

SCHEDA TECNICA DI CONSISTENZA

CONSISTENZA IMMOBILE DI VIA G. BANDI N°15
ATTUALE SEDE DELLE ATTIVITA' DIREZIONALI
DELL'AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO



OHSAS 18001



GESTIONE AMBIENTALE
VERIFICATA
reg. n. 01-00093

Livorno, li 19 ottobre 2009

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE
DI VIA G. BANDI N°15, ATTUALE SEDE DELLE ATTIVITÀ DIREZIONALI
DELL'AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO

Il complesso immobiliare di cui la scrivente Azienda intende trattare la vendita rappresenta, la attuale sede legale e direzionale della società, le cui caratteristiche urbanistiche furono fissate con la Variante al Regolamento Urbanistico del 2 marzo 2004 – delibera n° 32.

Trattasi di complesso immobiliare ad uso misto magazzini ed uffici direzionali, con pertinenza scoperta interna ad accesso carrabile, posto nel Comune di Livorno Via G. Bandi n.15, in zona semi centrale ad alta concentrazione abitativa.

Esso è compreso nel quadrilatero urbanistico Via Bandi, Via Martini, Via Guarducci, Via Zola, ed è costituito da un edificio misto in più corpi di fabbrica contigui, con struttura a latero-cemento ad un unico piano fuori terra, ad esclusione di parte degli uffici di Via Bandi composto da due piani complessivi.

La suddivisione funzionale sui diversi fronti stradali è così composta:

- ☛ Via Bandi: Palazzina uffici su due piani con accessori;
- ☛ Via Martini: Magazzini misti ad un piano;
- ☛ Via Guarducci: Capannone industriale con accesso alla pertinenza scoperta;
- ☛ Via Zola: Stesso Capannone industriale ed ex villa ad attuale uso centro sociale.

La configurazione edilizio urbanistica attuale è ascrivibile a tipologia edilizia degli anni cinquanta (fabbricato gruppo 5 "*edifici recenti*"), in condizioni manutentive appena sufficienti.

Catastalmente il bene risulta regolarmente ed interamente censito ai seguenti identificativi:

- ☛ Foglio 19 mappale 71 sub. 601 cat. A10
- ☛ Foglio 19 mappale 71 sub. 602 cat. D6
- ☛ Foglio 19 mappale 71 sub. 603 cat. D7
- ☛ Foglio 19 mappale 71 sub. 604 cat. D7

L'identificativo catastale sub. 602 si compone di un immobile avente superficie complessiva di 752 disposta su un piano; di tale superficie 304 mq sono rappresentati dal PT di una villa di interesse storico e da altri comparti (locali occupati dal bar, dalla palestra e dal salone del Centro Sociale) più recenti per complessivi 448 mq.

L'intero comparto occupa un'area censita per totali mq. 7167 (ST Superficie Territoriale).

Per la rappresentazione dei dati sopra indicati si rimanda agli elaborati grafici e catastali allegati in coda al presente documento.

A seguito della perizia di consistenza redatta dal geometra Roberto Arlacchi nell'ottobre 2006 scaturisce il seguente calcolo di Superficie lorda a pavimento "slp":

- Uffici ed accessori		Mq. 1076
- Magazzini e depositi		Mq. 744
- Capannoni	Mc. 8022 : 4 =	Mq. 2005
-Villa PT Centro sociale		Mq. 448

T O T A L E

Mq. 4273

In tale conteggio sono stati considerati i mq del sub. 602 – Centro Sociale che concorrono a determinare la SLP in quanto assoggettabili all'operazione di demolizione-ricostruzione con cambio di destinazione d'uso mentre i restanti 304 mq dell'immobile avente interesse storico saranno oggetto di valutazione separata in quanto assoggettabili a operazione di "ristrutturazione" senza riconversione dei volumi occupati.

Questa concentrazione edilizia si presenta adesso come una rete viaria sommariamente quadrilatera, sulla quale trovano ubicazione dei fabbricati di disomogenea genesi edilizia, quali piccoli terratetto in aderenza, grandi edifici condominiali anni sessanta di 7/8 piani fuori terra, palazzine tardo ottocentesche di 2/3 piani, l'area a verde pubblico di Via Zola. Il tutto ad esclusiva destinazione abitativa.

