

A.A.M.P.S.

Azienda Ambientale
di Pubblico Servizio Spa
Livorno

Allegato 1

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

Livorno, li 19 ottobre 2009



EMAS

EUROPEAN
ECONOMIC
COMMISSION
1996/1806/CE

UFFICIO TECNICO: via dell'Artigianato, 32 – 57122 Livorno
Tel. 0586 416111 – fax 0586 416285 – aamps@aamps.livorno.it
www.aamps.livorno.it

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 edilizia 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;

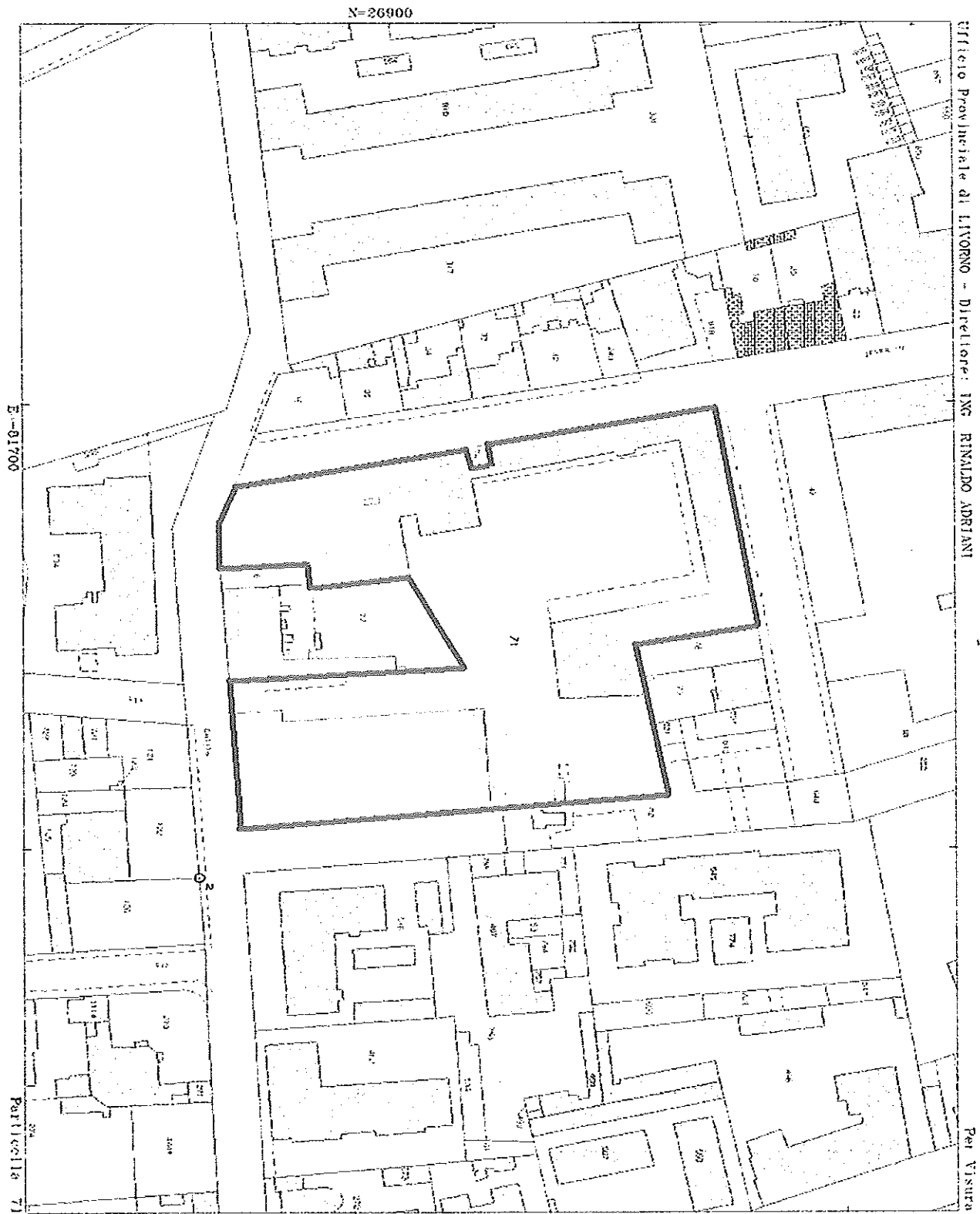
per totali 11,90 mt con spiccato del PT a filo marciapiede in caso di locali ad uso commerciale, che potrà essere incrementata di 0,50 mt, come previsto dal RE, in caso di piano terra dedicato ad uso residenziale .

