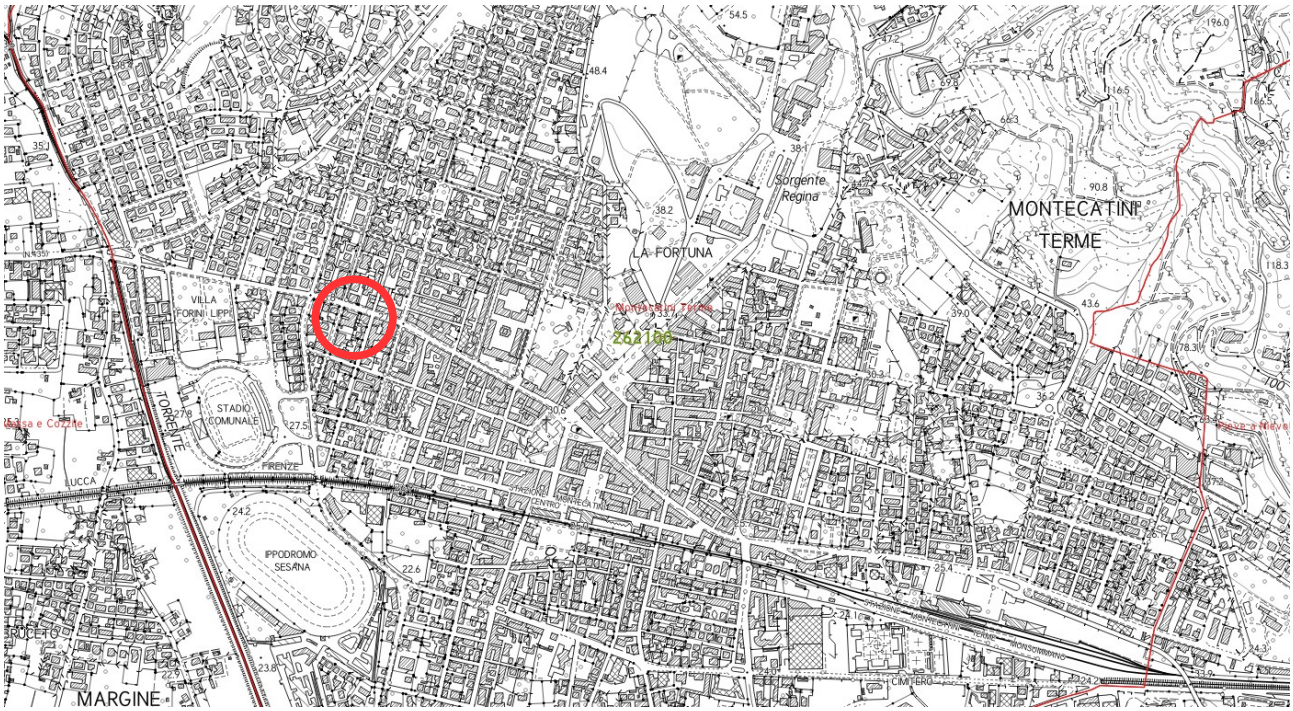
LOTTO A

Ex caserma dei Vigili del Fuoco
Corso Roma n° 107, Comune di Montecatini Terme

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Montecatini Terme, in posizione centrale, lungo una delle vie principali del centro, Corso Roma, in un tessuto edilizio caratterizzato dalla presenza di attività commerciali ed attività terziarie di vario tipo.
La facciata su Corso Roma è arretrata rispetto agli edifici situati ad est, lasciando davanti ad esso un resede in parte pavimentato ed in parte a verde, con la presenza di alcune alberature. L'immobile è stato destinato per lungo tempo a distaccamento provinciale dei Vigili del Fuoco di Pistoia. L'immobile da lungo tempo non è utilizzato, ad eccezione dello spazio esterno a cui si accede da Viale Napoleone Melani, adibito a parcheggio.
La proprietà prosegue con altri annessi che si affacciano nel Viale Napoleone Melani, tra cui una torre per esercitazioni, ed un resede asfaltato con accesso carrabile e destinato a parcheggio, attualmente in comodato d'uso al Comune di Montecatini Terme. La proprietà in oggetto confina a Nord con Corso Roma, a Est con le Particelle 206, 980, 707, 497, 708, 208 del Foglio di mappa 18, a Sud con la Particella 832 del Foglio di mappa 18 e ad Ovest con Viale Napoleone Melani.



