

**COMUNE DI MONSUMMANO TERME**

Provincia di Pistoia

**BANDO DI ASTA  
PUBBLICA IMMOBILIARE**

---

**LOTTO UNICO**

---

**FABBRICATO ED AREA  
CENTRO COTTURA E MENSA  
VIA ABRUZZO**

---

SCHEDA TECNICA

## 1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

Oggetto del bando d'asta è un immobile destinato a "Centro cottura e Mensa", con annessi magazzino e corte pertinenziale, ubicato in Comune di Monsummano Terme, con accesso pedonale e carrabile da via Abruzzo.

L'immobile è situato in un'area pianeggiante posta a sud rispetto all'abitato di Monsummano Terme, all'interno di una più ampia zona industriale denominata "Pratovecchio": l'area in esame dista circa 2 Km dal centro di Monsummano Terme e si caratterizza per la presenza di fabbricati industriali ed artigianali, alcuni dei quali di recente edificazione. Il livello di urbanizzazione dell'area risulta essere buono, con un ottimo sistema viario e di parcheggi, e buona presenza di servizi, sia pubblici che privati (all. 1).

### 1.2 Caratteristiche del complesso immobiliare

Gli immobili sono posti nella parte sud della "Zona Industriale di Pratovecchio", a breve distanza dalla viabilità principale costituita da via Maestri del Lavoro, via Porrione del Terzo e dalla nuova variante (via Fossetto) che unisce Monsummano Terme a Larciano - Castelmartini (all. 2.1).

Il complesso è un fabbricato di tipologia produttiva, di forma rettangolare, sviluppato su un solo piano fuori terra e suddiviso in due unità immobiliari destinate rispettivamente a *Centro cottura/Mensa* e *Magazzino*, il tutto corredato da un'area scoperta di pertinenza esclusiva su tutti lati, interamente asfaltata e di andamento pianeggiante, utilizzata come area di parcheggio ed area per il carico/scarico delle merci.

Il fabbricato ha fondazioni e travi in calcestruzzo armato, tamponature in pannelli di cemento prefabbricati e copertura a voltine in fibrocemento. Nella parte esterna, l'immobile ha caratteristiche e finiture di tipo ordinario, riconducibili ai fabbricati di tipo produttivo, con infissi in alluminio e porte d'ingresso metalliche.

I lavori per l'edificazione del complesso immobiliare furono iniziati in data 01.02.1988 (approvazione del Consiglio Comunale, Delibere n. 322 del 21.09.1984 e n. 246 del 29.06.1985) ed ultimati in data 28.12.1988.

### 1.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

Sulla base di quanto verificato è possibile effettuare la seguente descrizione delle partizioni interne delle unità immobiliari in alienazione (all. 2.2 e 3):

- *Centro cottura e Mensa*: unità distribuita su un unico piano e suddivisa in due ambienti comunicanti, rispettivamente destinati a *Centro Cottura* (conservazione, preparazione e cottura alimenti, oltre servizi, spogliatoi, uffici e locali tecnici) e *Mensa* (vendita e consumazione degli alimenti, oltre servizi).

Il *Centro cottura* corrisponde alla maggior porzione di quanto in esame.

Detta porzione ha un'altezza costante di ml. 5,10, ha due ingressi sul prospetto sud (via Abruzzo) e due ingressi sul prospetto nord. Al suo interno l'immobile è composto da un ampio vano indiviso destinato a cucina nella quale trovano spazio tre box destinati alla preparazione degli alimenti (preparazione verdure, preparazione carni, preparazione piatti freddi) oltre due uffici, due spogliatoi con relativi servizi igienici, un locale di deposito, un locale destinato al lavaggio delle pentole oltre disimpegni.

Nella parte nord del *Centro cottura* sono situati due locali di deposito, le celle frigorifero, un locale per il lavaggio delle stoviglie oltre disimpegni. La zona *Mensa* ha un'altezza di ml. 3,90, ed ha il suo ingresso principale sul prospetto sud (via Abruzzo). La *Mensa* è composta da un ampio vano indiviso oltre servizi igienici per l'utenza: nel locale *Mensa* possono essere consumati, in modalità self-service, circa cento pasti simultaneamente.

Nella parte sud-ovest del fabbricato è presente una zona destinata ai locali tecnici, suddivisa in più vani destinati a centrale termica, sotto-centrale termica, vano compressori, ripostiglio e disimpegno. I locali tecnici hanno ingressi indipendenti e non sono comunicanti con il resto del fabbricato.

- *Magazzino*: unità distribuita su un unico piano con altezza costante di ml. 5,10, situata nella parte nord-ovest del fabbricato in adiacenza al *Centro cottura e Mensa*, composta da un solo vano indiviso di forma rettangolare.

- *Corte*: area scoperta di pertinenza esclusiva del complesso, ad uso comune delle due unità immobiliari suddette. Detta area è distribuita su tutti i lati del fabbricato ed è utilizzata come area di parcheggio ed area per il carico/scarico delle merci.

Seppur di non recente edificazione, l'immobile è risultato essere in normale stato di conservazione, sia nella parte interna, che nella parte esterna del fabbricato. Gli interni dell'immobile hanno finiture, caratteristiche ed impiantistica, di buon livello e comunque superiori alle caratteristiche della tipologia produttiva. Tutti i pavimenti sono rivestiti con piastrelle, e buona parte dei locali (spogliatoi, servizi igienici, preparazione cibi, lavaggio pentole e stoviglie) ha rivestimenti anche sulle pareti perimetrali. Gli impianti esistenti, sia fissi che mobili, risultano essere di buon livello e buona parte dei locali sono corredati da impianto di riscaldamento/areazione attraverso fan coil (uffici, spogliatoi, bagni, mensa ed alcuni locali di deposito).

