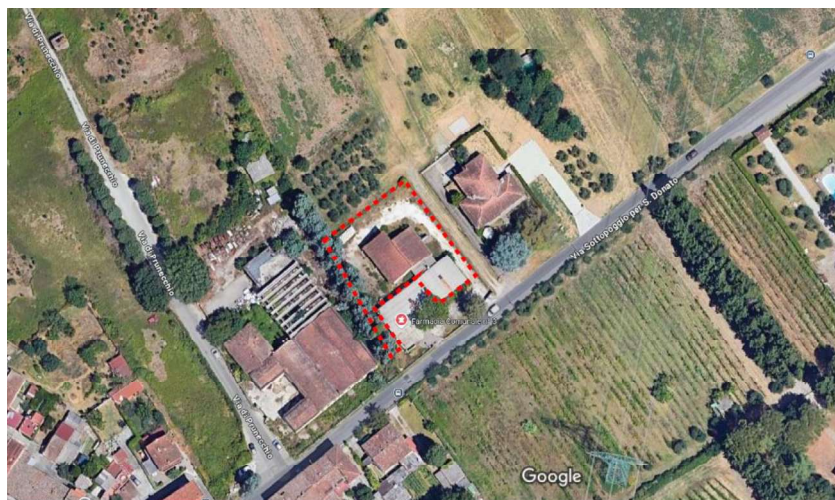




COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

ALLEGATO _____

IMMOBILE DENOMINATO "EX SCUOLA ELEMENTARE DI VILLANOVA"
RELAZIONE TECNICA PER LA CONCESSIONE DI PORZIONE IMMOBILE



Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies,Dati cartografici ©2025 20 m

173 Via Sottopoggio per S. Donato



DATI PATRIMONIALI:

Immobile iscritto al conto del patrimonio del Comune di Empoli 1.2.2.02.09.19.001 - Fabbricati ad uso strumentale – Indisponibili-(nuova categoria catastale B4/ UFFICI PUBBLICI ().*

() Conto del patrimonio 2024 in aggiornamento della ex categoria B/5 - SCUOLE E LABORATORI SCIENTIFICI.*

DATI CATASTALI: *Catasto Fabbricati del Comune di Empoli: Foglio di Mappa 27 p.lla 184- Sub. 502 (porz.)*

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/757050

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 41 - CAP 50053 – Città Metropolitana di Firenze - Tel. 0571 7571 - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

DETERMINAZIONE CANONE CONCESSIONARIO

PREMESSA

L'Ufficio scrivente è stato incaricato di redigere la stima per la determinazione del canone di concessione per una porzione del più ampio immobile denominato "*Ex scuola elementare di Villanova*".

L'immobile è rappresentato con tratteggio di colore rosso negli elaborati grafici di seguito riportati.

In colorazione verde nella planimetria catastale allegata è altresì indicata l'altra porzione di immobile che attualmente ospita la Farmacia Comunale.

Nello stralcio di planimetria, sotto riportato sono inoltre indicate le stanze destinate ad accogliere l'URP "diffuso" e sono indicate con le lettere G-H-I

CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Il fabbricato oggetto della presente stima è ubicato nella zona periferica frazione di Villanova, e vi si accede dalla Via Sottopoggio per San Donato 171.

Per quanto riguarda l'accessibilità, la zona è facilmente raggiungibile per la vicinanza alla Via Piovola.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

La presente relazione tratta nello specifico dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al Foglio di Mappa 27, P.lla 184 Sub. 502, posto in Via Sottopoggio per San Donato Classificato in Categoria B/4 Uffici Pubblici, di consistenza catastale pari a 301 mc. e superficie catastale mq. 344-Rendita Catastale € 932,72.

dei locali indicati in planimetria con le lettere A (Atrio), B (Disimpegno), C (Ufficio), D (Ufficio), E (Locali Igienici), F (Ripostiglio) e G (Resede non in uso esclusivo con una superficie pari a 860 mq. destinato a giardino- zona sosta auto privata ad uso esclusivo degli addetti e non agli utenti).