Planimetria di inquadramento dell'immobile



Foto aerea estratta da Google Maps

Rapporti economico-giuridici fra cose, fatti e persone

Con Regio Decreto Legge n. 1 del 2 gennaio 1927, nel riordino delle circoscrizioni provinciali, al comma 10 dell'art. 1 è stato stabilito di istituire la Provincia di Pistoia con capoluogo Pistoia, comprendente i Comuni del circondario di Pistoia ed il Comune di Tizzana. Con successivo Regio Decreto Legge n. 2 del 8 gennaio 1928, convertito nella L.2836 del 15/11/1928, veniva disposto che 10 comuni facenti parte della Val di Nievole fossero distaccati dalla Provincia di Lucca ed aggregati a quella di Pistoia; inizialmente con delibera della Commissione Straordinaria del 24 aprile 1928, veniva preso atto del verbale di consegna delle strade e delle caserme RR.CC. del territorio della Valdinievole concordato tra i direttori degli uffici tecnici delle due Province. Con verbale del 28 febbraio 1929, le due amministrazioni decisero di nominare vari periti per la valutazione dei beni mobiliari ed immobiliari della Provincia di Lucca che sarebbero dovuti passare alla neonata Provincia di Pistoia. Tra le voci dello stato immobiliare della relazione peritale, al n.10 figurava il fabbricato in via Roma a Montecatini Terme, adibito a caserma RR.CC. inventariato al n. 4, registrazione conservatoria n. 23. Alla Provincia di Lucca, tale immobile era pervenuto con atto di acquisto da privato, e registrato a Pescia il 5/4/1909 al n. 2466, trascritto il 6/4/1909 al n. 919. Con deliberazione 7 maggio 1930 della Provincia di Pistoia e 23 giugno 1930 della Provincia di Lucca, è stato ratificato l'accordo firmato in data 9 aprile 1930, tra i rappresentanti delle province medesime per la separazione patrimoniale ed il reparto delle attività e passività in dipendenza del distacco dalla seconda e dell'aggregazione alla prima dei comuni di Monsummano, Pieve a Nievole, Montecatini, Bagni di Montecatini (di cui faceva parte l'immobile in oggetto) Buggiano, Pescia, Uzzano, Massa e Cozzile, Vellano e Ponte Buggianese, con tutti i relativi beni mobili ed immobili. Infine, con Regio Decreto del 23 ottobre 1930 n. 1952, è stato decretato l'accordo di cui sopra concernente la separazione patrimoniale ed il reparto delle attività e passività fra le due province, nel quale rientra l'immobile in oggetto.
Dalla Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 39 del 3/02/1986 avente ad oggetto " Locazione di immobile di proprietà adibito a distaccamento Vigili del Fuoco di Montecatini Terme, rinnovo", risulta che la Provincia di Pistoia fornisce al Ministero dell'Interno fin dal 1960 un immobile di proprietà adibito a distaccamento Vigili del Fuoco di Montecatini Terme, previo pagamento di un canone di locazione, che con varie proroghe è stato corrisposto fino al 31/12/2007, come da verbale di riconsegna del 5/02/2008 prot. 21373.
Il piazzale scoperto esterno di pertinenza dell'edificio è stato concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Montecatini Terme, con contratto stipulato in data 02/08/2011 n. 4971 di repertorio generale e registrato a Pescia al n. 2871, serie 3, in data 09/08/2011, con l'espressa condizione che venga usato esclusivamente a parcheggio pubblico. Nel contratto è specificato che è in corso la procedura di alienazione del bene da parte della Provincia di Pistoia, e che il Comune è tenuto alla

restituzione dell'area a semplice richiesta, con preavviso di 30 giorni, qualora l'Amministrazione Provinciale ne abbia necessità per qualsiasi motivo, più o meno urgente. Non sono subentrati accordi successivi e quindi si conferma la disponibilità del piazzale in caso di alienazione dell'immobile, previo preavviso di 30 giorni da parte della Provincia di Pistoia.