La copertura del fabbricato è realizzata in lastre di fibrocemento, con presenza di fibre di amianto: le analisi effettuate in data 23.06.2015 dal laboratorio ToscoLab (Rapporto di prova n. 2209/2015) hanno confermato tale circostanza.

#### 1.4 Utilizzo attuale

L'utilizzo attuale delle due porzioni dell'immobile coincide con le rispettive destinazioni catastali ed urbanistiche, ossia quelle di Centro cottura/Mensa e Magazzino. La porzione a Magazzino è utilizzata dall'Ente proprietario come locale di deposito; il Centro cottura/Mensa risulta invece locato e gestito da una ditta di ristorazione con sede in Reggio Emilia.

#### 1.5 Identificazione catastale

La particella sulla quale è stato edificato il fabbricato, è stata originata con Tipo di Frazionamento n. 44 del 19.07.1988 e successive variazioni (TF 830/1991; TM 2582/1997; TF 219/2002) e con TM 30238/2014 l'immobile ha assunto al Catasto Fabbricati la seguente identificazione

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Superficie in mq	R.D. in euro
8	2612	2	D/8	-	-	9.502,81
		3	C/2	2	184	541,66
		5	BCNC - CORTE	-	-	-

I suddetti subalterni sono stati originati con prot. A00091 del 19.01.1998 (causale Doc. Fa.: costituzione) e risultano intestati per la piena proprietà a *Comune di Monsummano Terme*.

## 2. Normative di inquadramento dell'immobile

### 2.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. n. 65/2014, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune.

### 2.2 Applicazione di norme cogenti

I beni in parola non risultano soggetti a vincoli o norme tali da limitarne il loro utilizzo.

## 3. Descrizione urbanistica

### 3.3.1 Generalità

Lo Strumento Urbanistico Generale attualmente vigente nel Comune di Monsummano Terme e il *Regolamento Urbanistico* approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 05.03.2015 e pubblicato sul BURT n. 13 il 01.04.2015.

I lavori per l'edificazione del complesso immobiliare furono iniziati in data 01.02.1988 (approvazione del Consiglio Comunale, Delibere n. 322 del 21.09.1984 e n. 246 del 29.06.1985) ed ultimati in data 28.12.1988, oltre ad una parete in cartongesso autorizzata e realizzata a seguito di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 15494 del 09/07/2008, presentata per *Modifiche interne ad un fabbricato adibito a produzione pasti self-service*.

### **3.3.2 Destinazione Urbanistica**

Secondo quanto previsto dal vigente strumento urbanistico, gli immobili in esame ricadono nelle *Aree per attrezzature di interesse generale -zone F* (all. 4). Le zone F sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto. Sono di norma di proprietà pubblica o sono comunque preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

La realizzazione di dette attrezzature ed impianti è peraltro ammessa anche da altri soggetti, ivi compresi i privati proprietari, previa stipula di apposita convenzione con il Comune che ne assicuri l'uso pubblico in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Le aree per attrezzature di interesse generale sono individuate nelle planimetrie del R.U. con apposita campitura e sigla e si distinguono come segue:

- Aree per l'istruzione F1
- Aree per attrezzature di interesse comune F2
- Aree a verde pubblico F3
- Aree per parcheggi pubblici F4

Ciascuna delle suddette aree è distinta fra attrezzature esistenti e di progetto.

I fabbricati esistenti all'interno delle aree sono rappresentati da un simbolo che ne specifica la destinazione d'uso: sugli edifici all'interno delle aree potranno essere realizzati tutti gli interventi edilizi occorrenti al fine di una loro utilizzazione per le destinazioni ammesse.

### **3.3.3 Prescrizioni urbanistiche**

Gli immobili in alienazione ricadono nella zona *F2 Aree per attrezzature di interesse comune*, e sono distinti da un simbolo grafico riferito al tipo di attrezzatura esistente che, nel caso specifico, è *Mensa*, con interventi normati dall'art. 106 delle N.T.A.

Nelle *Aree per attrezzature di interesse comune F2* il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto, previa approvazione di un progetto di sistemazione generale dell'intera area da parte della Giunta Comunale.

Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi fino al loro ampliamento, nei limiti delle esigenze funzionali e nel rispetto dell'eventuale classificazione di valore degli edifici.

### **3.3.4 Vincoli Urbanistici**

Da verifiche effettuate sugli strumenti urbanistici in vigore e sulla cartografia urbanistica comunale non risultano esistenti sull'area e sul fabbricato vincoli di nessuna natura.

### **3.3.5 Potenzialità edificatorie residue**

Sulla base di quanto previsto nelle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, per l'area in esame non risultano esistenti potenzialità edificatorie ne sono consentite nuove edificazioni, eccezion fatta per eventuali ampliamenti finalizzati a specifiche esigenze funzionali.

## **3.4 Certificazioni di conformità**

In base alla documentazione fornita dall'Ente committente, le strutture del complesso immobiliare sono state collaudate in data 23.05.1990 (deposito e successiva approvazione del Genio Civile in data 07.06.1990) e per il fabbricato sono state rilasciate le dovute certificazioni in materia di prevenzione incendi, impianti elettrici e certificazione energetica.