In questa variegata configurazione volumetrica, l'area in questione (ex depositi AAMPS) si presenta in una posizione praticamente centrale, particolarmente adatta a proporsi come elemento urbanistico di congiunzione ed armonizzazione territoriale, trovandosi così a poter assolvere una funzione di valorizzazione e miglioramento delle qualità edilizio urbanistiche dell'intera zona interessata.

Con Variante al Regolamento Urbanistico del 03.03.04, redatta su determinazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Livorno, le aree complessive relative alla sede di Via Bandi (parti edificate e parti scoperte) sono state trasformate normativamente da Art. 37- Aree per servizi esistenti, ad Art. 13-Aree Consolidate, il quale uniforma l'intera area di proprietà A.Am.P.S. alla destinazione urbanistica delle aree limitrofe, **conferendo ad essa una possibilità riedificatoria attraverso la sostituzione degli edifici attuali in nuovi edifici con altra destinazione, mantenendo la esistente s.l.p. (superficie lorda al pavimento).**

Nella Tavola degli edifici questi sono classificati come edifici recenti del gruppo 5 - Insieme di aree edificate sulla base di precedenti piani regolatori e

piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

Estratto dal Regolamento Urbanistico

Comma 4- Edifici del gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi dell'area normativa riportati al successivo comma 9.

Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive e relative aree di pertinenza, sono ammessi interventi di sostituzione. In tal caso la SLP è calcolata dividendo il volume degli edifici esistenti per un'altezza virtuale di interpiano pari a m. 4. In alternativa alle prescrizioni relative agli edifici recenti (Gruppo 5) è possibile realizzare modificazioni con contenuti planivolumetrici differenti, nel rispetto dei parametri contenuti al successivo capoverso 9, con le procedure del Piano di Recupero o dello studio unitario esteso all'intero isolato o a parte significativa dello stesso.

Comma 9 – altre aree consolidate:

- *Indice di utilizzazione fondiaria (UF): è riconfermata la slp esistente fermo restando i disposti di cui al precedente comma 4*
- *h.max: m. 12*
- *n.piani: max 4*
- *rapporto di copertura: 70%*
- *Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente o nuovo filo edilizio se indicato nella tavola del Regolamento urbanistico "Gruppi di edifici"*
- *Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza*
- *Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza*
- *parcheggi privati pertinenziali (L.122/89): 1 mq ogni 3 mq di SLP. I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m. 500 dall'intervento.*
- *la realizzazione di parcheggi pubblici o privati a raso e sottosuolo non costituisce slp al fine della verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria.*

L'attuale configurazione urbanistica permette in definitiva la trasformazione con semplice richiesta di concessione edilizia, prevedendo la sola sostituzione delle volumetrie esistenti così come previsto dal sopra riportato Art. 13 del RU sfruttando la SLP disponibile, per quanto identificato al Sub. 601-603-604 e di parte del 602 (pari a 448 mq quale porzione di edificio senza interesse storico);

La trasformazione consentirà il cambio di destinazione a residenziale con attività consentite al Piano Terra e al Piano Primo di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici e attività turistiche ricettive e parcheggi a tutti i piani.

Importante in ambito di trasformazione è l'obbligo di mantenere il filo edilizio esistente per la conformazione dei confini di proprietà con la pubblica Via e l'altezza max pari a mt 12.

L'altezza massima imposta di 12 mt consente la realizzazione di:

- ☞ un PT con altezza pari a 3,50 mt eventualmente idonea per il commercio al dettaglio;
- ☞ un 1°P e 2°P di 3,1 mt di altezza con una mansarda 2,20 , in gronda;

per totali 11,90 mt con spiccato del PT a filo marciapiede in caso di locali ad uso commerciale, che potrà essere incrementata di 0,50 mt, come previsto dal RE, in caso di piano terra dedicato ad uso residenziale .

Inoltre risulta interessante per il soggetto attuatore la possibilità di realizzare parcheggi di pertinenza della residenza per le abitazioni poste in un raggio di 500 mt dall'intervento.