Maggiori dettagli dell'immobile sono riportati nei punti a seguire.

CONFINI E ACCESSIBILITA'

L'immobile oggetto di stima confina:

- a Nord con la p.lla 1208 stesso foglio di mappa
- a Sud con la Via di Sottopoggio per San Donato
- a Est con la p.lla 77 stesso foglio di mappa
- a Ovest la p.lla 341 stesso foglio di mappa

SITUAZIONE MANUTENTIVA

L'immobile in questione, come riscontrato in fase di sopralluogo, si presenta in buone condizioni manutentive, avendo da poco terminato l'intervento di manutenzione ordinaria che ha riguardato i servizi igienici e l'imbiancatura dei locali.

L'A.C. dovrà provvedere all'installazione di un impianto di riscaldamento e condizionamento tramite pompe di calore alimentato elettricamente oltre alla realizzazione di un lavabo nel locale D.

INTESTAZIONE/TITOLARITÀ DEL BENE

Il bene è di proprietà del Comune di Empoli ed in carico alla Ditta Catastale: Comune di Empoli – con sede in Empoli – C.F.: 01329160483, proprietà per 1000/1000,

SITUAZIONE URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto, censita al Catasto Fabbricati al foglio 27 particella 184 sub 502 è disciplinata urbanisticamente nel piano strutturale, nel vigente Regolamento Urbanistico, e nel Piano Operativo Comunale con le destinazioni esplicitate nell'attestazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio preposto in data 03/04/2025 Prot. N° 24743 ed allegata alla presente.



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

SITUAZIONE VINCOLISTICA

I vincoli sono riportati nel parere rilasciato dal Servizio Urbanistica allegato alla presente.

SITUAZIONE EDILIZIA/AGIBILITÀ

L'immobile è dotato di certificato di fine lavori, di collaudo.

PROVENIENZA

L'immobile è stato realizzato, quale opera pubblica, dall'Amministrazione Comunale nella seconda metà degli anni '50 e l'edificio originario è stato ampliato negli anni '70.

SITUAZIONE IMPIANTISTICA

I locali da dare in concessione sono dotati di impianto elettrico, impianto idrico e impianto di smaltimento fognario.

Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) si specifica che l'A.C. ne sta predisponendo la realizzazione a mezzo di installazione di due pompe di calore alimentate elettricamente.

UTENZE

I consumi delle utenze dovranno essere previsti a carico del soggetto concessionario. Il soggetto concessionario dovrà provvedere ad intestarsi, a propria cura e spese, le utenze di energia elettrica, acqua e l'utenza domestica Taric.

Per l'utilizzo delle stanze G-H-I, l'Amministrazione Comunale riconosce al concessionario un rimborso spese, relativamente ai costi per acqua ed energia elettrica, pari al 25% dei costi sostenuti. Nello specifico per quanto riguarda l'utenza Taric delle stanze G, H, e I, l'A.C. attiverà la propria utenza per quanto di competenza.

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è quello di stabilire il più probabile canone di concessione dei locali in oggetto.

Per la determinazione del valore concessorio si ricorre al metodo sintetico comparativo, i cui criteri rappresentano anche la base per ottenere il necessario termine di verifica e di raffronto dei risultati estimali; infatti, il suddetto metodo ricorre, ad elementi di raffronto propriamente costituiti dalla scala dei prezzi noti.

Sono presi a riferimento i valori OMI dal sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento alla zona omogenea di cui trattasi, si specifica che la zona di Villanova è classificata come zona R1-Extraurbana nel resto del Territorio comunale e la stessa ha a base riferimenti solo riguardo alle destinazioni residenziali e commerciali. Viene presa quindi a parametro la seguente zona periferica e limitrofa a quella di interesse quella riportata a seguire.