## **3.5 Contratti di locazione**

La porzione immobiliare destinata a *Magazzino* non risulta attualmente locata. Altresì, il *Centro cottura/Mensa* risulta condotto in locazione dalla Società "CIR Food Cooperativa Italiana di Ristorazione s. c." con sede in Reggio Emilia, in virtù di Contratto di locazione rep. 5309 del 18.05.2007 registrato a Pescia il 04.06.2007 al n. 1884 Serie III. La durata della locazione era di 6 (sei) anni e successiva presa d'atto del tacito rinnovo di ulteriori 6 (sei) anni con determinazione n. 544 del 13.08.2013 (scadenza contratto: 31.07.2019). Il canone annuo, secondo l'ultimo aggiornamento previsto per l'anno 2015, è pari ad euro 87.840,76 IVA esclusa.

### 3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non risultano esistenti servitù ed altri diritti reali salvo diritti di prelazione da parte dell'affittuario ai sensi del Decreto MEF del 18 dicembre 2001.

### 4 – PREZZO A BASE D'ASTA

In base a quanto sopra esposto con Relazione di Stima dell' Agenzia delle Entrate e la documentazione in atti, per l'immobile in oggetto e stato determinato un valore complessivo di **euro 960.000,00** (euro Novecentosessantamila/00).

La stessa Relazione evidenzia come la copertura del fabbricato sia realizzata in lastre di fibrocemento con presenza di fibre di amianto.

Dato atto della necessità di un prossimo intervento sull'attuale copertura con materiali ecocompatibili , tali opere di bonifica e sostituzione non dovranno essere in carico all'Amministrazione.

L'importo di cui sopra viene ridotto del 10% a seguito asta infruttuosa alla scadenza del 30.09.2016

Per quanto sopra si precisa

- che il prezzo a base d'asta viene definito in **€ 864.000,00**
- che l'offerta dovrà essere presentata sempre in aumento sul prezzo a base d'asta **(a)**
- che tali interventi di bonifica e sostituzione prevedono oneri per circa **90.000,00 (b)** euro omni comprensivi (recupero e smaltimento amianto – fornitura e posa in opera di nuova copertura coibentata, linea vita, sicurezza, ecc) .

**N.B. - il valore da utilizzare nella compravendita sarà calcolato per differenza fra il valore offerto (a) e gli oneri di bonifica amianto (b) di cui sopra, oltre Iva se dovuta .**

### ALLEGATI ALLA SCHEDA

- |                        |  |
|------------------------|--|
| <b>1.</b>              | <b>Immagine satellitare</b>              |
| <b>2.1</b>             | <b>Estratto di Mappa</b>                 |
| <b>2.2.</b>            | <b>Elaborato e Planimetria catastale</b> |
| <b>3.1/2/3/4/5/5/7</b> | <b>Documentazione Fotografica</b>        |
| <b>4.</b>              | <b>Estratto Regolamento Urbanistico</b>  |



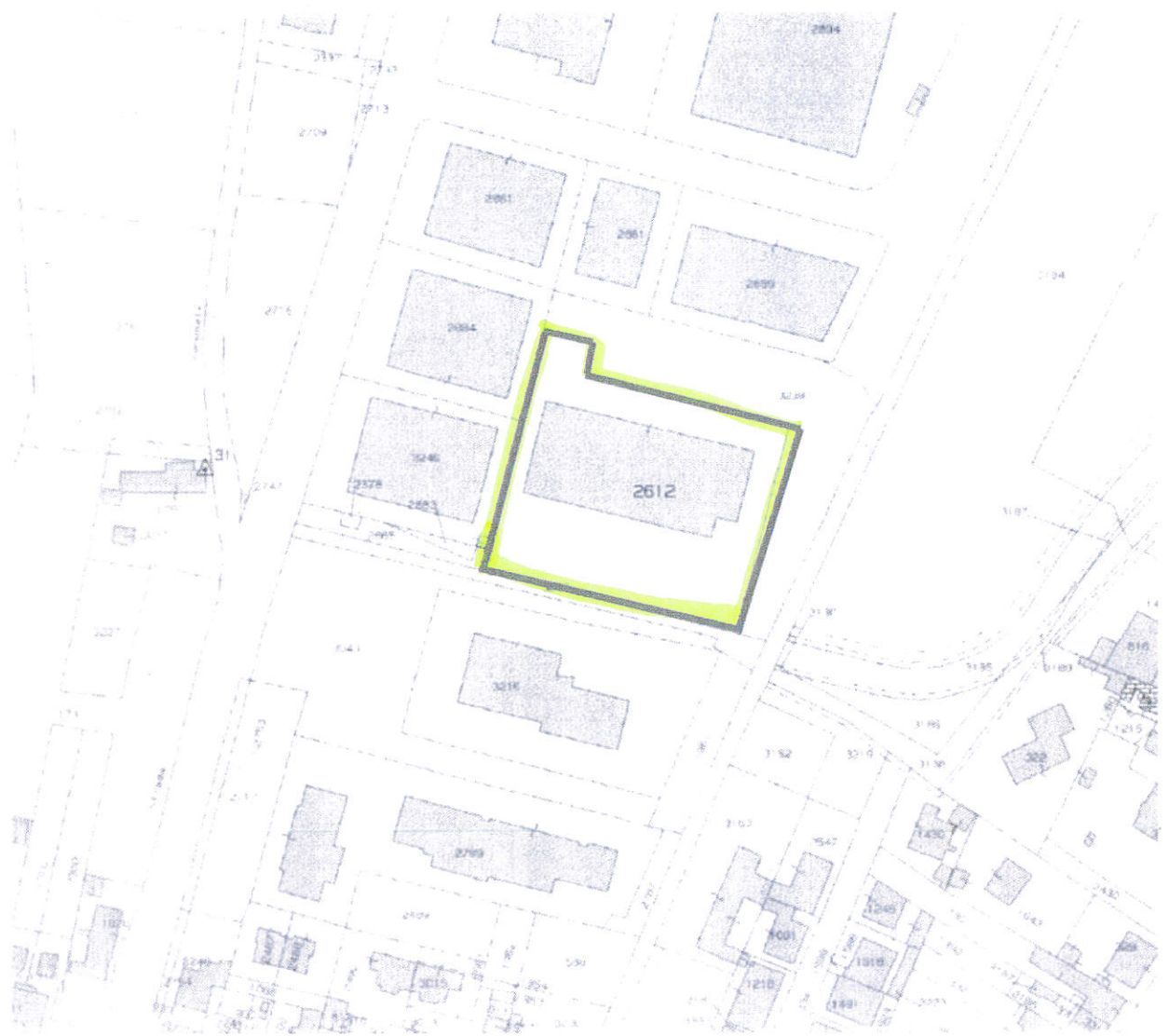
INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO  
 Immagine satellitare della zona di riferimento