Allegato n°1

DOCUMENTI CASTASTALI

Estratto di Mappa Catastale di Via Bandi, 15



Visura Catastale Sede Aziendale
Via Bandi, 15
Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 601

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 601

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1		19	71	601					3	30 vani	947	Euro 9.218,76	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/08/2004 n. 8364.1/2004 in atti dal 09/08/2004 (protocollo n. L10079258) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A.A.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO	01168310496	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2003 Trascrizione n. 8982.1/2003 in atti dal 17/09/2003 Repertorio n. : 87702 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO

CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Planimetria Catastale

Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 601

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. 11007 del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via G. Bandi

civ. 15

Identificativi Catastali:

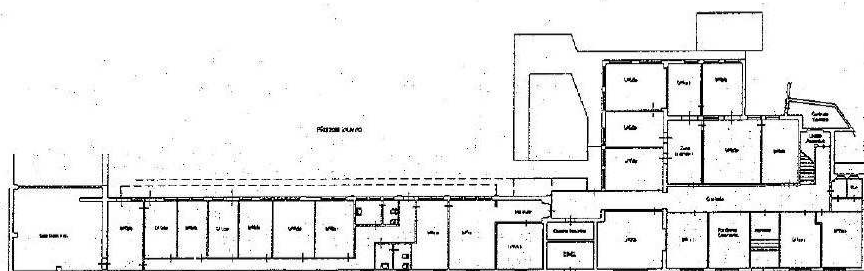
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 71
Subalterno: 601

Compilata da:
Arlacchi Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

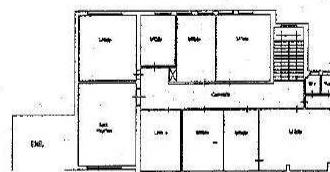
N. 841

Scheda n. 1 Scala 1:500