Provincia: FIRENZE-Comune: EMPOLI-Fascia/zona: Periferica/PONZANO-CORNIOLA-CASENUOVE- Codice zona: D5-

Per questa zona le locazioni con destinazione terziaria, 1° semestre anno 2024, hanno un valore di mercato che va da un *min. di € 3,20/mq* ad un *max di € 6,4/mq*.

Considerato che trattasi di immobile conservato in ordinario stato di manutenzione e viste altresì le dimensioni della superficie complessiva da concedere, l'importo pari ad **€ 4,5/mq**, da assumere a base del canone di concessione, è da ritenersi **congruo**.

Detto valore risulta essere in linea inoltre con locazioni di immobili similari ottenuti da indagini di mercato presso le agenzie immobiliari.

Avremo pertanto:

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE MQ. 200 X € 4,50/mese

CANONE DI CONCESSIONE MENSILE: € 900/mese (c.t.)

CANONE DI CONCESSIONE ANNUO: € 10.800/anno (c.t.)

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/757050



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

Il valore ottenuto dovrà essere abbattuto ogni qualvolta sia necessario utilizzare l'immobile per l'espletamento delle funzioni istituzionali con riguardo alle , in quanto il soggetto concessionario dovrà astenersi dallo svolgere le proprie attività e concedere in uso esclusivo all'A.C. l'Atrio, i Locali Igienici e il Disimpegno ed il non utilizzo temporaneo da parte del soggetto concessionario dei locali C e D. Detto abbattimento viene quantificato pari ad € 900,00, tenuto conto del disagio e della perdita di incasso arrecati al soggetto concessionario.

DATI METRICI/CONSISTENZA

La determinazione della consistenza base della porzione dell'immobile è stata determinata sulla base della planimetria in formato digitale derivata dalla documentazione catastale della banca dati dell'Agenzia delle Entrate e nel rispetto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/1998.

