

### **Descrizione sommaria del bene / identificazione catastale / valore di stima:**

L'immobile denominato "Laboratorio Nazionale di Irrigazione" è sito in via Bigattiera, lato monte n.2 , San Piero a Grado, Pisa. Il fabbricato è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Pisa nel **F. 72 dalla particella 133** - Categoria B/5 - Classe 2 - Consistenza **4.462 mc.** - Rendita € 6.682,87. Trattasi di fabbricato di tipologia "capannone ex-rurale" a due piani fuori terra, realizzato con struttura portante verticale in pilastri in mattoni pieni faccia vista e tamponature in muratura; pavimentazione in cemento industriale nei locali dei laboratori del piano terreno, mista in gres e cotto nei locali uffici/studi sia del piano terreno che primo; copertura a due falde a capanna con struttura in travi, travicelli in legno e mezzane in cotto, manto in marsigliesi. Gli infissi interni sono in legno naturale, quelli esterni (finestre) in metallo. Gli intonaci sono di tipologia civile. Il fabbricato è stato completamente ristrutturato nei primi anni novanta, per destinarlo a "laboratorio nazionale di irrigazione".

L'edificio ospita tuttora al piano terreno: il laboratorio di omologazione, il banco prove irrigatori, laboratori tecnologico e di fisica del terreno, spogliatoi/docce, impianti autoclave e caldaia; al piano primo uffici e studi.

Le consistenze indicative dell'immobile risultano le seguenti:

- **Sup. netta mq. 750,00**
- **Sup. lorda mq. 930,00**
- **Sup. coperta mq. 640,00**
- **Sup. area di pertinenza mq. 2.480,00**

La porzione del P.T. costituita dal laboratorio di idraulica e banco prova irrigatori ha un'altezza min. di ml. 6,24 e max. di ml. 7,82 (altezza media ml. 7,03); l'altra porzione un'altezza min. di ml. 3,11 e max. di ml. 3,50 (altezza media ml. 3,30).

Il P.1, realizzato con struttura e solai in acciaio, ha un'altezza min. di ml. 2,47 e max. di ml. 4,08 (altezza media ml. 3,28).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale del fabbricato risulta buono/ottimo.

Il fabbricato in oggetto secondo il regolamento urbanistico del Comune di Pisa ed il Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano del Parco Naturale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, approvato con delibera n. 18 del 10/05/2002 del Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, ha la seguente destinazione urbanistica: -"Edifici Esistenti ed Aree di Pertinenza" (rif. Scheda Unità Edilizia n° 38).

Con l'ultima variante alle Norme del Piano, approvata con Delibera n. 22 del 23/06/2014 dal Consiglio Direttivo del Parco, per gli "edifici esistenti ed aree di pertinenza", non vincolati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con destinazione d'uso residenziale, oltre a quelle proprie degli atti di legittimazione dell'immobile (rif. art. 52 "edifici esistenti ed aree di pertinenza" -comma 1).

Si segnala che l'immobile, facente parte in origine del podere Bigattiera, è stato sottoposto a procedura di verifica dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" a seguito della quale **è stato escluso dal vincolo di interesse culturale**, non presentando interesse artistico, archeologico o etnoantropologico (rif.to

comunicazione Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Dir.ne Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana di Firenze, prot. n° 9843 del 06/09/2007).

Ai fini fiscali, il trasferimento della proprietà dell'immobile è soggetto ad imposta di registro. Il trasferimento dell'immobile avviene nello stato di fatto e di diritto di manutenzione e consistenza in cui si trova anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica, ivi compresi i vincoli e le servitù attive e passive che lo riguardano, fatte salve eventuali regolarizzazioni edilizie e urbanistiche a cura e spese della Stazione Appaltante.

Si segnala che, ferma restando la consistenza catastale, i confini dell'area di pertinenza del Laboratorio Nazionale di Irrigazione saranno individuati con messa in opera di recinzione, a cura della proprietà confinante, come da progetto già approvato dagli enti competenti.

**IMPIANTI:** in relazione all'immobile di cui al presente avviso è escluso, per l'Università di Pisa, ogni obbligo di garanzia della conformità degli impianti.

Ai fini di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, si segnala che l'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica e appartiene alla classe energetica G, con prestazione energetica globale pari a 54,81 kWh/m<sup>3</sup> anno. Tale attestato è reso disponibile al potenziale acquirente, insieme ad ogni altra informazione circa la prestazione energetica dell'immobile. Copia dell'attestato sarà allegata all'atto di trasferimento dell'immobile.

Importo complessivo valore di trasferimento in proprietà dell'immobile, a corpo, pari ad € 1.911.000,00 soggetto al rialzo e non soggetto a IVA ai sensi del D.P.R. 633/1972 e s.m.i..

Le spese di stipulazione e di registrazione dell'atto relativo al trasferimento dell'immobile, e ogni altra derivante e conseguente, sono a carico dell'aggiudicatario.

Entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione del certificato di collaudo, si dovrà procedere alla stipulazione dell'atto relativo al trasferimento dell'immobile, che sarà redatto da un notaio scelto dall'aggiudicatario e comunicato alla stazione appaltante.

Gli effetti attivi e passivi del trasferimento in proprietà decorreranno dall'atto notarile. L'immobile sarà consegnato all'atto del rogito libero da arredi, strumentazioni e altre cose mobili.