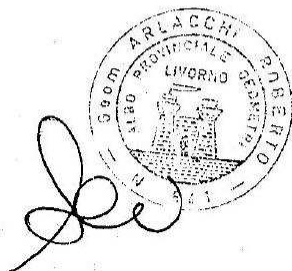


← Nord

VIA G. BANDI 15
PIANO TERRA



VIA G. BANDI 15
PIANO PRIMO



Visura Catastale Sede Aziendale
Via Bandi, 15
Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 602

Dati della richiesta		Comune di LIVORNO (Codice: E625)									
Catasto Fabbricati		Provincia di LIVORNO									
		Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 602									
Unità immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
Urbana				Cens.	Zona						
1	19	71	602			D/6				Euro 19.404,00	VARIAZIONE del 08/02/2005 n. 3007.1/2005 in atti dal 08/02/2005 (protocollo n. LI0011961) VARIAZIONE DUFFICIO
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1	A.A.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO					01168310496			(1) Proprieta' per 1/1		
DATI DERIVANTI DA											
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2003 Trascrizione n. 8982.1/2003 in atti dal 17/09/2003 Repertorio n. 87702 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO CONFERIMENTO IN SOCIETA'											

Planimetria Catastale

Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 602

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. 110017 del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via G. Bandi

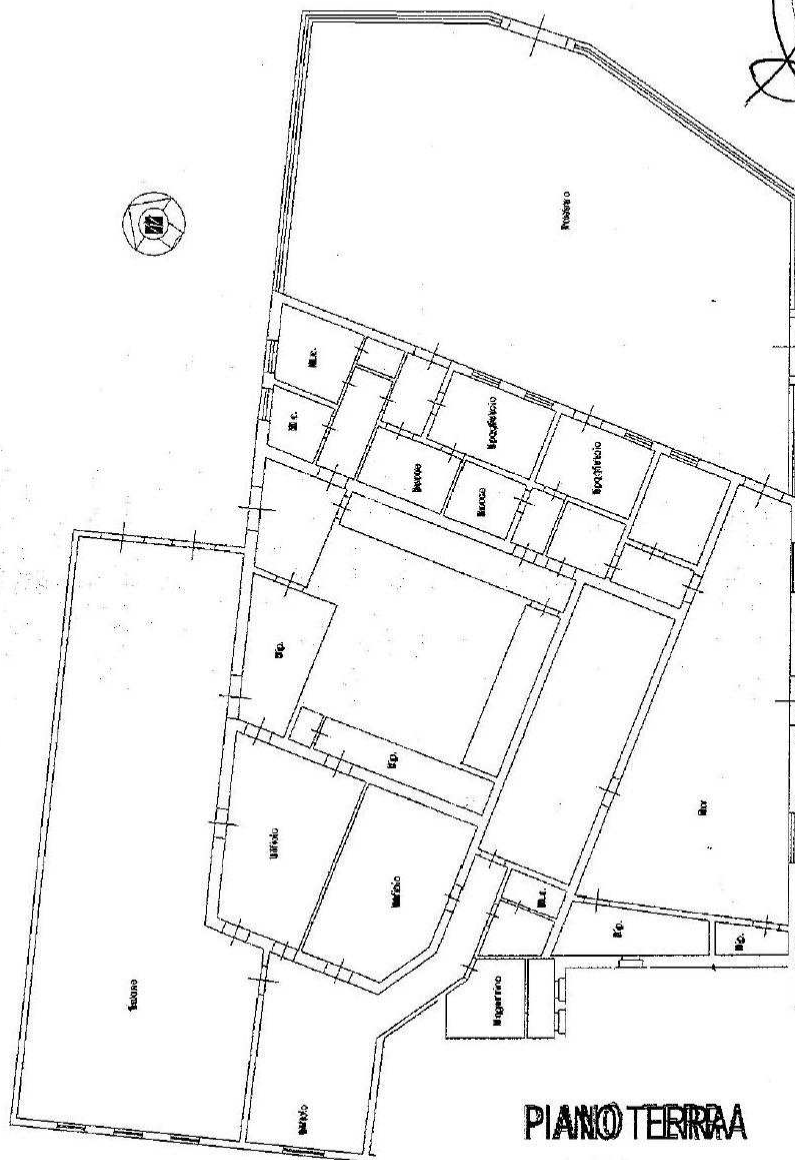
civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 19
Particella: 71
Subalterno: 602