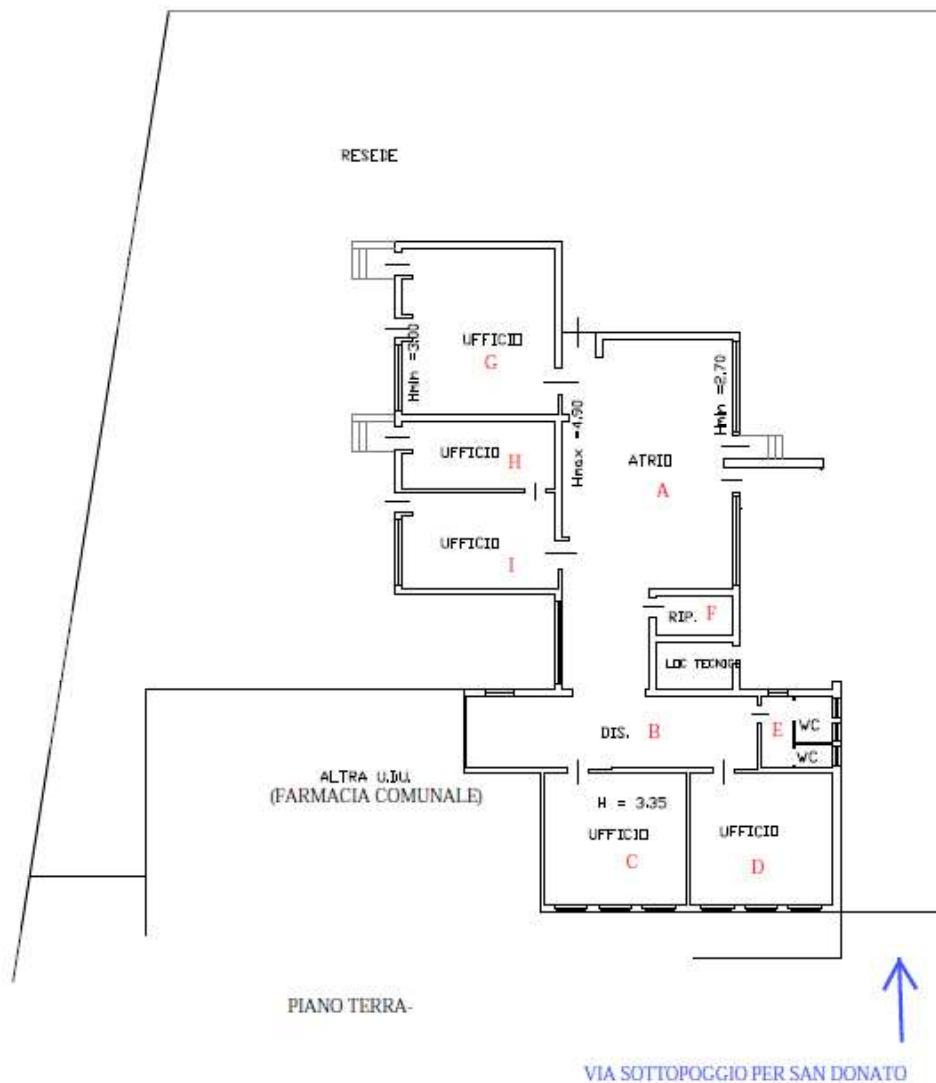
I principali elementi metrici desunti dai citati elaborati sono riportati nelle tabelle seguenti.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE CONVENZIONALE D.P.R. 138/1998					
PIANO	DESCRIZIONE	SUP. MQ (Sup. Utile Netta)	COEFF.	SUPERFICIE CONVENZIONALE	SUPERFICIE COMPUTABILE
LOCALI DA DARE IN CONCESSIONE					
Terra	Resede	860,00	0,10	86,00	57 ,00 ⁽¹⁾
Terra	Atrio - A	90,69	1,00	90,69	45,00 ⁽²⁾
Terra	Ripostiglio - F	5,40	1,00	5,40	5,40
Terra	Disimpegno - B	37,58	1,00	37,58	37,58
Terra	Locali Igienici - E	8,40	1,00	8,40	4,20 ⁽³⁾
Terra	Ufficio - C	33,28	1,00	33,28	33,28
Terra	Ufficio - D	33,3	1,00	33,30	33,30
Terra	Locale Tecnico	6,25	0,25	1,56	0,78 ⁽⁴⁾
214,90					200,00
LOCALI UFFICI URP DIFFUSO/SEGGIO ELETTORALE					
Terra	Ufficio- G	45,00	1,00	45,00	45,00
Terra	Ufficio -H	18,43	1,00	18,43	18,43
Terra	Ufficio -I	26,54	1,00	26,54	26,54
89,97					90,00
Note:					
(1) La superficie computabile del resede è pari alla superficie convenzionale abbattuta di un coefficiente pari allo 0,33, in considerazione del fatto che detto resede è a disposizione anche degli Uffici Comunali (Urp Diffuso/Seggio Elettorale) mentre l'onere della sua manutenzione resta incarico al soggetto concessionario.					
(2) La superficie computabile del locale A è pari alla superficie convenzionale abbattuta di un coefficiente pari allo 0,50, in considerazione del fatto che lo stesso resta in disponibilità anche degli Uffici Comunali (Urp Diffuso/Seggio Elettorale).					
(3) La superficie computabile dei locali servizi igienici è pari alla superficie convenzionale abbattuta di un coefficiente pari allo 0,50, in considerazione del fatto che lo stesso resta in disponibilità anche degli Uffici Comunali (Urp Diffuso/Seggio Elettorale).					
(4) La superficie computabile del locale tecnico è pari alla superficie convenzionale abbattuta di un coefficiente pari allo 0,50, in considerazione del fatto che lo stesso resta in disponibilità sia del soggetto concessionario che dell'Amministrazione Comunale in quanto destinato ad accogliere impiantistica condivisa.					