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



Ufficio Provinciale di LIVORNO - Direttore: ING. RINALDO ADRIANI

E-01700

Particella 71

Comune: LIVORNO
Foglio: 19

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

19-Nov-2008 10:40
Prot. n. 578590/2008

Per VISURA

Visura sintetica per immobile

Visura Catastale Sede Aziendale

Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 601

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

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		19	71	601			A/10	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. L19079258) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

INTEGRAZIONI

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	A.A.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO		01168310496	(1) Promissa per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2003 Trascrizione n. 3982 1/2003 in atti dal 17/09/2003 Repertorio n. . 87702 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO CONFERIMENTO IN SOCIETA'				

Planimetria Catastale

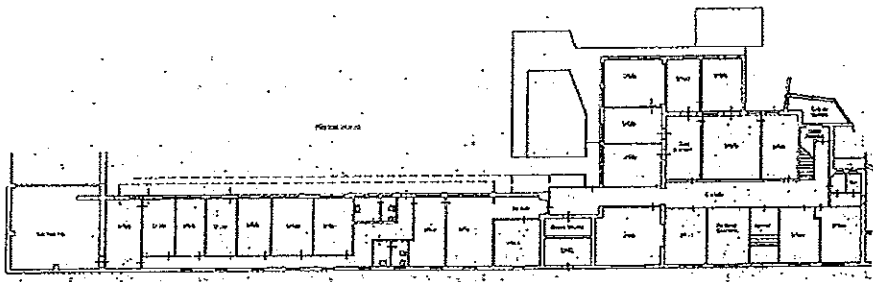
Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 601

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Livorno

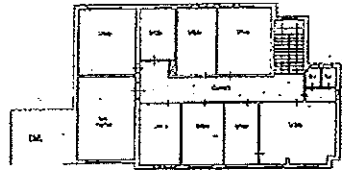
Dichiarazione protocollo n. 11007 del Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno Via G. Bandi civ. 15	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 71 Subalterno: 601	Compilate da: Arlacchi Roberto Iscritte all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 841

Scheda n. 1 Scala 1:500

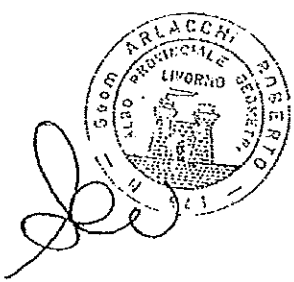


← Nord

VIA G. BANDI 15
PIANO TERRA



VIA G. BANDI 15
PIANO PRIMO



Visura sintetica per immobile

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

Dati della richiesta	Comune di LIVORNO (Codice: E625)
	Provincia di LIVORNO
Catasto Fabbricati	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
1	Urbana	19	71	602			D/6				Euro 19.464,00	VARIAZIONE del 08/02/2005 n. 3007.1/2005 in atti dal 08/02/2005 (protocollo n. 110011961) VARIAZIONE D'UFFICIO

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	A.S.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO	0166310496	(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