Compilata da:
Arlacchi Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Livorno

Scheda n. 1 Scala 1:200



Visura Catastale Sede Aziendale
Via Bandi, 15
Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 603

Dati della richiesta				Comune di LIVORNO (Codice: E625)										
				Provincia di LIVORNO										
Catasto Fabbricati				Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 603										
Unità immobiliare														
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		19	71	603			D/7				Euro 20.564,00	VARIAZIONE del 08/02/2005 n. 3008 /1/2005 in atti dal 08/02/2005 (protocollo n. LI0011962) VARIAZIONE DUFFICIO		
INTESTATO														
N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	A.A.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO										01168310496		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA				ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2003 Trascrizione n. 8982 /1/2003 in atti dal 17/09/2003 Repertorio n. : 87702 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO										
				CONFERIMENTO IN SOCIETÀ										

Planimetria Catastale

Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 603

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. 110017 del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via G. Bandi

civ. 15

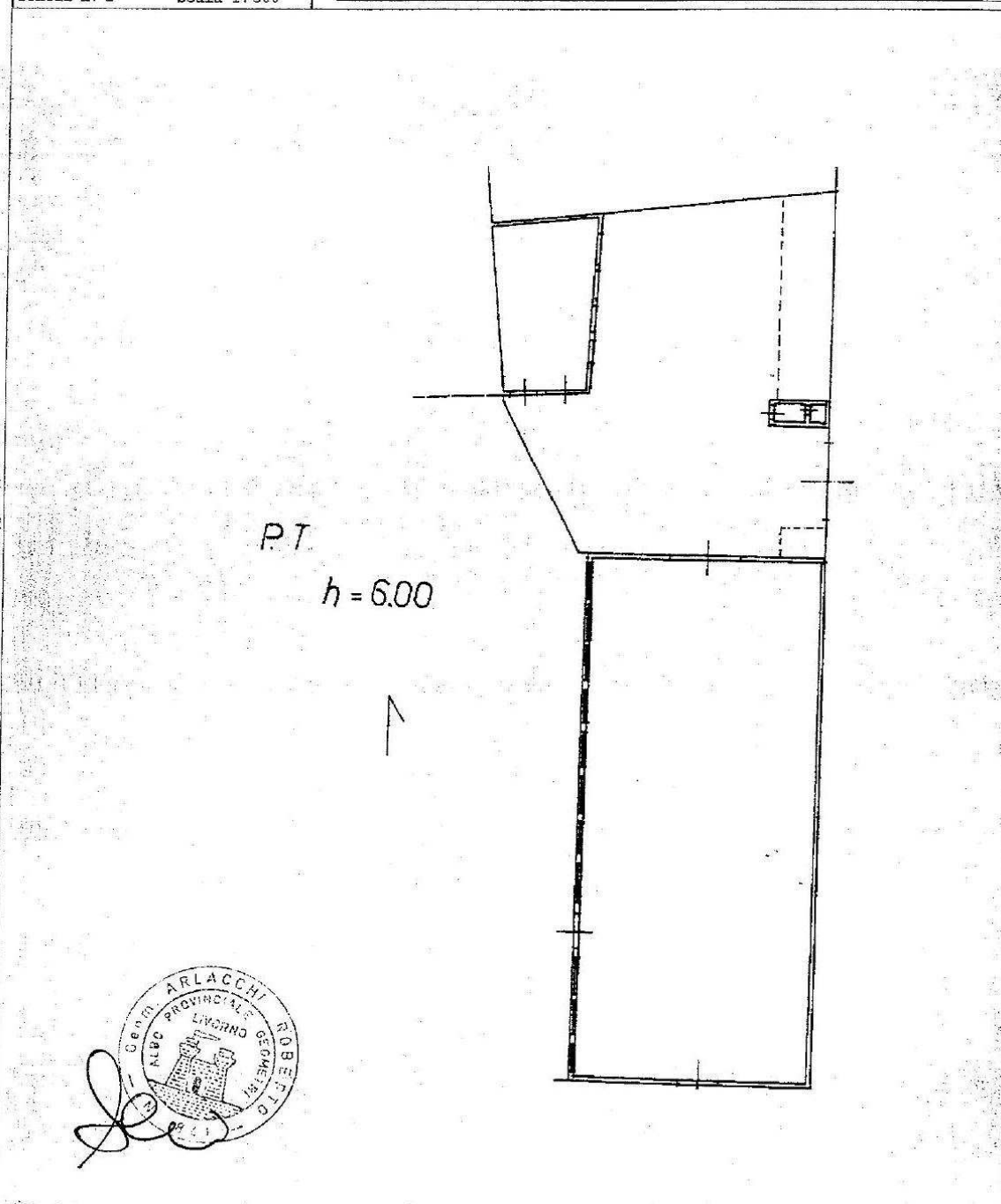
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 71
Subalterno: 603

