare dello stato finale al netto **448.189.434**

DA CUI DETRAENDO

- i 5 acconti in caso d'opera

ra ivi compresa la anticipa

zione contrattuale di **L. 432.648.000**

- la penale per ritardo nel

la ultimazione dei lavori

gg. 133 X L. 10.000 = **L. 13.300.000**

In uno a detrarre

L. 445.948.000

Resta il CREDITO RESIDUO per lavori

L. ~~2.241.434~~

che, subordinatamente allo scioglimento della riserva espressa
dall'Ispettorato Provinciale del Lavoro della quale è fatto cen-
no nelle premesse, possano essere corrisposte alla S.P.A. GA-
LAZZO PREFABBRICATI di Pisa a saldo di ogni suo avere in dipen-
denza dei lavori di cui trattasi, salvo l'approvazione del pre-
sente atto, escluso ogni eventuale ^{credito} derivante all'impresa per re-
visione dei prezzi.

li, 9 gennaio 1985

P. LA DIREZIONE DEI LAVORI

I FUNZIONARI:

ING. MARIO GIORGI

GEOM. MAURO GIORGI

P. LA SPA GALAZZO PREFABBRICATI

(Geom. Stefano Calcagnile)



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

U. P. 118 00477 50503

REGIONE TOSCANA
UFFICIO REGIONALE DEL GENIO CIVILE
PISTOIA

Legge:

Opere di edilizia scolastica

COMUNE DI PISTOIA
PROTOCOLLO GENERALE

05905 06 FEB. 85

CAT. CL.

LAVORI DI costruzione della scuola Elementare di Chiazzano in Comune di Pistoia

IMPRESA: S.p.A. "GALAZZO PREFABBRICATI" - Via Aurelia Sud, 2 Pisa.

=====

REVISIONE DEI PREZZI CONTRATTUALI

Leggi: 17/2/1968 N° 93 - 19/2/1970 N° 76 e successive proroghe -
21/12/1974 N° 700 - 16-10-1975 e 3/1/1978 n° 1 D.M. 11-12-1978 -
Legge Regionale 27/2/1975 N° 18 - Art. 10 -

=====

RELAZIONE E CONTEGGIO DEFINITIVO

Pistoia, li

23 GEN. 1985

Visto: IL DIRIGENTE
(Ing. Mario Giorgi)



Per la Direzione dei Lavori
(Funzionario per il territorio M. Giorgetti)

DATI CARATTERISTICI

PROGETTO PRINCIPALE - Con deliberazione N. 977 in data 29 Ottobre 1979, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale di Pistoia ha approvato la costruzione della Scuola Elementare a cinque aule da erigersi nella frazione di Chiazzano - Via Pratese per un importo massimo di £. 300.000.000=, nonché lo schema di bando di appalto concorso da servire per l'aggiudicazione dei lavori medesimi.

AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI - Con deliberazione N. 1454 in data 4 giugno 1980, esecutiva ai sensi di legge, la Giunta Municipale di Pistoia ha aggiudicato i lavori alla impresa Galazzo prefabbricati di Pisa, per l'importo complessivo di £.418.822.439=, delle quali £. 406.623.727 per lavori e £. 12.198.712= per I.V.A nella misura del 3%, a seguito dell'esito della gara di appalto concorso del giorno 15 marzo 1980. Con la stessa deliberazione la Giunta Municipale di Pistoia stabiliva di esonerare l'impresa appaltatrice dei lavori del versamento della cauzione definitiva, accettando una fidejussione bancaria e stabilendo una miglioria del prezzo di appalto dello 0,15%.

CONTRATTO DI APPALTO - Stipulato in data 30 giugno 1980 al N. 15809 di repertorio, per l'importo di £. 406.013.764=, al netto della miglioria contrattuale dello 0,15% sull'importo lordo di £. 406.623.727=, controllato senza rilievi del CO.RE.CO della sezione decentrata di Pistoia, nella seduta del 26 luglio 1980 con decisione N.16375 e registrato a Pistoia il 5 agosto al N. 2351 sul registro atti pubblici.

PERIZIA SUPPLETIVA - Redatta dalla direzione dei lavori in data 12 gennaio 1982, che prevede un aumento dell'importo contrattuale di £. 42.861.396=, per alcune varianti ~~economiche~~ introdotte al progetto esecutivo nel corso dei lavori. Tale perizia è stata approvata con delibera del C.C. n° 388 in data 2.5.1983.