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile si compone di un corpo di fabbrica principale, sviluppato in parte su due piani fuori terra, oltre ad un mezzanino intermedio, e in parte su un solo piano terra, suddiviso tra area operativa/logistica e autorimessa per gli automezzi di servizio della caserma. Ad esso afferisce inoltre un manufatto accessorio a un singolo piano fuori terra, strutturato in tre locali ad uso magazzino/deposito, il castello di manovra a base rettangolare con altezza pari a circa 13 metri, e la centrale termica, una tettoia e un'area scoperta di pertinenza esclusiva, con accesso da via Napoleone Melani.

Il prospetto principale su Corso Roma presenta elementi tipici dell'architettura razionalista, contraddistinta da linee essenziali e da un'ampia apertura centrale idonea al transito dei mezzi.

La consistenza attuale dell'edificio principale è così suddivisa:

- Piano Terra (H var. 4,60 - 4,75 m): Ingresso, ufficio con servizio igienico, officina con antibagno e bagno, disimpegno, ripostiglio sottoscala, mensa, cucina, ripostiglio e un'ampia autorimessa per i mezzi di servizio.
- Piano Intermedio/Mezzanino (H 2,20 - 2,70 m): Un ufficio soppalcato posto sopra l'officina (accessibile tramite scala in ferro, H = 2,20 m) e una zona con camera, antibagno e due servizi igienici posizionata sopra la cucina/dispensa (accessibile dal pianerottolo della prima rampa di scale, H = 2,70 m; l'altezza utile tra i due piani è di 2,30 m).
- Piano Primo (H var. 2,80 - 3,50 m): Accessibile da scala interna, comprende un disimpegno, quattro camere (una con annesso locale con docce), un locale servizi igienici, e un disimpegno che garantisce l'accesso al terrazzo e, tramite botola, a una soffitta sovrastante non abitabile.

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile, che conserva i tratti tipologici originari senza aver mai subito mutamenti della destinazione d'uso istituzionale, presenta strutture portanti verticali in muratura ordinaria, a esclusione dell'autorimessa realizzata in calcestruzzo armato e del castello di manovra, costituito da una struttura metallica in profilati ancorati al suolo e rivestimento in legno e metallo.

I solai sono realizzati in travetti di cemento armato ed interposte pignatte in laterizio con soprastante getto di soletta in calcestruzzo di spessore minimo di cm 4. Le partizioni interne sono costituite da tramezzi in mattoni forati da 8 centimetri intonacati e tinteggiati.

Le facciate dell'edificio principale sono intonacate e tinteggiate, prive di decorazioni di pregio, mentre i manufatti accessori presentano paramenti murari a faccia vista.