Compilata da:
Arlacchi Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov Livorno

N. 841

Scheda n. 1 Scala 1:500



Visura Catastale Sede Aziendale
Via Bandi, 15
Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 604

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
Catasto Fabbricati	Provincia di LIVORNO Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 604

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	19	71	604			D/7				Euro 11,876,00	VARIAZIONE del 08/02/2005 n. 3009./1.2005 in atti dal 08/02/2005 (protocollo n. L10011963) VARIAZIONE DUFFICIO

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A.A.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO	01168310496	(1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2003 Trascrizione n. 8982.1/2003 in atti dal 17/09/2003 Repertorio n. : 87702 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO

CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Planimetria Catastale
Via Bandi, 15
Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 604

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. 11007 del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno
Via G. Bandi

civ. 15

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 71
Subalterno: 604

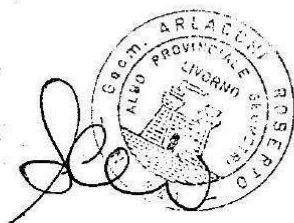
Compilata da:
Arlacchi Roberto
Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Livorno

N. 841

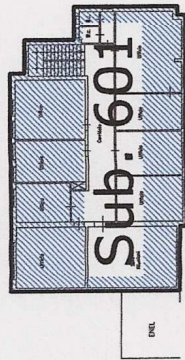
Scheda n. 1 Scala 1:200

PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE
PIANO TERRA

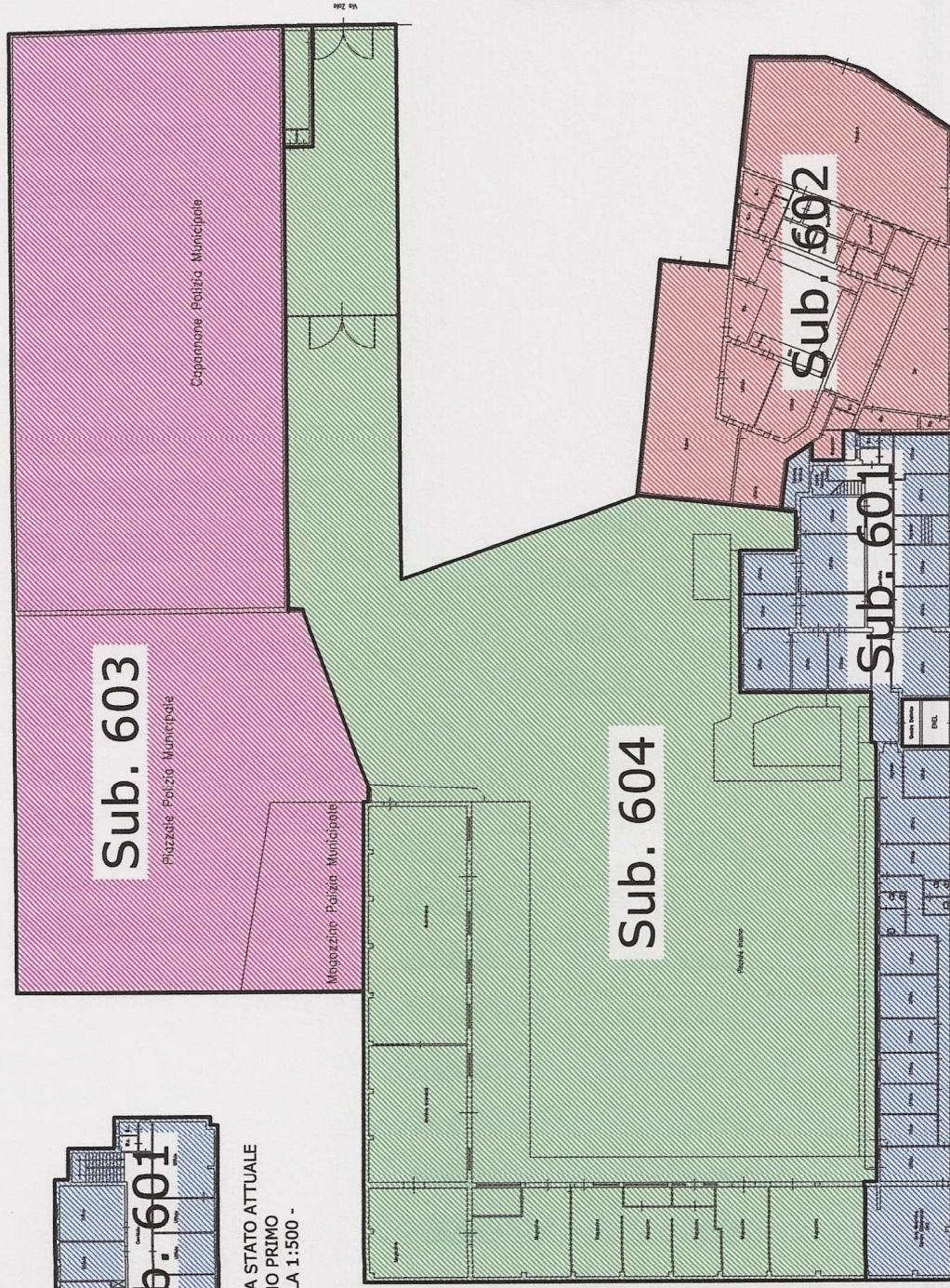


Allegato n°2

TAVOLE GRAFICHE



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO PRIMO
- SCALA 1:500 -



OGGETTO TAVOLA: IDENTIFICATIVI CATASTALI

-  Sub. 601 Cat. A10 uffici
-  Sub. 602 Cat. D6 locale per Centro Sociale
-  Sub. 603 Cat. D7 capannone e piazzale in uso al V.U.U.
-  Sub. 604 Cat. D7 magazzini e piazzale