IMPORTO CONTRATTUALE COMPLESSIVO NETTO DEI LAVORI:

A) Per contratto.....	£.	406.013.764
B) Per lavori suppletivi.....	£.	42.861.396
Sommano:		£. 448.875.160 =====

VERBALE DI CONCORDAMENTO DI NUOVI PREZZI - Con la perizia suppletiva suddetta sono stati approvati anche i 3 nuovi prezzi concordati dalla Direzione dei Lavori con apposito verbale. Tali nuovi prezzi non sono revisionabili per nessun titolo secondo quanto pattuito nel verbale stesso.

CONSEGNA DEI LAVORI: - in data 24-11-1980.

INIZIO DEI LAVORI: - in data 24-11-1980.

TEMPO UTILE: giorni 210

ULTIMAZIONE DEI LAVORI FISSATA CONTRATTUALMENTE al 21 giugno 1981.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI PROCRASTINATA al 4 dicembre 1981, per effetto di N. 1 sospensione di giorni 105, dal 12 gennaio 1981 al 26 aprile 1981, a causa delle persistenti basse temperature specialmente notturne e di N. 1 proroga di mesi 2, con cessa in sanatoria con deliberazione G. M. n° 859 in data 30.3.82, non operativa ai fini revisionali.

ULTIMAZIONE EFFETTIVA DEI LAVORI in data 16 Aprile 1982 e quindi con un ritardo di 133 giorni rispetto alla scadenza contrattuale.

ULTIMAZIONE DEI LAVORI AGLI EFFETTI REVISIONALI in data 4 ottobre 1981.

IMPORTO LORDO DEI LAVORI allo stato finale:

£. 448.862.728=, pari a nette £. 448.189.434=, per la miglioria contrattuale dello 0,15%.

IMPORTO LORDO DEI LAVORI AMMESSO A REVISIONE

A) Importo complessivo lordo lavori

come da stato finale:.....£. 448.862.728

A dedurre:

- importo lordo lavori di cui ai nuovi prezzi non ammessi a revisione

1NP - a corpo.....£. 6.350.000

2NP - a corpo.....£. 12.600.000

3NP - mq. 31.50 X 85.000.....£. 2.677.500

Residuano £. 21.627.500
427.235.228

- importo anticipazione.....£. 80.000.000
Residuano £. 347.235.228
=====

IMPORTO LORDO LAVORI NON AMMESSO A REVISIONE

vedi conteggio suddetto £. 21.627.500 + £. 80.000.000 = £. 101.627.500.

ACCONTI REVISIONALI: Durante il corso dei lavori non sono stati concessi acconti sul compenso revisionale definitivo.

RELAZIONE

L'impresa ha conseguito il diritto alla revisione dei prezzi con istanza in data 27-7-1984, protocollata in data 2/8/1984 al N. 32709, presentata prima del collaudo.

Tale domanda è efficace per il conseguimento dei benefici della legge 19 febbraio 1970, N° 76 e successive proroghe,

Trattandosi di opere edilizie si applicano le quote percentuali di incidenza stabilite con D.M. 11 dicembre 1978, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale N. 357 in data 23 dicembre 1978, Capo II° - Tabella N. 8, integralmente riportata all'art. 49 del Capitolato Speciale di appalto allegato al contratto.

Nel redigere l'unito elaborato revisionale, inoltre si è tenuto conto delle seguenti circostanze:

- 1) della variazione del costo della manodopera, dei materiali, dei trasporti e dei noli a partire dalla tabella ufficialmente in corso alla data di aggiudicazione dei lavori, secondo il prezzario della Commissione Regionale Prezzi, istituita ai sensi della Circolazione del Ministero dei Lavori Pubblici N. 505/I-C in data 28 gennaio 1977, e nella fattispecie quella relativa al dicembre 1979;
- 2) della data di consegna dei lavori (24 novembre 1980), che è posteriore alla data di aggiudicazione (15 marzo 1980), di giorni 254. Il ritardo nella consegna è derivato dalle procedure occorse per il libero accesso all'area edificatoria e per la variata ubicazione della scuola nell'ambito dell'area stessa. Il ritardo ha determinato la firma con riserva del verbale di consegna da parte dell'impresa che ha richiamato la precedente corrispondenza intercorsa con l'Amministrazione Comunale circa le conseguenze che il ritardo stesso, in quanto non ad essa imputabile, avrebbe potuto determinare sulla revisione dei prezzi, anche in relazione al disposto dalla relativa specifica clausola contrattuale.
- 3) della data di inizio dei lavori (24 novembre 1980), che coincide con la data di consegna;
- 4) dei nuovi prezzi, i quali hanno un'incidenza del 4,82% sull'importo complessivo dei lavori eseguiti (£. 21.627.500= su £. 448.862.728= importi lordi), e che non sono stati ammessi a revisione per patto intervenuto tra le parti contraenti come più