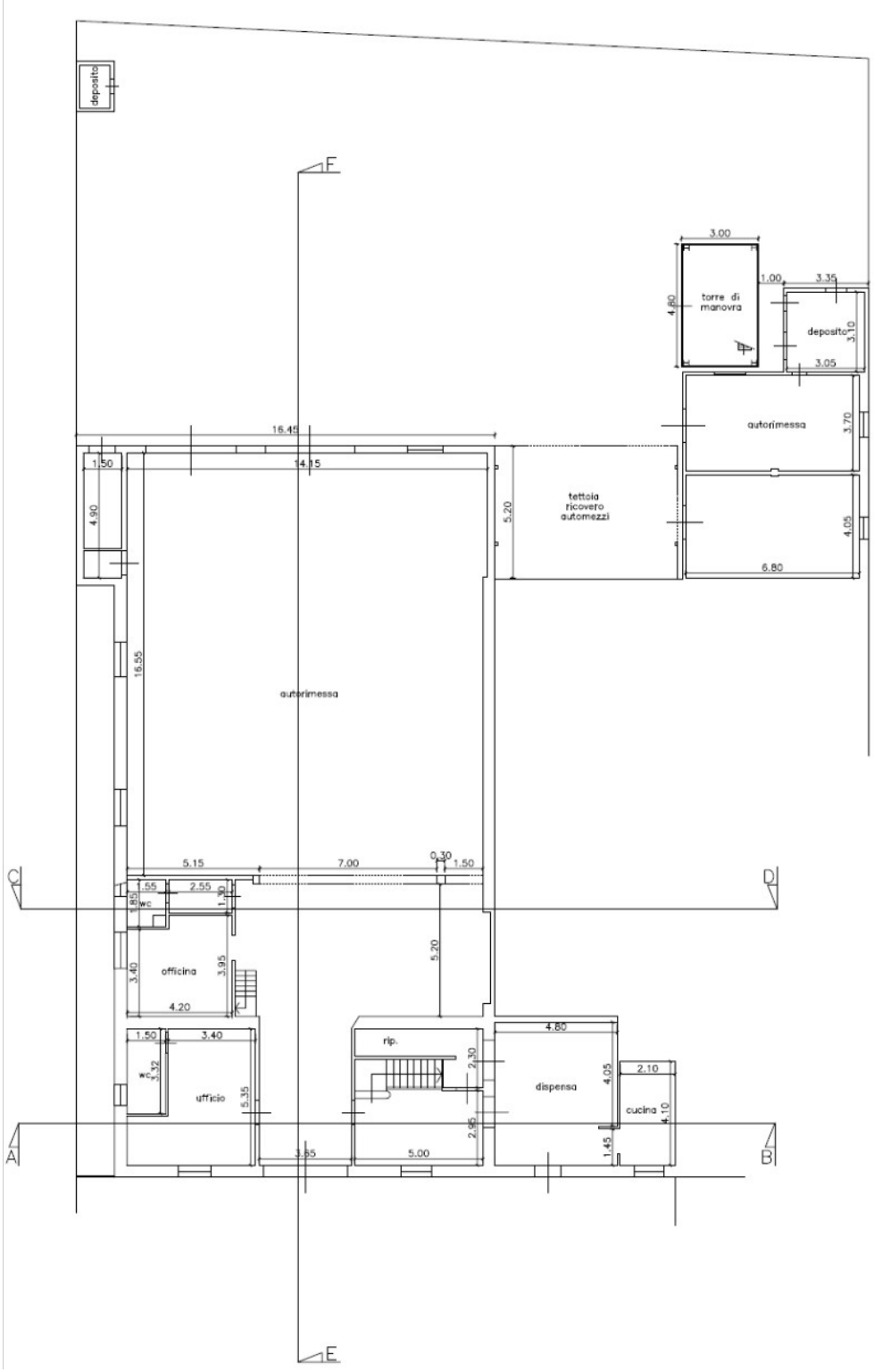
Gli infissi esterni, protetti da tapparelle avvolgibili in PVC e persiane alla fiorentina, sono realizzati in parte in legno e in parte in alluminio con specchiature in vetro liscio trasparente, laddove il portone d'accesso carrabile è in legno di abete e vetrature e le porte interne sono in legno impiallacciato con finitura laminata.

Le pavimentazioni vedono l'impiego di piastrelle di vario formato nella zona operativa e logistica, gres smaltato nei servizi igienici (corredati da apparecchi sanitari in porcellana bianca), una finitura di tipo industriale nell'autorimessa e lastre di pietra levigata per il rivestimento dei gradini e dei pianerottoli del vano scala principale.