ALLEGATO

scala

N° 1

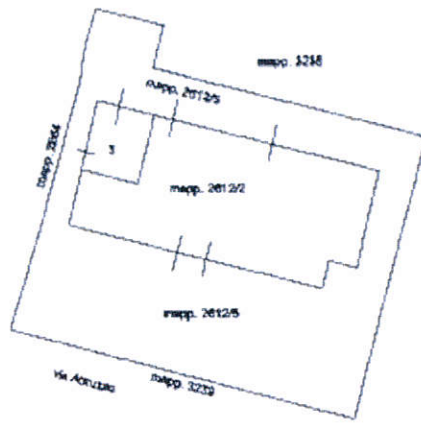
data 01.12.15



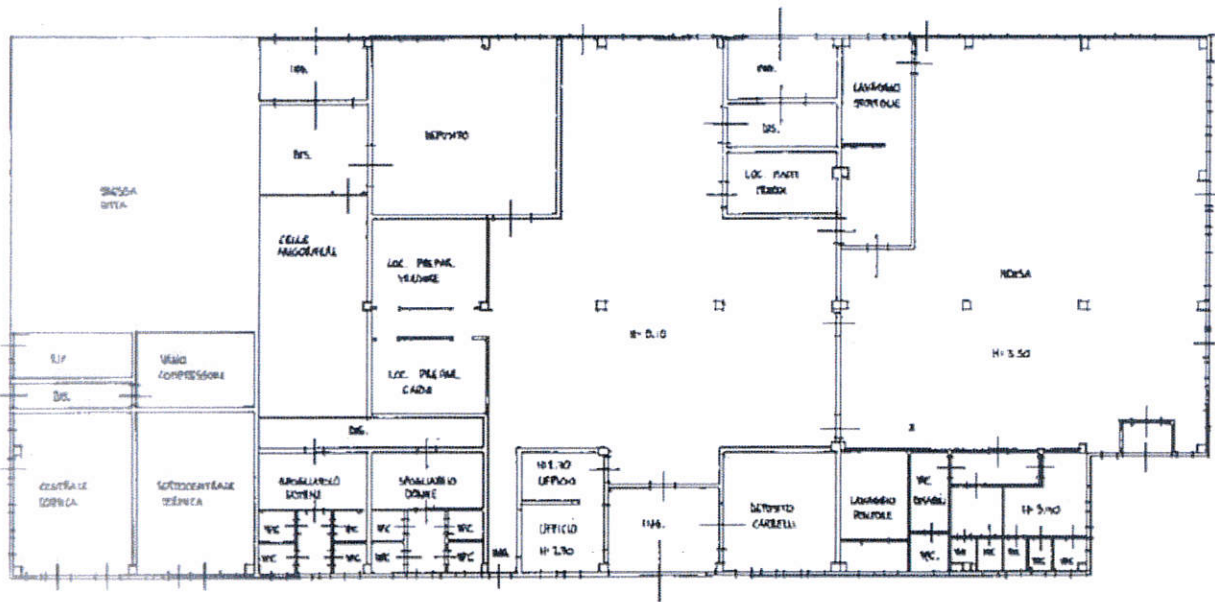
INQUADRAMENTO CATASTALE  
Estratto di mappa Foglio n. 8

ALLEGATO  
N° 2.1

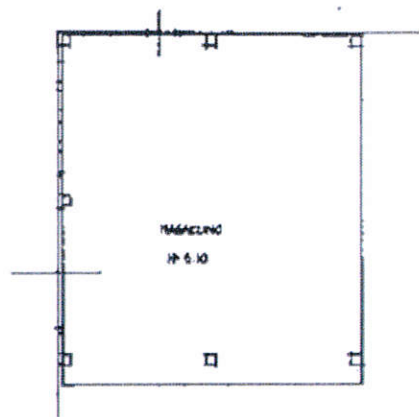
Fuori Scala  
data 01.12.15



Elaborato planimetrico p.la 2612 (prot. PT31598/2014)



Planimetria p.la 2612 sub. 2 (prot. A91/1998)



Planimetria p.la 2612 sub. 3 (prot. A91/1998)