./.

sopra già ricordato;

- 5) che, nel periodo antecedente la consegna dei lavori, non sono stati approvvigionati materiali in cantiere;
- 6) che, nel periodo di sospensione dei lavori, non sono stati approvvigionati ma materiali in cantiere;
- 7) che la proroga non è operativa agli effetti revisionali.

La presente revisione dei prezzi è regolata dalle particolari condizioni di pagamento stabilite dall'art. 43 del Capitolato speciale allegato al contratto, che conferma integralmente quelle inserite anche nel relativo bando.

Tale articolo infatti stabilisce che, a fronte della anticipazione di £.80 milioni da erogarsi contestualmente alla stipula del contratto, l'impresa "accetta di rinunciare alla revisione dei prezzi, salvo che non si verificchino particolari condizioni che provochino aumenti superiori al 30%".

Il particolare assunto di tale clausola, così come enunciato appare equivocabile. Non risulta chiaro infatti se la misura dell'aumento del 30% abbia a valere quale alea revisionale in luogo di quella del 5% stabilita per legge, ovvero se debba essere considerata una soglia di rischio economico, il cui eventuale supero determini l'automatica decadenza della speciale clausola stessa e quindi la conseguente applicabilità; anche nel caso specifico, della suddetta alea legale.

Tale incertezza interpretativa è emersa con l'avvenuto accertamento dell'incremento revisionale superiore al 30% e le conseguenti ovvie riserve dell'Impresa tenuto conto della grande differenza risultante tra i crediti revisionali determinati secondo le due diverse ipotesi suesposte.

La Direzione dei Lavori ha doverosamente predisposto il conteggio revisionale interpretando la clausola nel senso più favorevole all'Amministrazione, determinandone l'ammontare in complessive £. 42.800.00= oltre IVA.

Nella eventualità peraltro che l'Amministrazione Comunale, in quanto  formulatrice del particolare assunto contrattuale, ritenga del tutto od in parte fondate le prevedibili riserve dell'Impresa è stato allegato al conteggio revisionale anche il riepilogo redatto secondo la ipotesi più favorevole all'impresa stessa, (riepilogo in alternativa) da cui risulta un credito revisionale di £. 129.000.000= oltre IVA.

CONTEGGIO REVISIONALE

Il conteggio revisionale si è svolto come segue:

Poichè i lavori non hanno avuto l'incremento graduale, nel computo come segue, ai fini revisionali è stato adottato uno sviluppo lineare.

PROSPETTO DEGLI STATI DI AVANZAMENTO

STATI DI AVANZAMENTO				
N°	PERIODO DI ESECUZIONE		IMPORTO LORDO LAVORI	
	DAL	AL	PROGRESSIVO	PARZIALE
1 ^a	24/11/1980 27/04/1981	11/01/1981 10/08/1981	230.000.000	230.000.000
2 ^a	11/08/1981	30/10/1981	343.006.882	113.006.882
3 ^a	31/10/1981	31/03/1982	405.013.764	62.006.882
4 ^a	01/04/1982	16/04/1982	448.862.728	43.848.964

Sommano £. 448.862.728

PROSPETTO DEGLI STATI DI AVANZAMENTO
ricostituita per il conteggio revisionale

STATI DI AVANZAMENTO				
N°.	PERIODO DI ESECUZIONE		IMPORTO LORDO LAVORI	
	DAL	AL	PROGRESSIVO	PARZIALE
1° - 2°				
3° - 4°	24/11/1980	11/01/1981		
ed				
ultimo	27/04/1981	04/10/1981	427.235.228	427.235.228
			(*)	(*)

Sommano: £. 427.235.228

=====

(*)

(*) - = Importo complessivo lordo lavori eseguiti allo stato finale
meno importo complessivo lordo lavori di cui ai nuovi prezzi
NN. 1-2-3, esclusi dal conteggio revisionale:

£. 448.862.728 - £. 21.627.500 = £. 427.235.228

=====

51 2

A seguito della anticipazione di £. 80.000.000= si determina il ritmo lavorativo medio per individuare, ai fini esclusivi della revisione, la data iniziale della operatività, posticipata rispetto a quella effettiva:

Ritmo giornaliero lordo= $\frac{\text{importo lordo lavori ammesso a revisione}}{\text{periodo di operatività revisionale}}$ =

$$= \frac{427.235.228}{\text{gg. 210}} = 2.034.453$$

per cui: £. $\frac{80.000.000}{2.034.453}$ = 39,32 gg. arrotondato a gg. 40

dal 24/11/1980 al 30/11/1980 = gg. 7
" 1/12/1980 " 31/12/1980 = " 31
" 1/1/1981 " 2/1/1981 = " 2

Formano gg. 40

La DATA DI INIZIO della OPERATIVITA' REVISIONALE è pertanto posticipata al giorno 3 gennaio 1981 nei confronti di quella del 24/11/1980 corrispondente all'effetti vo inizio dei lavori.

Per quanto attiene alle tabelle revisionali correnti alla data dell'offerta, si applicano i criteri indicati nella circolare Ministero LL.PP. n° 705 U.L. in data 18/4/1984.

RUBRICA	OGGETTO	UNITA' DI MISURA	DATA DI ACCANTONAMENTO DICEMBRE '79	1° PERIODO dal 24/11/80 al 30/11/80	PERIODO	PERIODO	PERIODO	PERIODO	PERIODO	PERIODO	PERIODO	PERIODO	PERIODO
					dal 01/12/80 al 31/12/80	dal 01/01/81 al 31/01/81	dal 27/04/81 al 30/04/81	dal 01/05/81 al 31/05/81	dal 01/06/81 al 30/06/81	dal 01/07/81 al 31/07/81	dal 01/08/81 al 31/08/81	dal 01/09/81 al 30/09/81	dal 01/10/81 al 04/10/81
	<u>MANO D'OPERA:</u>												
1	OPERAI SPECIALIZZATI	ORA	7.641	9.862	9.862	10.198	10.562	11.023	11.060	11.060	11.422	11.429	11.429
2	" QUALIFICATO	"	7.309	9.427	9.427	9.693	10.057	10.520	10.554	10.554	10.922	10.922	10.922
3	MANOVALE SPECIALIZZATO	"	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
4	OPERAI COMUNI	"	6.941	8.937	8.937	9.120	9.483	9.946	9.979	9.979	10.347	10.347	10.347
	<u>SQUADRA TIPO:</u>												
1	OPERAI SPECIALIZZATI N° 2	"	15.282	19.724	19.724	20.396	21.124	22.050	22.120	22.120	22.858	22.858	22.858
2	" QUALIFICATI N° 2	"	14.618	18.854	18.854	19.386	20.114	21.040	21.108	21.108	21.844	21.844	21.844
3	MANOVALE SPECIALIZZATI N°	"	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//	//
4	OPERAI COMUNI N° 3	"	20.823	26.811	26.811	27.360	28.449	29.838	29.937	29.937	31.041	31.041	31.041
	<u>TOTALE</u>		50.723	65.389	65.389	67.142	69.687	72.928	73.165	73.165	75.743	75.743	75.743
	<u>MATERIALI:</u>												
1	CEMENTO TIPO 425	Q/LE	3.823	4.870	4.870	4.870	5.435	5.435	5.460	5.460	5.460	5.460	5.460
2	SABBIA	MC.	11.400	15.900	15.900	15.900	17.000	18.000	18.000	18.550	18.550	18.550	18.550
3	LAVABO	CAD.	22.370	30.115	30.595	31.159	32.950	33.247	33.433	33.433	35.582	35.361	35.553
4	FERRO-FEB38K	KG.	339	352	368	365	361	363	377	383	393	420	429
5	MATTIONI FORATI A 4 FORI	N°	73	105	110	110	110	120	120	120	120	120	120
6	LEGNAME ABETE PER D'ISSI	MC.	257.258	300.450	301.510	302.223	304.018	313.382	313.382	313.382	313.382	314.478	316.575
7	MARMETTIONI	MC.	5.200	6.450	6.450	6.450	7.000	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150	7.150
8													
9													
10													
	<u>TRASPORTI:</u>												
8	AUTOCARRO	Q/L/Km	18.11	23.03	23.03	24.17	25.41	26.71	26.76	26.72	27.46	27.73	27.71
	<u>NOLI:</u>												
9	BETONIERA	ORA	9.238	11.562	11.562	12.207	12.673	13.314	13.341	13.345	13.800	13.850	13.850
10	GRU	"	12.220	14.950	14.950	15.663	16.177	16.876	16.905	16.910	17.406	17.466	17.466