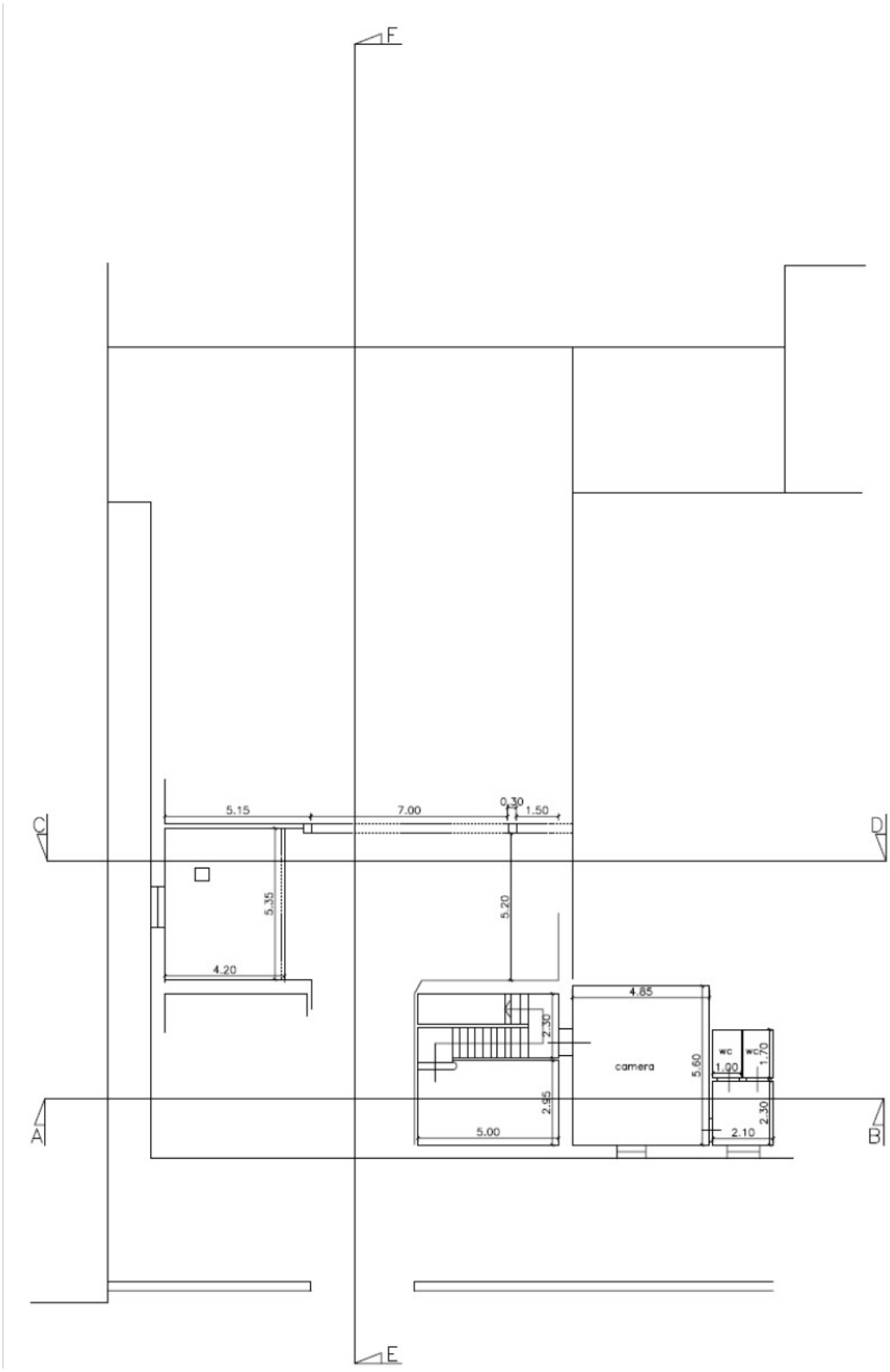
La componente impiantistica, per quanto rilevabile, comprende un sistema di riscaldamento alimentato da caldaia termica con corpi scaldanti in alluminio distribuiti nei locali principali, boiler elettrici dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria nei singoli servizi e un impianto elettrico eseguito prevalentemente sottotraccia.

L'intero bene immobiliare, rilevato il suo stato di prolungato abbandono, versa in pessimo stato di conservazione e manutenzione ed è sostanzialmente inutilizzabile e parzialmente inagibile, come risulta da Attestazione di Inagibilità del 29/06/2023 agli atti degli uffici, relativa al corpo di fabbrica di due piani prospiciente Corso Roma, identificato catastalmente al Foglio 18, Particella 203, Subalterno 5.