INQUADRAMENTO CATASTALE  
Elaborato e Planimetrie catastali

ALLEGATO  
N° 2.2

Fuori Scala  
data 01.12.15





foto 1: Prospetto sud, via Abruzzo

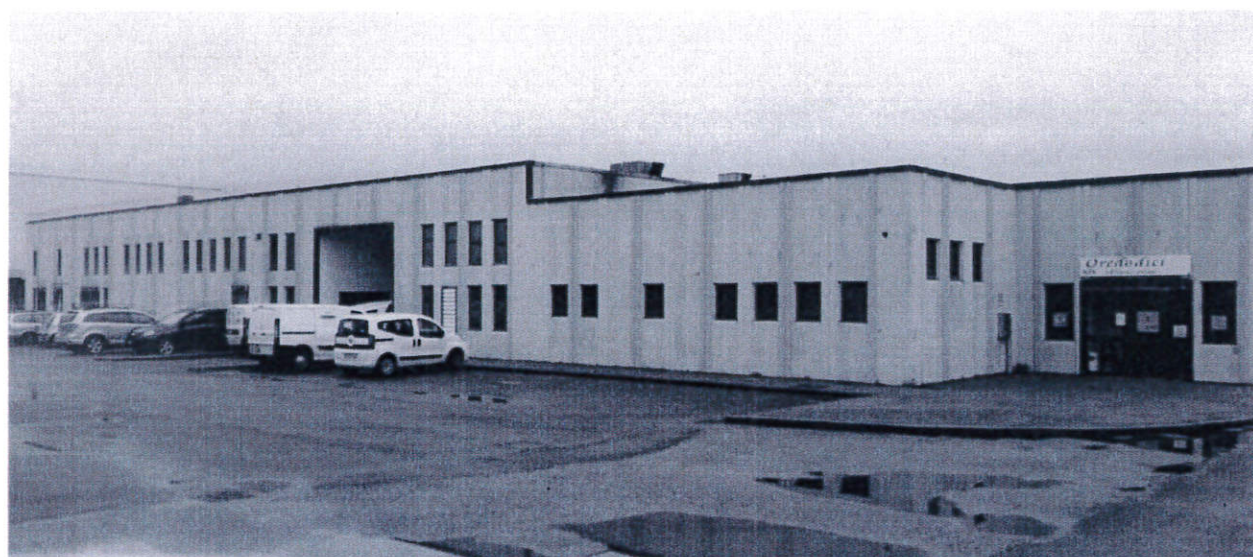


foto 2: Prospetto sud, via Abruzzo. Ingresso Mensa e Centro cottura

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 3.1

scala

data 01.12.15



foto 3: Prospetto nord, ingressi locali di deposito e celle frigorifero

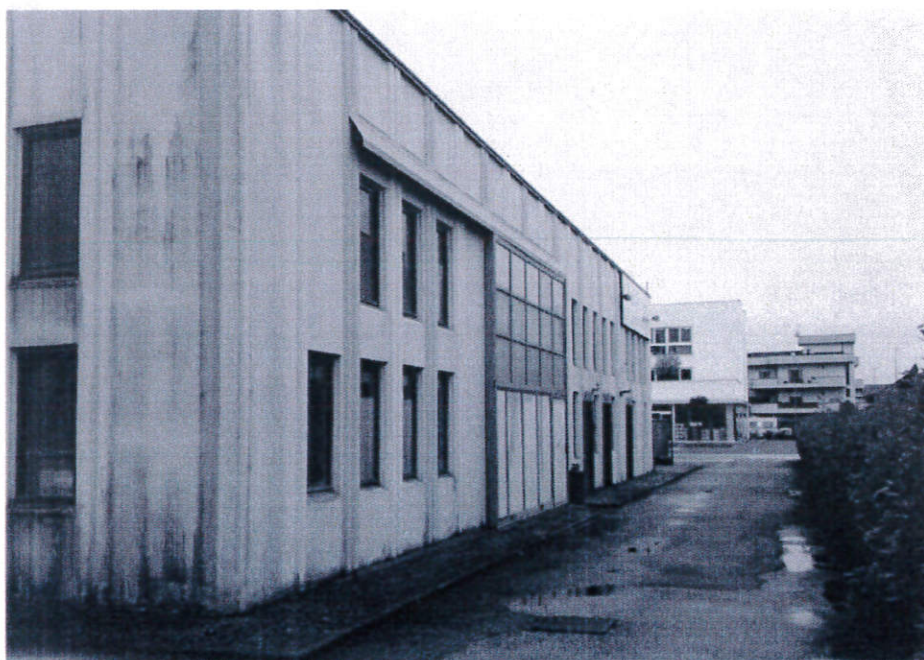


foto 4: Prospetto ovest, ingresso Magazzino