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DEI LOCALI





COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

DETERMINAZIONE/VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI RICOSTRUZIONE

Ai fini assicurativi l'intero immobile è assicurato per un valore di costo di ricostruzione a nuovo storico stimato e conservato in atti è pari ad € 616.000 per un valore pari ad € 1270/mq.

Pertanto per i locali di cui trattasi, con superficie pari a mq. 215, il costo di ricostruzione a nuovo da porre a base per il calcolo della polizza assicurativa, in carico al soggetto concessionario è pari ad € 273.050,00.

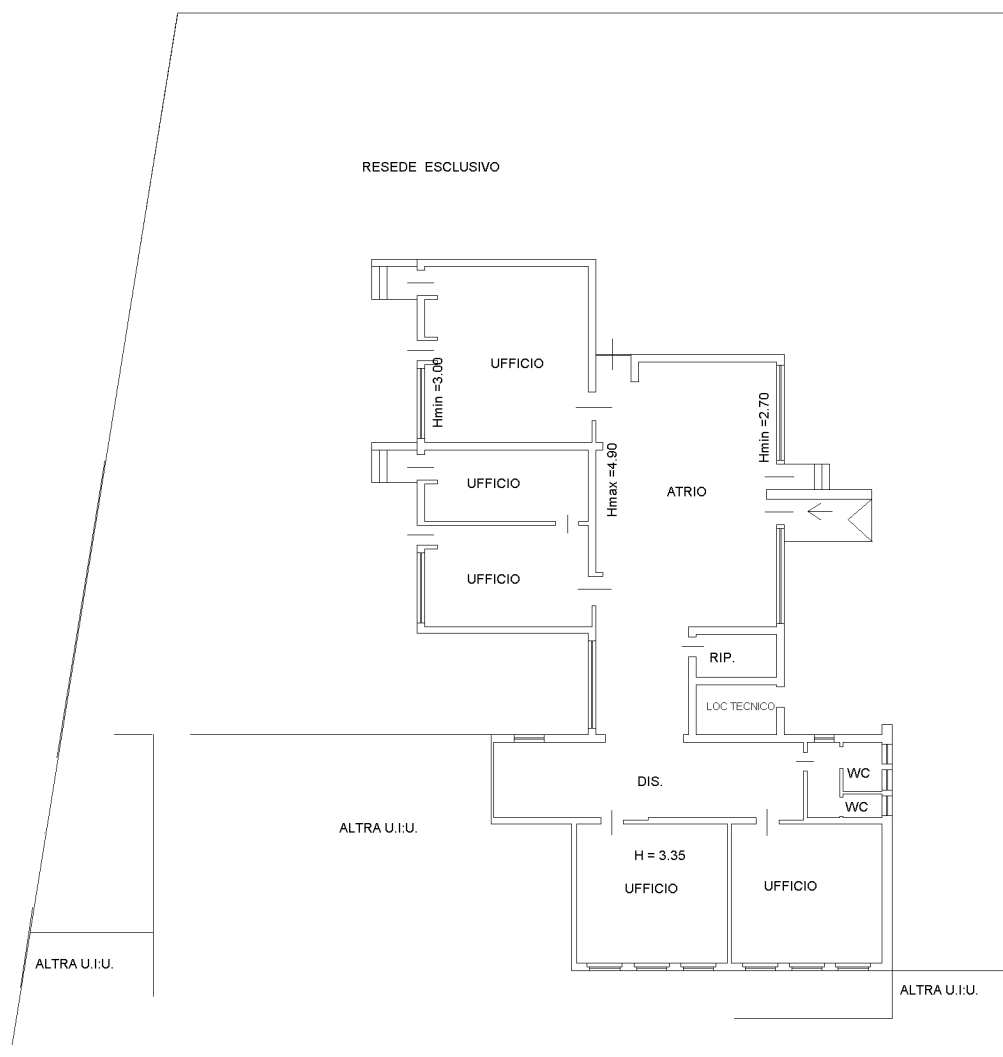
ALLEGATI:

- Planimetrie Catastali, Elaborato Planimetrico e Visure Catastali
- Parere del Servizio Urbanistica/destinazione urbanistica

Empoli, 08/04/2025

Il Funzionario Tecnico
Arch. Camilla Gargaglione
(Doc. F.to digitalmente)

Il Dirigente del Settore
Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Roberta Scardigli
(Doc. F.to digitalmente)



PIANO TERRA HMIN=2.70 HMAX=4.90

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	
Compilato da: Trifilio Giuseppe Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Cosenza N. 3462			
Comune di Empoli		Protocollo n. FI0012728 del 10/02/2025	
Sezione:	Foglio: 27 Particella: 184	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	
PIANO TERRA foglio 27 part 1208 sub 502 sub 502 sub 501 sub 501 sub 500 foglio 27 part. 77 foglio 27 part. 341 VIA SOTTOPOGGIO PER SAN DONATO N			

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune EMPOLI	Sezione	Foglio 27	Particella 184	Tipo mappale	del:
------------------	---------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
						SOPPRESSO
500	via sottopoggio per san donato	97	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE- AREA DI SOSTA
501	via sottopoggio per san donato	97	T			NEGOZIO
502	via sottopoggio per san donato	97	T			UFFICIO PUBBLICO

Visura telematica



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 184 Sub.: 502

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta' 1/1
---	------------------	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 05/02/2025

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		27	184	502			B/4	U	301 m³	Totale: 344 m²	Euro 932,72	VARIAZIONE del 04/02/2025 Pratica n. F10012728 in atti dal 05/02/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12728.1/2025)
Indirizzo		VIA SOTTOPOGGIO PER SAN DONATO n. 97 Piano T										
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D403 - Foglio 27 - Particella 184

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 04/02/2025

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI			01329160483*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 04/02/2025 Pratica n. F10012728 in atti dal 05/02/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI REGISTRO UFFICIALE.429219.04/02/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12728 1/2025)			



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

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		27	184				B/5	3	1.760 m³	Totale: 485 m²	Euro 3.635,86
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.											
Indirizzo						VIA SAN DONATO IN POGGIO n. 97 Piano T					
Notifica						Partita		12487		Mod.58	
										121271	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		27	184				B/5	3	1.760 m³		Euro 3.635,86 L. 7.040.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo				VIA SAN DONATO IN POGGIO n. 97 Piano T								
Notifica				Partita			12487	Mod.58		121271		

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		27	184				B/5	3	1.760 m³		Euro 1,27 L. 2.464
COSTITUZIONE del 07/10/1991 in atti dal 14/10/1992 (n. 121271.1/1991)											
Indirizzo				VIA SAN DONATO IN POGGIO n. 97 Piano T							
Notifica				Partita			12487	Mod.58		121271	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/10/1991

N.			DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI				01329160483*	(1) Proprieta' fino al 04/02/2025

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2025

DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 07/10/1991 in atti dal 14/10/1992 (n. 121271.1/1991)
--------------------------	---

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)	
	Provincia di FIRENZE	
Catasto Fabbricati	Foglio: 27 Particella: 184 Sub.: 500	

Bene comune non censibile dal 05/02/2025

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			27	184	500								VARIAZIONE del 04/02/2025 Pratica n. F10012728 in atti dal 05/02/2025 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 12728 1/2025)
Indirizzo		VIA SOTTOPOGGIO PER SAN DONATO n. 97 Piano T											
Notifica							Partita		A		Mod.58		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D403 - Foglio 27 - Particella 184

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

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			27	184				B/5	3	1.760 m³	Totale: 485 m²	Euro 3.635,86	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SAN DONATO IN POGGIO n. 97 Piano T											
Notifica							Partita		12487		Mod.58		121271



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/02/2025

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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			27	184				B/5	3	1.760 m³		Euro 3.635,86 L. 7.040.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo		VIA SAN DONATO IN POGGIO n. 97 Piano T												
Notifica							Partita		12487		Mod.58		121271	