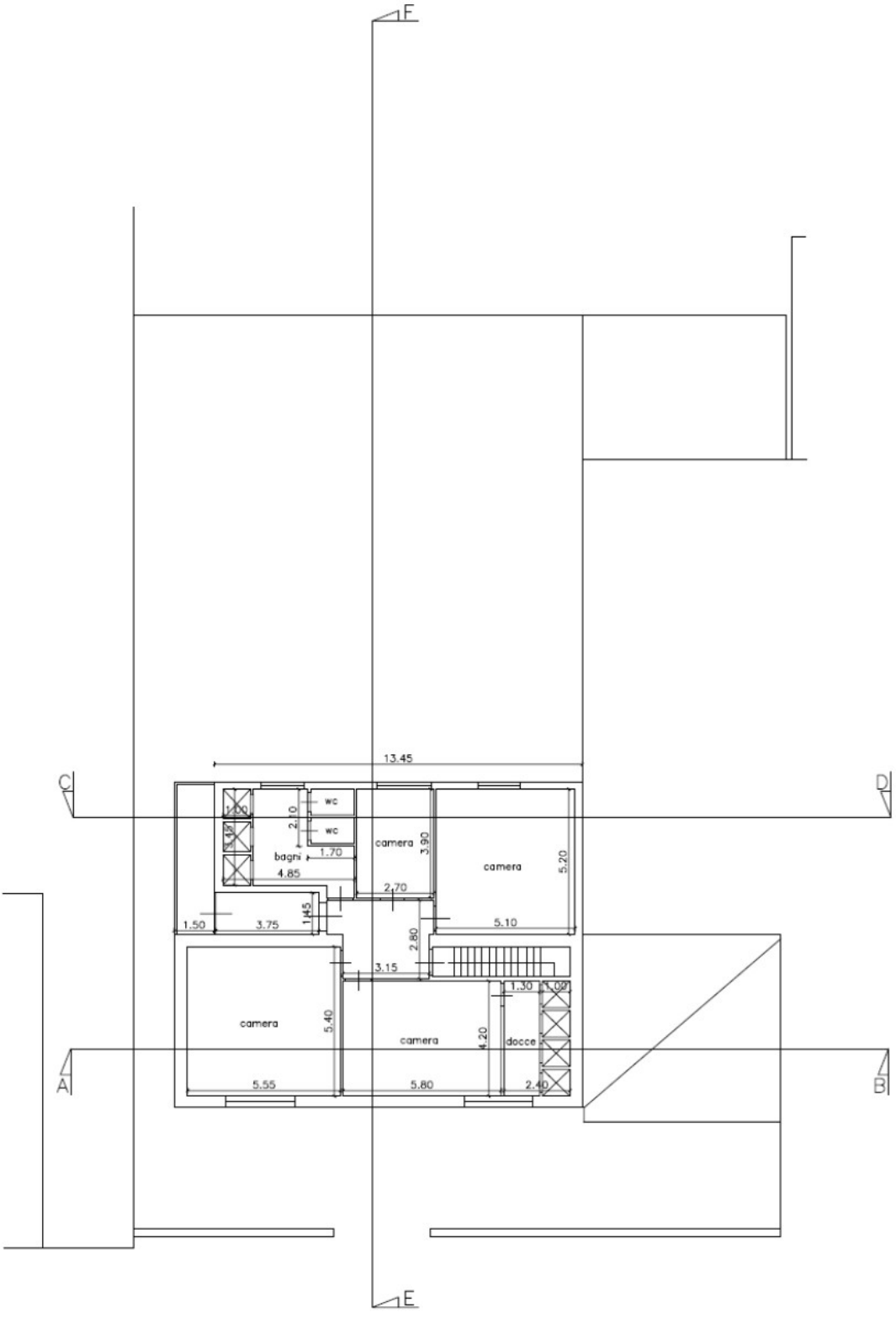
In particolare, le facciate dell'edificio principale sono parzialmente degradate, quelle dei manufatti accessori mostrano prospetti in muratura a faccia vista; le pareti interne mostrano umidità con estesa presenza di muffe dovuta a fenomeni di capillarità e/o infiltrazione d'acqua piovana proveniente sia dalla copertura che dagli infissi ammalorati; l'impianto elettrico è del tutto inadeguato e non funzionante; gli infissi esterni ed interni versano in una situazione di degrado tale da richiedere la loro sostituzione.



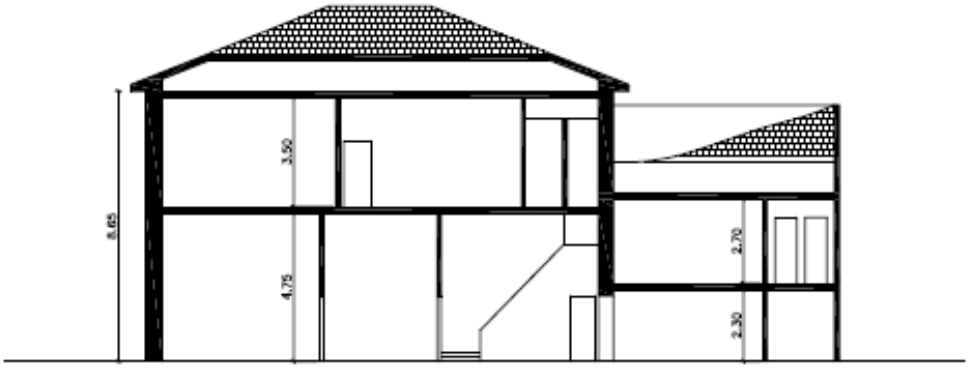
Piano terra (Richiesta di sanatoria – 2016, pianta fuori scala)