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 3.2

scala

data 01.12.15

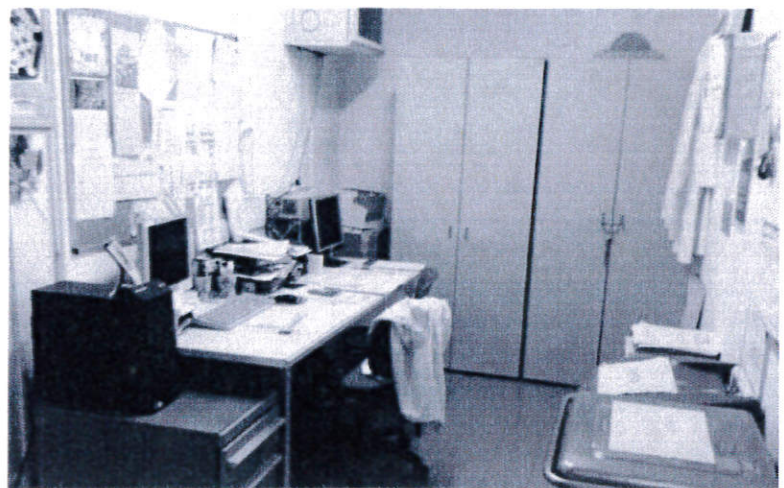


foto 5: Locali ad uso Ufficio



foto 6: Spogliatoi e Servizi igienici

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 3.3

scala

data 01.12.15

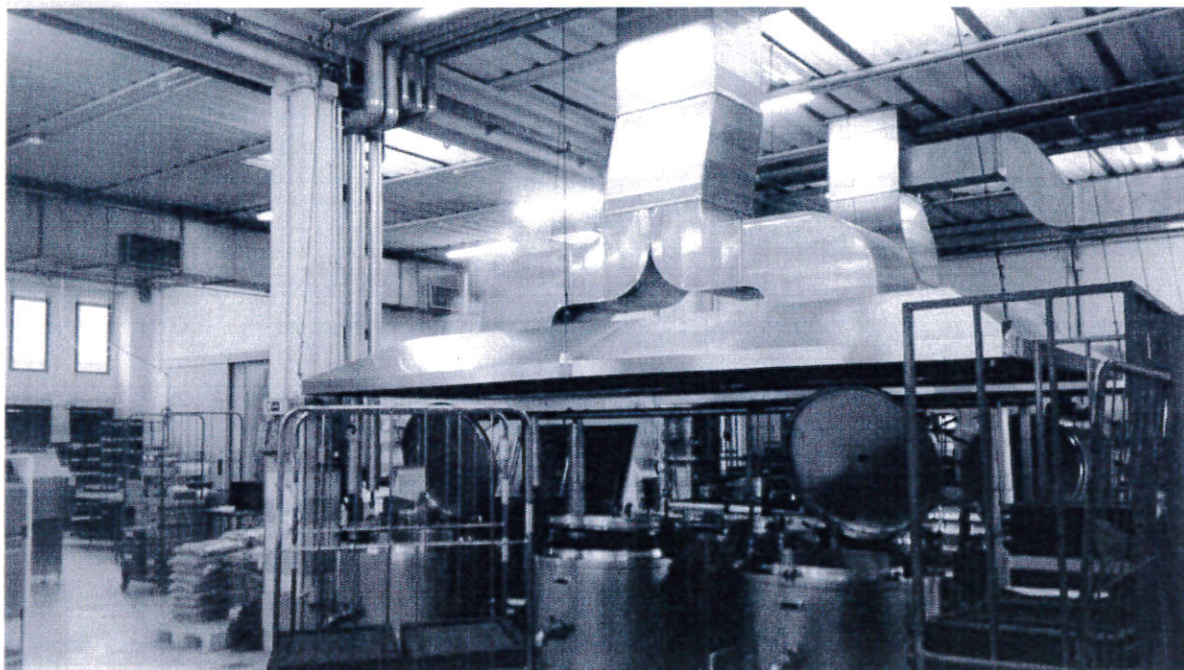


foto 7: Centro cottura

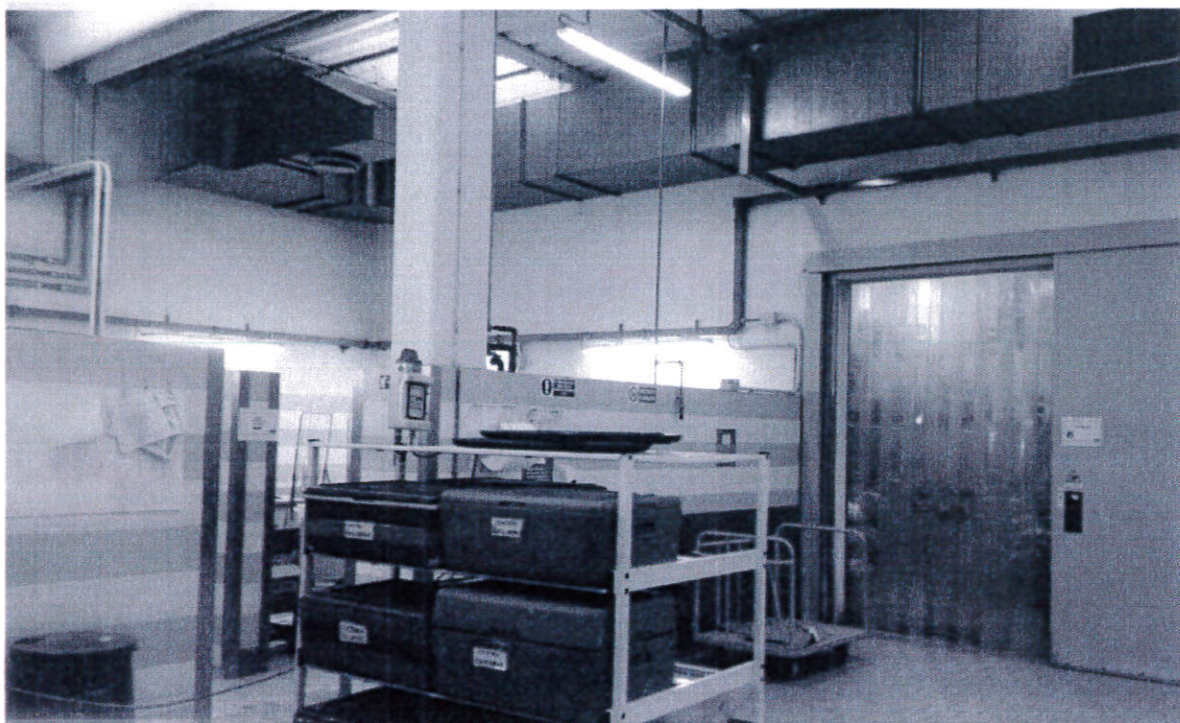


foto 8: Centro cottura, locali preparazione alimenti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO	scala
N° 3.4	data 01.12.15