[illegible]

INDICAZIONE DEI PARAMETRI	UNITA' DI MISURA	PREZZO AGGIUNZIONE (A)	GIORNI 9	GIORNI 4	GIORNI 31	GIORNI 30	GIORNI 31	GIORNI 31	GIORNI 30	GIORNI 4	GIORNI TOTALE	PERCENTUALE VARIAZIONE $\frac{B-A}{A} \times 100$	QUOTE PARAMETRICHE DI INCIDENZA (C)	PERCENTUALI PARAMETRICHE (B-D)
			DAL 3/1/1981 AL 11/1/1981	DAL 27/4/1981 AL 30/4/1981	DAL 1/5/1981 AL 31/5/1981	DAL 1/6/1981 AL 30/06/1981	DAL 1/7/1981 AL 31/7/1981	DAL 1/8/1981 AL 31/8/1981	DAL 1/9/1981 AL 30/09/1981	DAL 1/10/1981 AL 4/10/1981	PREZZO MEDIO PONDERATO (B)			
A) SQUADRA TIPO														
OPERAI SPECIALIZZATI N° 2	ORA	15.282												
OPERAI QUALIFICATI N° 2	"	14.618												
OPERAI COMUNI N° 3	"	20.823												
TOTALE		50.723	604.278	278.748	2.260.768	2.194.950	2.268.115	2.348.033	2.272.290	302.972	73.707	+ 45,31	0,40	+
B) MATERIALI														
Cemento tipo 425	q.le	3.823	43.830	21.740	168.485	163.800	169.260	169.260	163.800	21.840	5.424	+ 41,87	0,07	+
abbia	mc.	11.400	143.100	68.000	558.000	540.000	575.050	575.050	556.500	74.200	18.176	+ 59,44	0,05	+
avaso	cad.	22.370	280.431	131.800	1.030.657	1.002.990	1.036.423	1.041.042	1.060.830	142.212	33.685	+ 50,58	0,02	+
ferro FeB 38K	Kg.	339	3.285	1.444	11.253	11.310	11.873	12.183	12.600	1.716	386	+ 13,86	0,08	+
Mattoni forati a 4 fori	N°	73	990	440	3.720	3.600	3.720	3.720	3.600	480	119	+ 63,01	0,08	+
legname abete per infissi	mc.	257.258	2.720.007	1.216.072	9.714.842	9.401.460	9.714.842	9.714.842	9.434.340	1.266.300	312.839	+ 21,60	0,07	+
mattoni	mq.	5.200	58.050	28.000	221.650	214.500	221.650	221.650	214.500	28.600	7.109	+ 36,71	0,07	+
C) TRASPORTI														
Autocarro	q.le/Km	18.11	217.53	101.64	828.01	802.80	830.49	851.26	831.30	110.84	26.91	+ 48,59	0,06	+ 2
D) NOLI														
Betoniera	ora	9.238	109.863	50.692	412.734	400.230	413.695	427.800	415.800	55.400	13.447	+ 45,56	0,04	+
Gr	"	12.220	140.967	64.708	523.156	507.150	524.210	539.586	523.980	69.864	17.021	+ 39,29	0,06	+ 2

R I E P I L O G O

1° - 2° - 3° - 4° ed ultimo stato di
avanzamento (periodo unico)

£. 347.235.228 X 42,364 =
100

Somma il compenso lordo revisionale
deducesi l'alea del 30% su £. 347.235.228

£. 147.102.732

£. 147.102.732
" 104.170.568

Residuoano

£. 42.932.164

a detrarre il miglioramento contrattuale del 9,15%
Restano

£. 64.328
£. 42.867.766

ed in cifra tonda

£. 42.800.000
=====

confermasi il compenso revisionale in lire quarantaduemilionioctocentomila.

C O N C L U S I O N I

Lo svolgimento dei lavori non ha dato luogo a divergenze di alcun genere con la
Ditta appaltatrice.

Non esistono opposizioni da parte degli Istituti assicurativi avverso l'Impresa
citata.