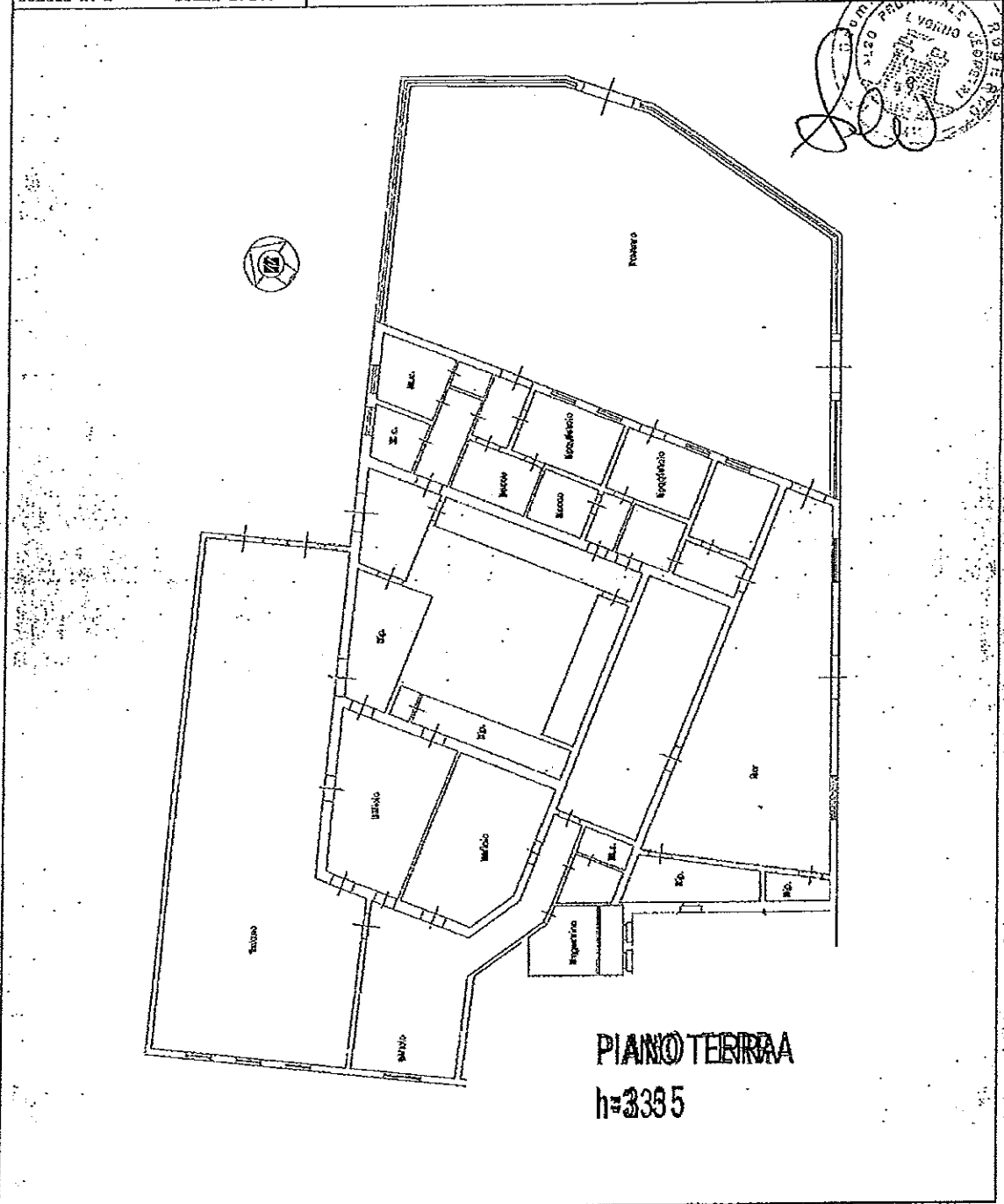
Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 602

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Livorno

Dichiarazione protocollo n. <u>110017</u> del Planimetria di u.i.u in Comune di Livorno Via G. Bandi cir. 15	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 71 Subalterno: 602	Compilata da: Arlacchi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno

Goheda n. 1 Scala 1:200



Visura sintetica per immobile

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	Foglio	Particella	Sub	Micro	Categoria	Class	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbanica	19	71	603		D/7				Euro 20.564,00	VARIAZIONE del 08/02/2005 n. 3008-1/2005 in atti del 08/02/2005 (protocollo n. 110011962) VARIAZIONE DUFFICIO

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	A.M.P.S. AZIENDA AMBIENTALE DI PUBBLICO SERVIZIO S.P.A. con sede in LIVORNO	01163310496	(*) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/09/2006 Trascrizione n. 8982-1/2006 in atti del 17/09/2006 Repertorio n. : 87302 Rogame: 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:

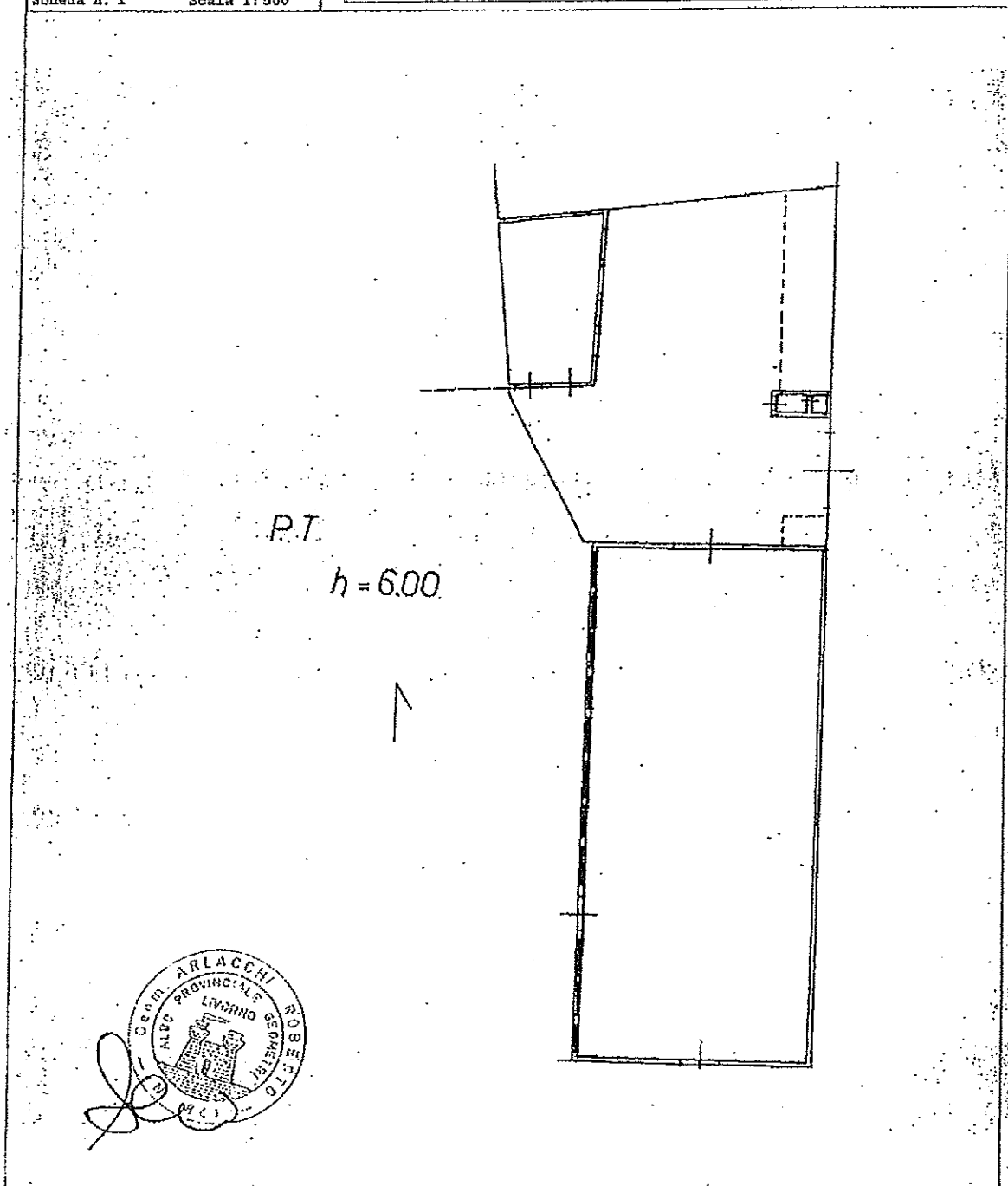
Sezione:
Foglio: 19
Particella: 71
Subalterno: 603

Compilata da:
Arlacchi Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov Livorno

N. 841

Scheda n. 1 Scala 1:500



Visura sintetica per immobile

Visura Catastale Sede Aziendale

Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub.: 604

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

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	604			D/7				Euro 11.576,00	VARIAZIONE del 08/02/2005 n. 3009 /1/2005 in atti dal 08/02/2005 (protocollo n. L10011963) VARIAZIONE DUFFICO

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI 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 15/09/2005 Inscrizione n. 3982 /1/2005 in atti dal 17/09/2005 Repertorio n. 87702 Rogante: ALFIERI FRANCESCO Sede: LIVORNO	
		CONFERIMENTO IN SOCIETÀ	