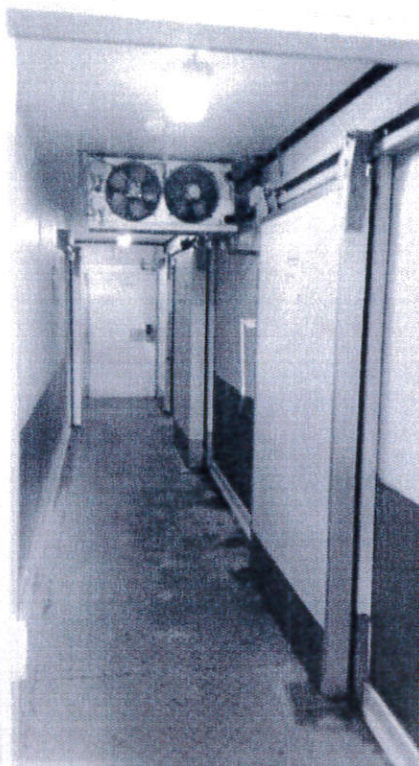


foto 9: Cella frigorifero e locali di deposito

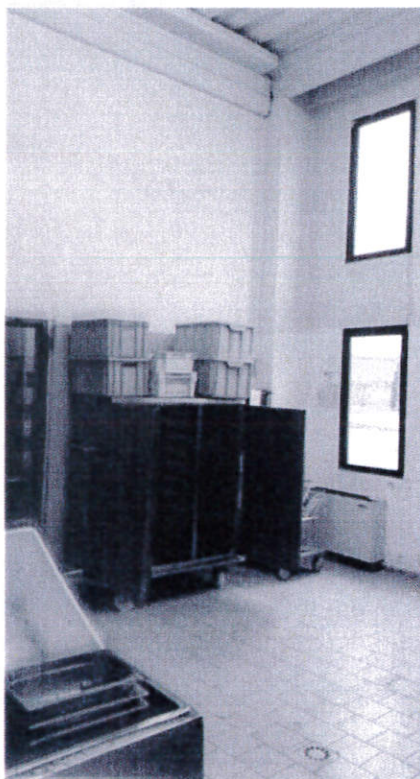


foto 10: Locali deposito carrelli, locali lavaggio pentole

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 3.5

scala

data 01.12.15

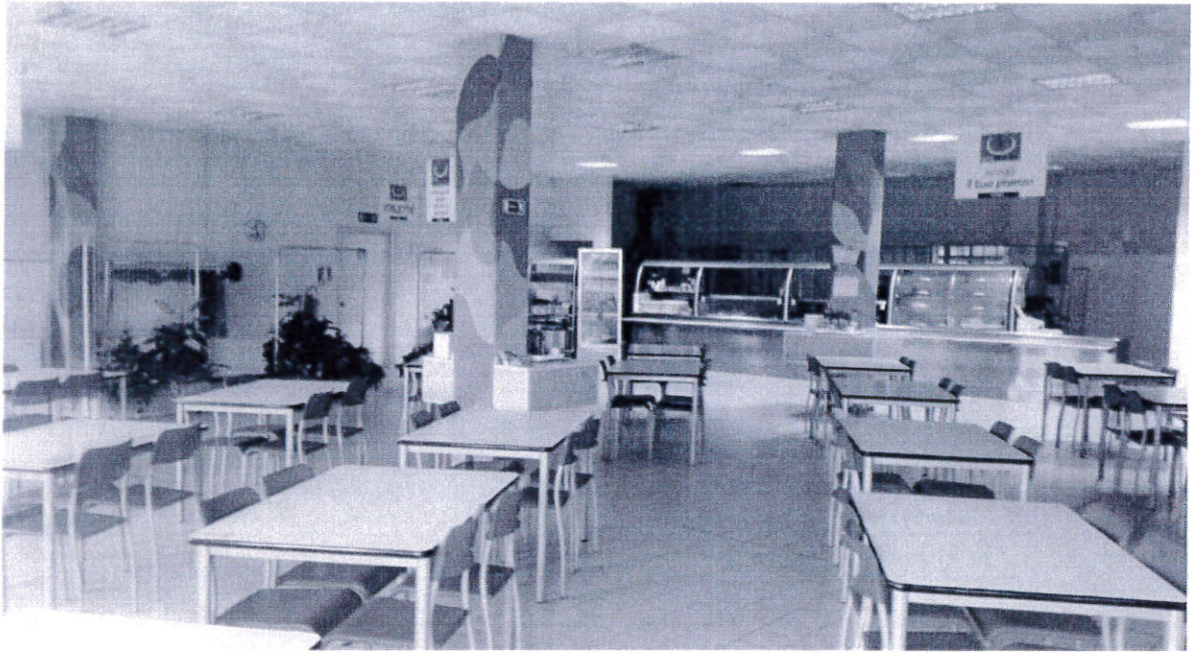


foto 11: Locale Mensa



foto 12: Mensa, banco distribuzione self-service

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO  