Il presente conteggio ha carattere definitivo, salvo le risultanze del Collaudo.
E' stata eseguita la revisione contabile degli elaborati.

PERTANTO - subordinatamente alla approvazione del presente atto - si può corri-
spondere all'Impresa S.p.A. Galazzo prefabbricati con sede in Pisa - Via Aurelia
Sud la somma di f. 42.800.000= (diconsi lire quarantaduemilionioctocentomila) a
totale saldo di quanto spettantele per la revisione dei prezzi relativa ai lavori
in argomento, intendendosi tacitata per ogni suo avere e diritto per il titolo.

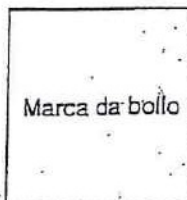
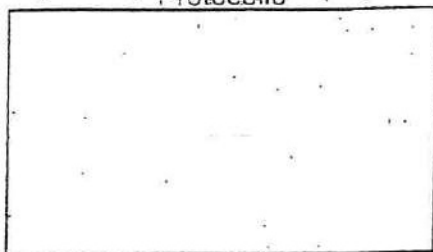


Il Direttore dei Lavori

[Handwritten signature]



Attestazione di agibilità ed uso

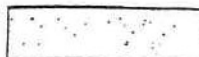


CARTOGRE 1
AGIBILITA'

Ufficio comunale
Numero d'ordine

380/2002

Pratica N.



Il sottoscritto DE LUCA SALVATORE VINCENZO iscritto all'albo SPALIA APEN. M. ROMA al N. 10658
nella sua qualità di professionista abilitato
- Visto l'art. 11 comma 3 della Legge Regionale del 14 Ottobre 1999 n. 52
- Visto il regolamento edilizio comunale
- Vista la dichiarazione di conformità dell'opera al progetto approvato rilasciata da
APEN. DE LUCA SALVATORE VINCENZO in data 19-12-02 con prot. 78200
oppure Vedi deliberazione G.C. n° 377 del 16-10-2001



ATTESTA

☐ L'abitabilità e l'uso

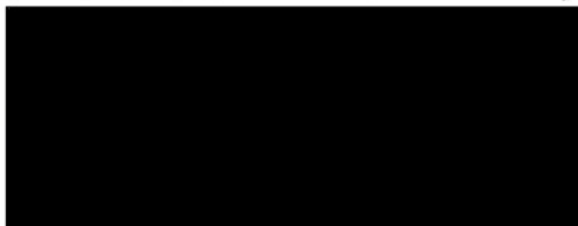
☒ L'agibilità e l'uso

dell'immobile costruito in Pistoia (1) VIA DEL GIROBE 15/a Loc. "CHIAZZANO"
(2) Destinata all'epoca della costruzione a scuola Elementare (opera pubblica)
trasformata in museo scolentico con progetto approvato con Delibera
Giunta Comunale n° 377 del 16-10-2001

Rilasciato a: COMUNE DI PISTOIA ed avente la seguente consistenza:

Piani	Abitazioni						Diversi da abitazione					Destinazione d'uso
	N° alloggi	Locali princip. mq.	Access. abitaz. mq.	balconi terrazze mq.	Posti auto mq.	Parti condom. mq.	Locali princip. mq.	Accessori mq.	balconi terrazze mq.	Posti auto mq.	Parti Condom. mq.	
Interrato												
Seminterrato												
Terra							980					Museo Scolentico
Ammezzato												
Primo												
Secondo												
Terzo												
Quarto												
Quinto												
Sesto												
TOTALE							980					TOT.mq 980

Note:



Pistoia

- (1) l'indicazione dell'ubicazione ed il numero civico in casi di nuova costruzione o formazione in più unità è demandato all'ufficio tecnico comunale previa richiesta su apposito stampato da ritirare presso l'ufficio abitabilità
- (2) con permesso/i di costruzione

Il sottoscritto DE LUCA SALVATORE VINCENZO nato a MASSAFRA (TA)
il 19-07-1961 Codice Fiscale DLC SVT 61 L 19 F 027 H residente a ROMA
in via CIRENE GIANCOLENSE n. 110-G
iscritto all'albo DEGLI ARCHITETTI DI ROMA al n. 10658
nella sua qualità di professionista abilitato:

VISTO L'ART. 11 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE DEL 14 OTTOBRE 1999 N. 52
CERTIFICA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA'