Planimetria Catastale

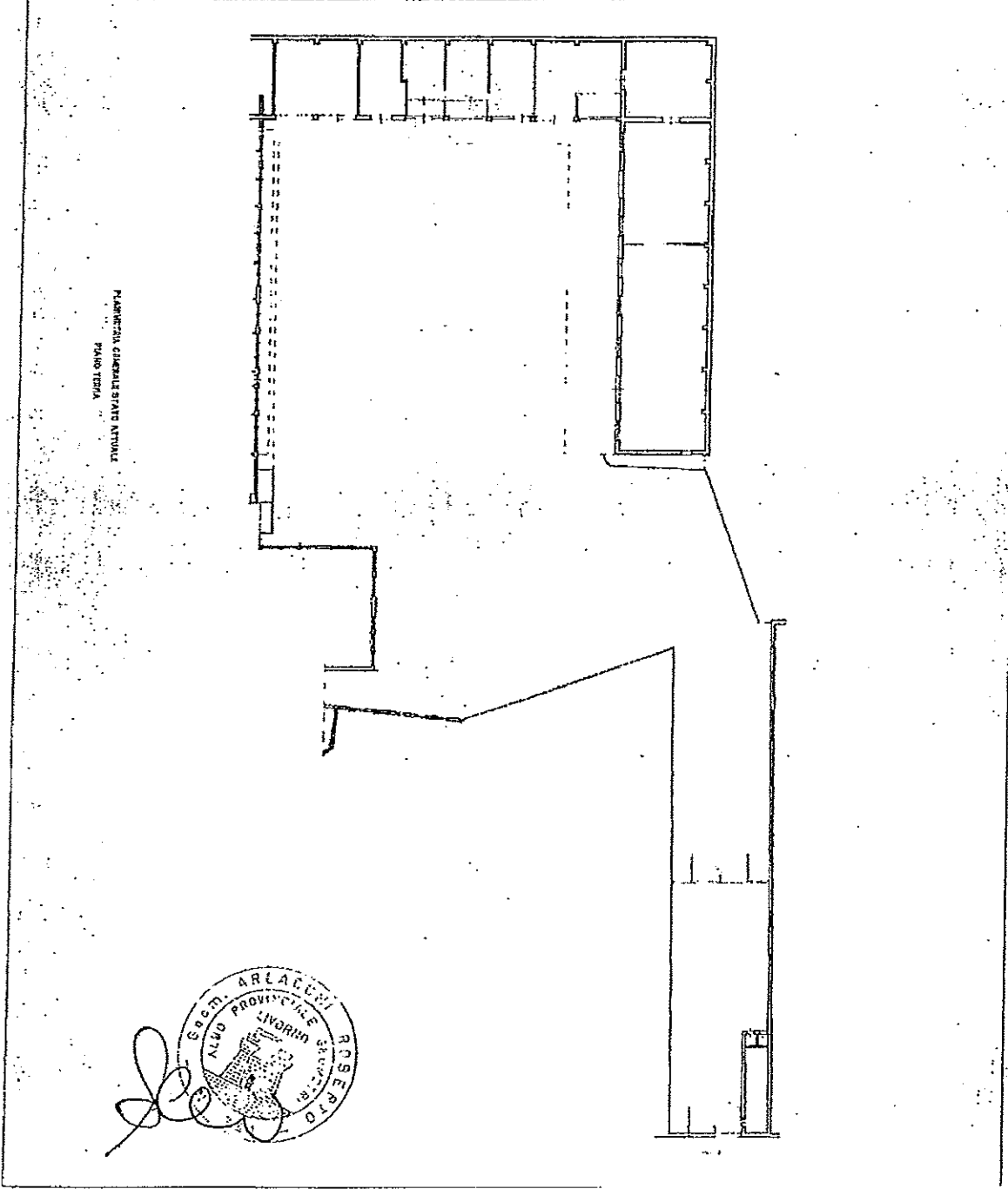
Via Bandi, 15

Foglio: 19 Particella: 71 Sub. 604

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Livorno**

Dichiarazione protocollo n. 11009 del Planimetria di u.i.u. in Comune di Livorno Via G. Bandi oiv. 15	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 19 Particella: 71 Subalterno: 604	Compilata da: Arlacchi Roberto Iscritto all'albo: Geometri Prov. Livorno N. 841