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/10/1991

N.		DATI IDENTIFICATIVI			Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella										
1			27	184				B/5	3	1.760 m³		Euro 1.27 L. 2.464	COSTITUZIONE del 07/10/1991 in atti dal 14/10/1992 (n. 121271.1/1991)	
Indirizzo		VIA SAN DONATO IN POGGIO n. 97 Piano T												
Notifica							Partita	12487			Mod.58	121271		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/10/1991

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI			01329160483*	(1) Proprieta' fino al 04/02/2025
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 07/10/1991 in atti dal 14/10/1992 (n. 121271.1/1991)			



COMUNE di EMPOLI
SETTORE IV - GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

Data 01/04/2025
n. prot. assegnato automaticamente
da sistema informatico

Spett.le
Servizio Patrimonio
SEDE

Oggetto: Richiesta di *certificato di destinazione urbanistica con indicazione degli eventuali vincoli urbanistici esistenti ivi inclusi anche eventuali vincoli di pericolosità idraulica*, relativamente all'ex scuola di Villanova.

Richiedente: Servizio Patrimonio del Comune di Empoli

Rif. Catastali: Foglio 27 – Particella 184.

Con riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta in data 07/03/2025 prot. n.17864,

- visto il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Empoli;
- visto il Piano Strutturale Intercomunale adottato con Del. di C.C. n. 95 del 18/12/2023;
- visto il Piano Operativo adottato con Del. C.C. n. 32 del 09/04/2024;

si specifica che quanto richiesto non è coerente ad una richiesta di certificato di destinazione urbanistica, dal momento che la classificazione della pericolosità idraulica non costituisce un vincolo urbanistico nel senso proprio del termine. Si comunica quindi qui di seguito quanto richiesto, ovvero la destinazione urbanistica con la relativa normativa di riferimento, i vincoli urbanistici e la pericolosità idraulica.

Nel Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n.72 del 04/11/2013 pubblicata sul B.U.R.T. n.52 del 24/12/2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017, l'area ricade:

- nell'UTOE 14 "La Piana Agricola", e nell'ambito *Attrezzature e servizi a scala di quartiere – Istruzione, pubblico*, disciplinato dagli artt. 80,81 e 84 delle N.T.A. del R.U.;
- nella *Fascia di rispetto cautelativa per elettrodotti di alta tensione*, normata dagli artt. 9.6, 41 delle N.T.A. del R.U.;
- parzialmente in zona di Vincolo paesaggistico - fascia di rispetto ai corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142), solo per una parte di resede dell'immobile, lato fronte strada.

Nel Piano Operativo adottato con Del. C.C. n.32 del 09/04/2024, le cui previsioni ricadono in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della l.r. 65/2014, le aree ricadono in:

- Ambito F3.2C - *Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto*, normato dagli Artt. 34 e seguenti delle N.T.A. del P.O.
- U.T.O.E. di riferimento: 6EM

COMUNE DI EMPOLI
COMUNE DI EMPOLI
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0024743/2025 del 03/04/2025
Firmatario: ALESSANDRO ANNUNZIATI

Nel Piano Strutturale Intercomunale adottato con Del. C.C. n. 95 del 18/12/2023, le cui previsioni ricadono in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 103 della l.r. 65/2014, le aree ricadono in:

- vincolo paesaggistico- fascia di rispetto ai corsi d'acqua (D.lgs. 42/2004, parte III, art.142), solo per una parte di resede dell'immobile, lato fronte strada;
- Pericolosità idraulica P1, nella tavola Q107a – Proposta di modifica al Piano Gestione Rischio Alluvioni.

Si specifica che attualmente, nel P.G.R.A. (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale), le aree ricadono in Pericolosità P1.

Il Servizio scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

Il Dirigente del Settore
(Ing. Alessandro Annunziati)
(firmato digitalmente)