AREA IN OGGETTO ST MQ 7167
SLP ATTUALMENTE PRESENTI = MQ 4273
INDICE ATTUALE SLP MQ/STMQ=0,62

PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO TERRA
- SCALA 1:500 -



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO PRIMO
- SCALA 1:500 -

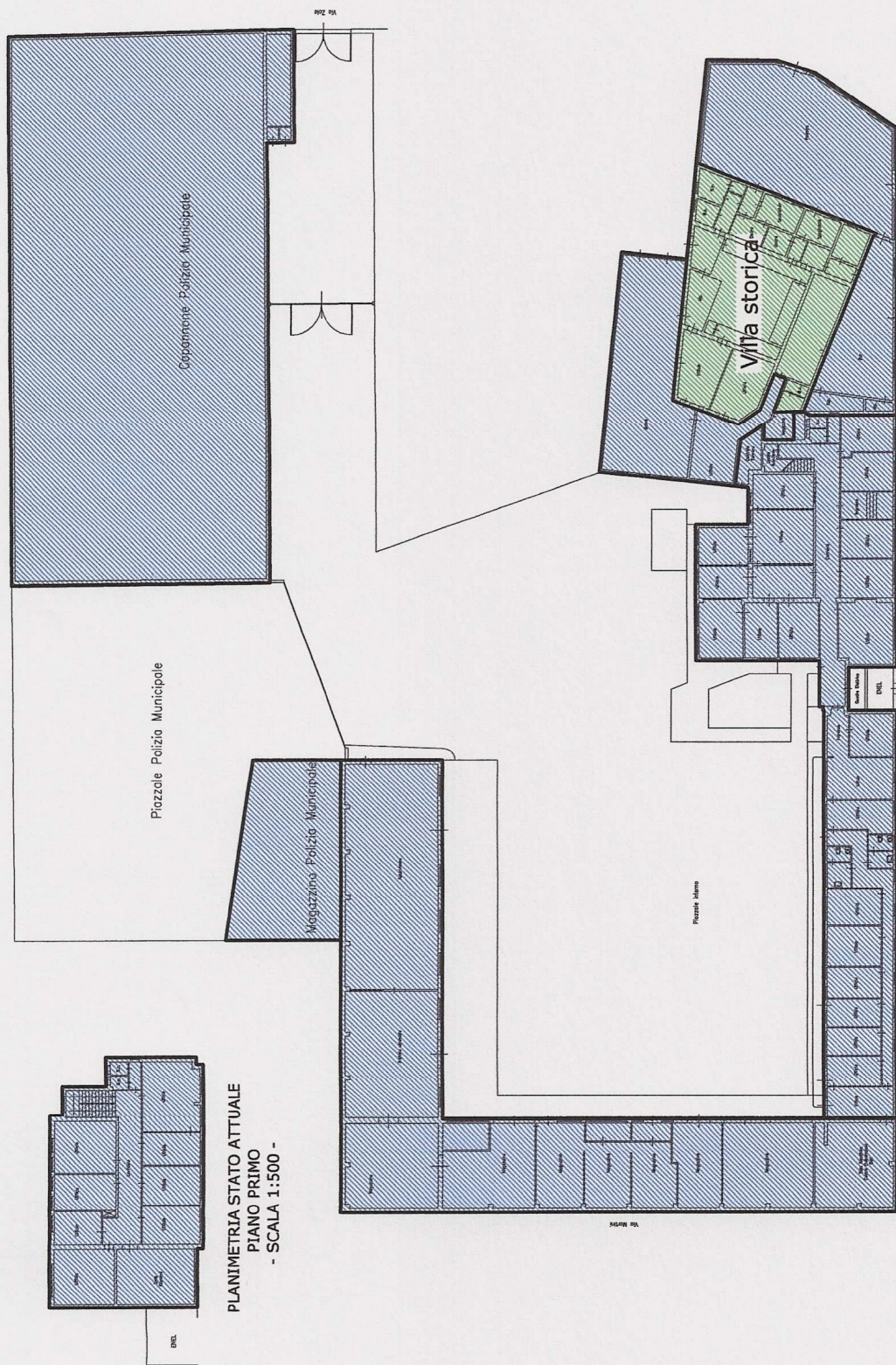
PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO TERRA
- SCALA 1:500 -

Villa Storica
Villa storica (Locali C.S.) Sub. 602 mq 304

Locali AAMPS			
A	Sub. 602	CENTRO SOCIALE	mq 480
B	Sub. 601	UFFICI PIANO TERRA	mq 713
C	Sub. 604	MAGAZZINI E AUTORIMESSE	mq 740
D	Sub. 604	PIAZZALE INTERNO	mq 2463
E	Sub. 601	UFFICI PIANO PRIMO	mq 310
Tot.			mq 4674

Locali in uso concesso VV.UU.			
F	Sub. 603	MAGAZZINO	mq 152
G	Sub. 603	CAPANNONE	mq 1220
H	Sub. 603	PIAZZALE	mq 817
Tot.			mq 2189

TOTALE SUPERFICIE MQ 7167



OGGETTO TAVOLA:
IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE
LORDA A PAVIMENTO (SLP)



SUPERFICIE/VOLUME CONSIDERATI PER CALCOLO SLP

SUPERFICIE VILLA (PARTE STORICA)