- 1) che i lavori di (1) RISTRUTTURAZIONE eseguiti al fabbricato posto in Pistoia
via (2) DEL GIRONE 15/A Loc. TA' CHIARAZZO n. 15/A
con identificativi catastali foglio n. 244 Mappale/i n. 517
subalterno/i
intestato a COMUNE DI PISTOIA
- 2) che i muri sono sufficientemente prosciugati e gli ambienti sono salubri.
- 3) che sono rispettate le norme igienico-sanitarie.
- 4) che sono stati adempiuti agli obblighi relativi alla Legge n. 13 del
19.1.1989.
- 0 a) VISTA l'attestazione di conformità dell'opera presentata da ARCH. DE LUCA
SALVATORE VINCENZO in data con prot.
- 0 b) VISTO il certificato prevenzione incendi del Comando dei VV.F. in data
- 0 c) VISTO il collaudo delle opere in cemento armato con attestazione di avvenuto deposito presso
l'Ufficio del Genio Civile rilasciato da ING. RARIO GIORGI
in data 28-07-1981
- 0 d) VISTA la dichiarazione congiunta del direttore dei lavori, del committente e del costruttore
di aver adempito alla Legge n. 10 del 9.1.1991 resa in data
- 0 e) VISTO il certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di corrispondenza dell'opera alle
norme della Legge n. 64 del 2.2.1974 in data 3 Dic. 2002 Prot. 22223
- 0 f) VISTO la/e le planimetrie catastali con ricevuta di avvenuto accampionamento con prot.
UTE n. 167999 in data 18-12-2002
- 0 g) VISTO la/e dichiarazioni di conformità completa/e degli allegati obbligatori, Legge n. 46
del 5.3.1990 "Norme per la sicurezza degli impianti" rilasciate da:
HGF IMPIANTI SRL in data 30-10-2002
..... in data
..... in data
..... in data
- 0 h) VISTO (altra documentazione ritenuta necessaria)

La certificazione di abitabilità o agibilità è rilasciata a COMUNE DI PISTOIA
in qualità di (3) PROPRIETARIO

Pistoia



Le certificazioni di cui ai punti a-b-c-d-e-f-g-h debbono essere allegate alla presente
dichiarazione oppure la indicazione "non necessaria" ovvero "SONO STATE ALLEGATE ALLA
RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO PRESENTATA IN DATA CON PROT.

- (1) Nuova costruzione, ristrutturazione, restauro, ampliamento, cambio di destinazione d'uso.
- (2) l'indicazione dell'ubicazione ed il numero civico incasi di nuova costruzione o formazione di più unità è
demandato all'ufficio tecnico comunale previa richiesta su apposito stampato da ritirare presso l'ufficio
abitabilità
- (3) Intestataria del permesso edilizio, proprietario, amministratore o persona avente titolo



Commissione di cui all'articolo 9
del "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale"

Verbale del 2/10/2023

Il giorno 2 ottobre 2023 è stata convocata la commissione prevista dall'art. 9 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale.

Sono presenti:

- Ing. Marco Valdiserri
- Geom. Antonio Saracca
- Geom. Daniele Mucci (delegato da Ing. Fabio Caggiula)

Segretario della commissione è l'Arch. Alessio Bartolozzi, Funzionario della U.O.C. Lavori Pubblici e Patrimonio del Servizio LL.PP., Patrimonio, Verde e Promozione Sportiva.

Ordine del giorno:

1. Determinazione di un valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale denominato "Ex centro di cottura di Chiazzano", sito in Comune di Pistoia, Via del Girone di Mezzo n. 15/B, già inserito nel Piano Alienazioni, Lotto di vendita n. 121, in applicazione dell'art. 38 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare comunale, da sottoporre alla validazione della Dirigente del Servizio competente per il patrimonio ai fini della vendita – terza seduta della commissione;

Punto 1: Ex centro di cottura Chiazzano

La Commissione prende atto che questa amministrazione ha deciso di alienare l'immobile oggetto dell'odierna valutazione, già inserito nel Piano Alienazioni (Lotto n. 121) approvato con ex Deliberazione di C.C. n. 103/2022, e confermato con la Delibera n. 14/2023.