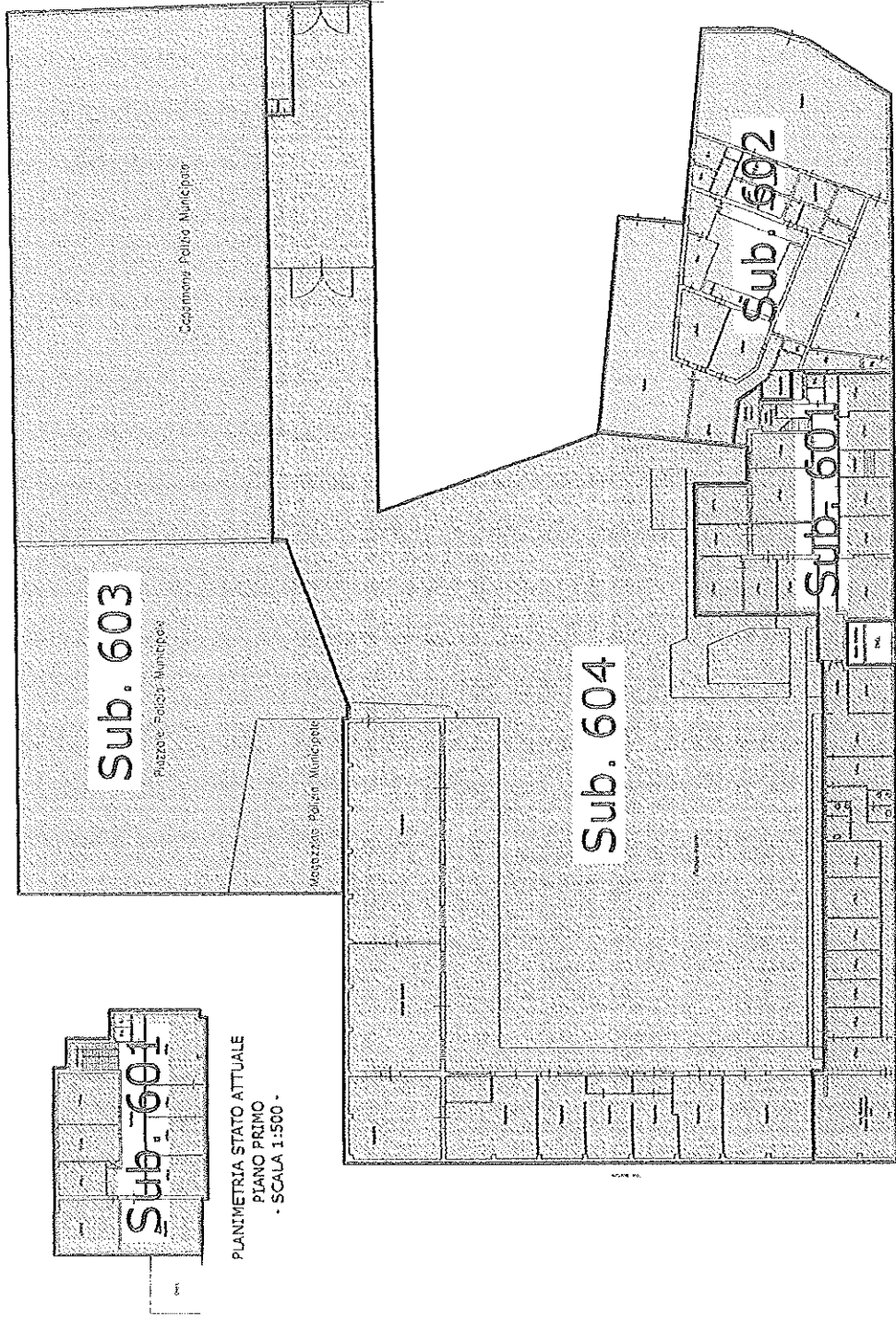
Sohada n. 1 Scala 1:200







Allegato n°2

TAVOLE GRAFICHE

OGGETTO TAVOLA:
IDENTIFICATIVI CATASTALI

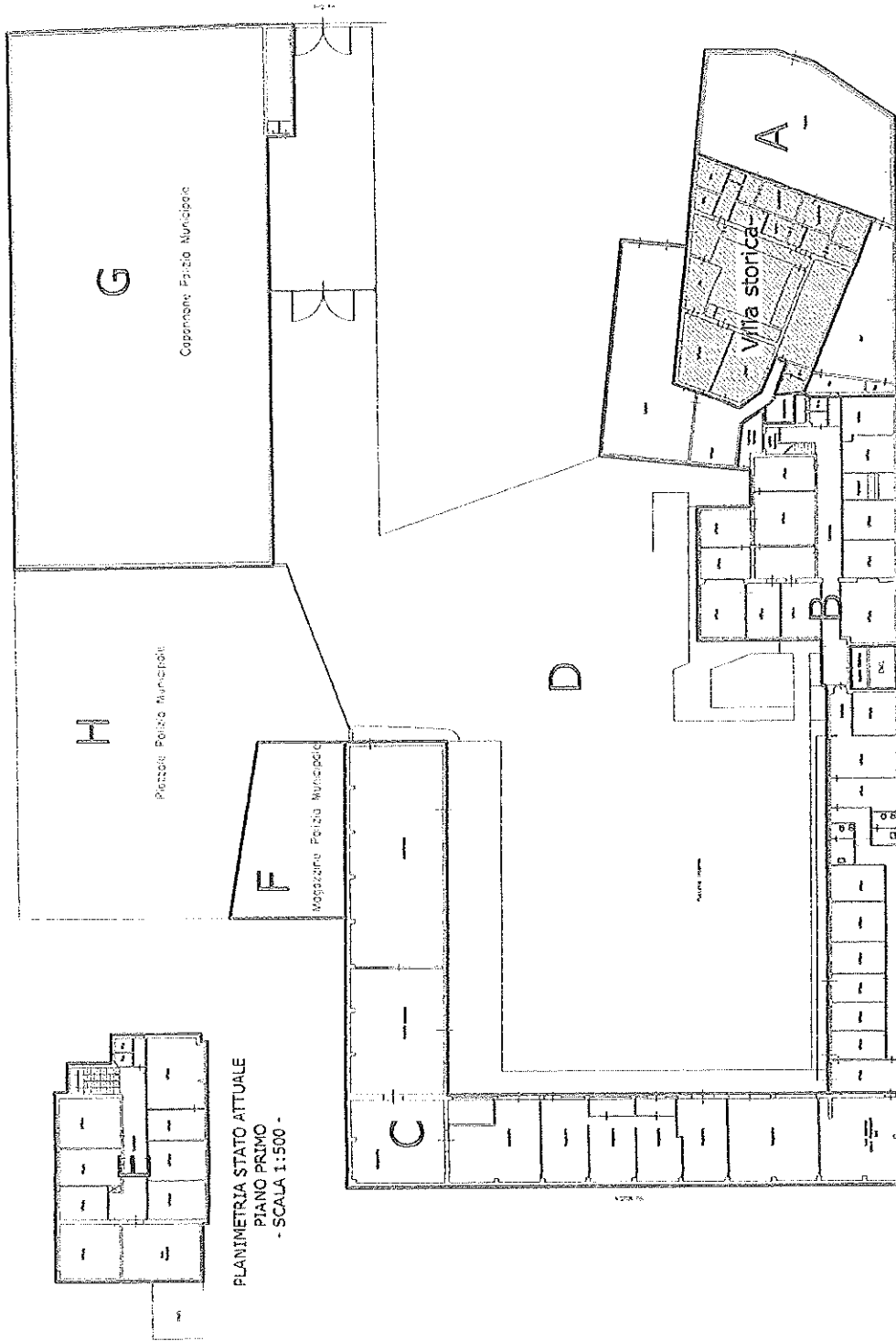


-  Sub. 601 Cat. A10 uffici
-  Sub. 602 Cat. D6 locale per Centro Sociale
-  Sub. 603 Cat. D7 capannone e piazzale in uso ai VV.UU.
-  Sub. 604 Cat. D7 magazzini e piazzale

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

Sub. 601
PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO PRIMO
- SCALA 1:500 -