N° 3.6

scala

data 01.12.15

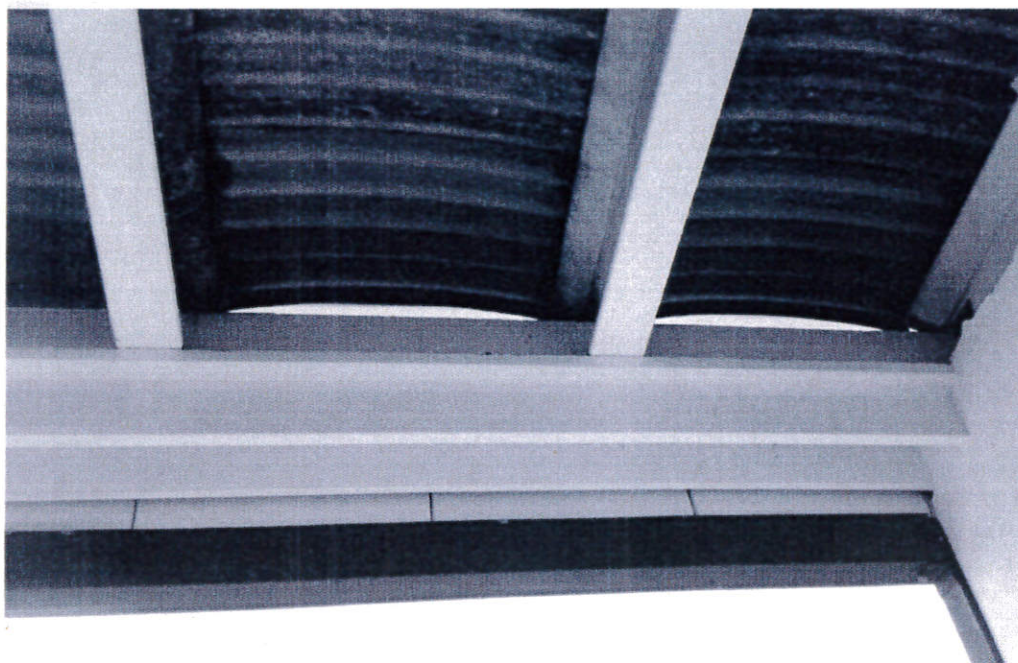
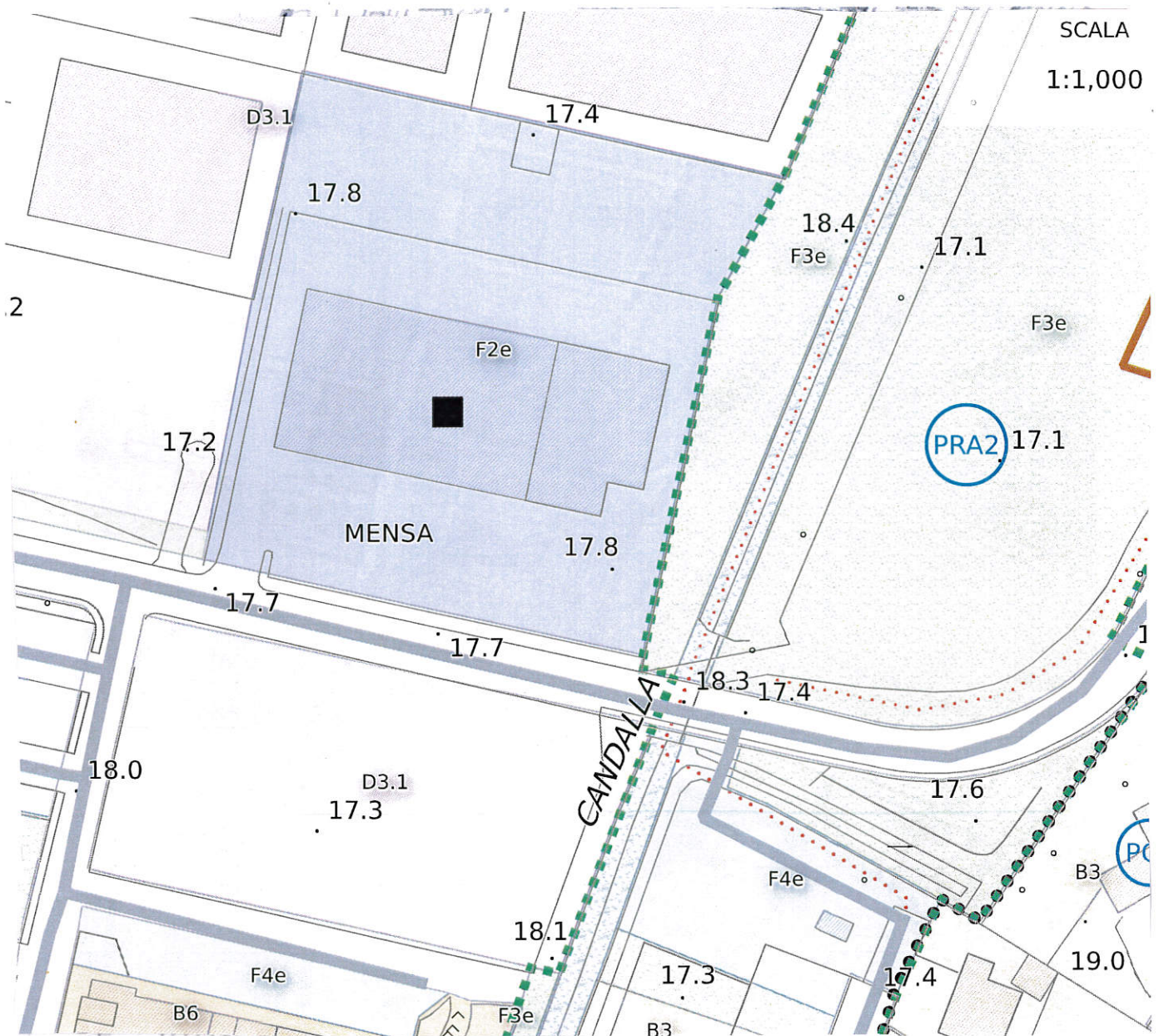


foto 13: Copertura, voltine in fibrocemento



foto 14: Umidità da risalita, esterni ed interni

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO	scala
N° 3.7	data 01.12.15



INQUADRAMENTO URBANISTICO  
Regolamento Urbanistico - Estratto

ALLEGATO  
N° 4

Fuori Scala  
data 01.12.15