L'edificio è sito in Pistoia, località Chiazzano, Via del Girone di Mezzo 15/B, meglio catastalmente individuato al NCEU Comunale:

- Foglio 244 particella 517 sub. 3, categoria C/2 di Classe 7, consistenza 51 mq, superficie catastale 57 mq, Rendita € 268,66, identifica il manufatto contenente la centrale termica;
- Foglio 244 particella 517 sub. 4, categoria D/7, rendita € 5.500,00, identifica il corpo principale;
- Foglio 244 particella 517 sub. 5, bene comune non censibile, identifica il lotto e l'area a verde su cui insistono gli edifici.
- Foglio 244 particella 95, semin. Arb., Classe 1^, mq 256, R.D. € 2,08, R.A. € 1,85

La commissione, alla luce di quanto emerso nelle sedute precedenti, valuta l'immobile in € 680.000,00 come da relativa perizia tecnico-estimativa.

La commissione chiude la seduta alle ore 12.45.

I membri di commissione

Ing. Marco Valdiserri
Geom. Daniele Mucci
Geom. Antonio Saracca

Il segretario

Arch. Alessio Bartolozzi



Nota integrativa alla perizia di stima
EX CENTRO PRODUZIONE PASTI (CENTRO COTTURA)
LOC. CHIAZZANO - VIA DEL GIRONE, 15/B
PISTOIA

La presente nota integrativa alla perizia di stima redatta a ottobre 2023 dalla Commissione di cui all'art. 9 del "Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare" risulta necessaria in quanto, in fase di predisposizione degli atti del bando di vendita, sono emerse delle incongruenze inerenti alla destinazione urbanistica delle particelle n. 517 e 95 del Foglio 244 di Pistoia.

Con D.C.C. n. 51 del 19/04/2022 fu corretta la tavola di Regolamento Urbanistico inerente Chiazzano in quanto risultavano incoerenze con una variante al PEEP ricadente nella zona omogenea AES "Aree residenziali di nuovo impianto - AES aree per edilizia sociale", approvato dopo l'adozione del Regolamento Urbanistico.

Su dette particelle pertanto risultano parzialmente incluse nella zona omogenea AES rispettivamente per una superficie di mq 515 ([AREA B1](#)) e mq 12 ([AREA B2](#)).

Oltre ciò la convenzione sottoscritta tra Comune di Pistoia e S.P.E.S. S.c.r.l. Repertorio n. 3375 del 26/09/2022, conseguente alla sopra citata deliberazione di consiglio comunale n. 51/2022, impegna S.P.E.S. S.c.r.l. alla progettazione e realizzazione del tratto iniziale della viabilità pubblica che dovrebbe collegare via del Girone con via Don Antonio Tesi, qualora questa sia confermata dai nuovi strumenti urbanistici.

Da ciò ne consegue l'impossibilità di alienare:

- le porzioni delle particelle 517 e 95 ricadenti all'interno dell'area sottozona omogenea AES "Aree residenziali di nuovo impianto - AES aree per edilizia sociale" rispettivamente per una superficie di mq 515 ([AREA B1](#)) e mq 12 ([AREA B2](#));
- una fascia di area non inferiore ad una larghezza di 7,50ml che interessa le particelle 517 e 95 rispettivamente di mq 669 ([AREA A1](#)) e mq 11 ([AREA A2](#)) nel rispetto di quanto statuito con la convenzione Repertorio n. 3375 del 26/09/2022;

Ai fini del valore di vendita del Lotto 121 "Ex centro di cottura di Chiazzano" la riduzione delle porzioni ricadenti in area AES non influisce in quanto il calcolo aveva preso a riferimento le superfici ricadenti in zona omogenea Up "Istituzioni pubbliche e pubblici servizi", diversamente la riduzione conseguente al rispetto della convenzione Rep. 3375/2022 incide per il valore di area scoperta, predeterminato dalla Commissione di cui all'articolo 9 in €/mq 58,82.

Ne consegue che il valore di vendita del Lotto 121 "Ex centro di cottura di Chiazzano" viene stabilito in € 640.000,00.

Nel bando di vendita verrà specificato che saranno a totale carico dell'acquirente gli atti tecnici di natura catastale occorrenti al frazionamento dell'area di pertinenza del fabbricato e comunque quanto altro occorrente all'aggiornamento. L'acquirente dovrà inoltre provvedere alla spese propedeutiche l'acquisto, a quelle notarili ed agli oneri fiscali nella misura corrente alla data di stipula dell'atto di trasferimento.

Si allega alla presente:

- Estratto sovrapposizione Catasto/RU

Pistoia, 23 maggio 2024