Sub. 604
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

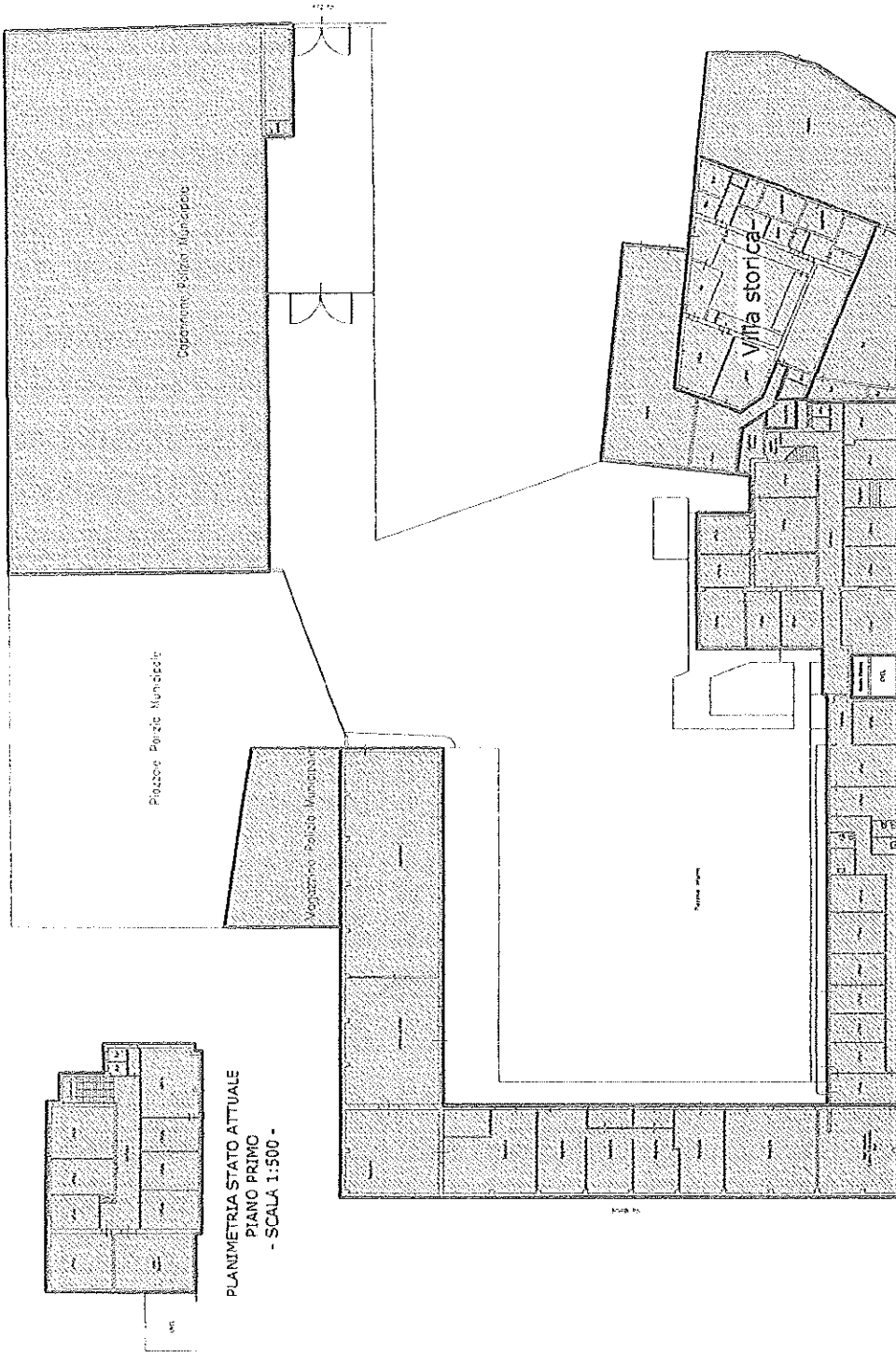
Locali AAMPS

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

Locali in uso concesso W.U.U.

F	Sub. 603	MAGAZZINO	mq 152
G	Sub. 603	CAPPANONE	mq 1220
H	Sub. 603	PIAZZALE	mq 817
Tot.			mq 2189

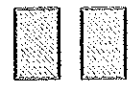
TOTALE SUPERFICIE MQ 7167



PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO PRIMO
- SCALA 1:500 -

PLANIMETRIA STATO ATTUALE
PIANO TERRA
- SCALA 1:500 -

OGGETTO TAVOLA:
IDENTIFICAZIONE SUPERFICIE
LORDA A PAVIMENTO (SLP)



SUPERFICIE/VOLUME CONSIDERATI PER CALCOLO SLP
SUPERFICIE VILLA (PARTE STORICA)