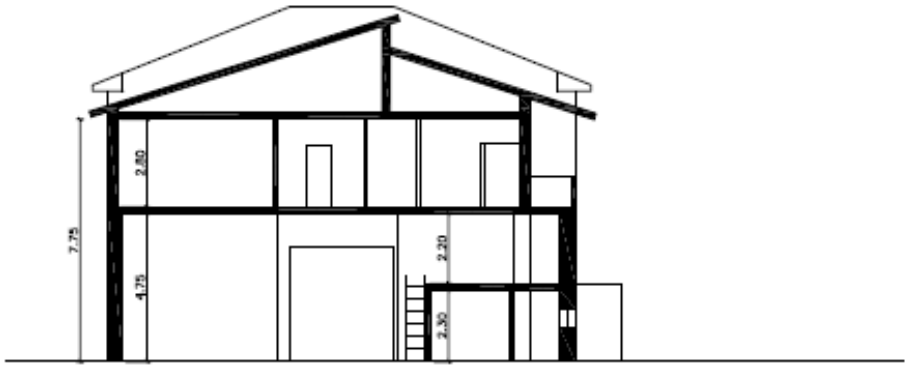
Piano ammezzato (pianta fuori scala)



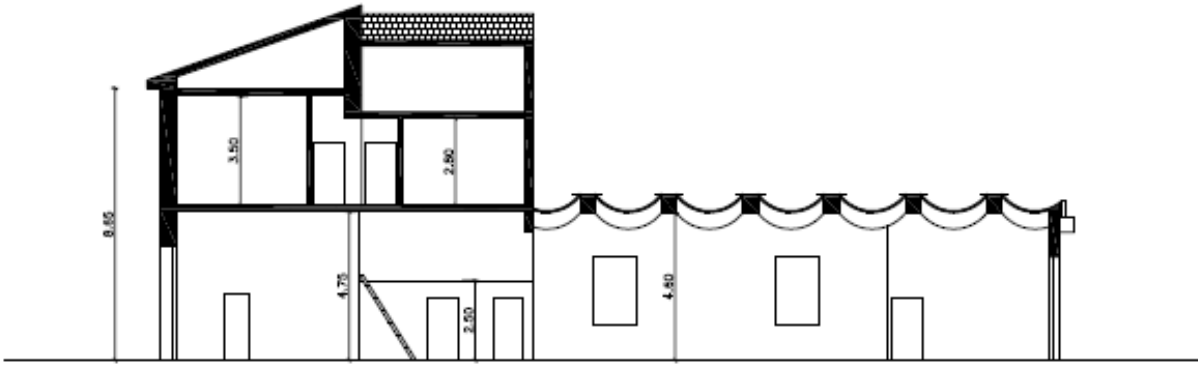
Piano secondo (pianta fuori scala)



SEZIONE A–B



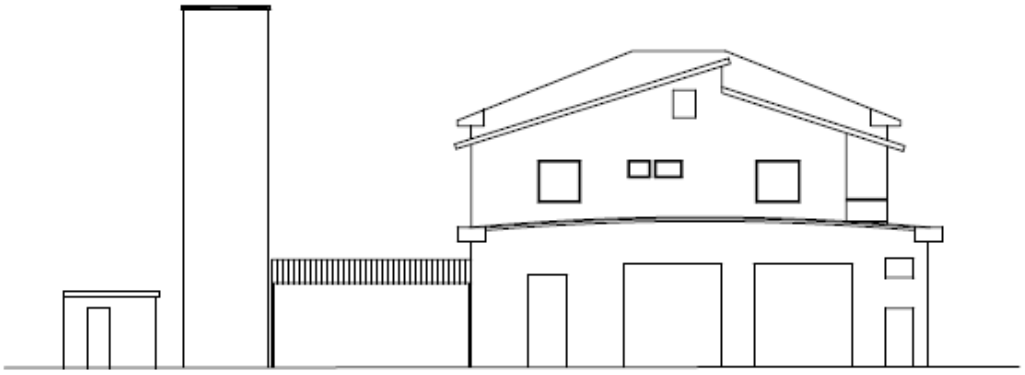
SEZIONE C–D



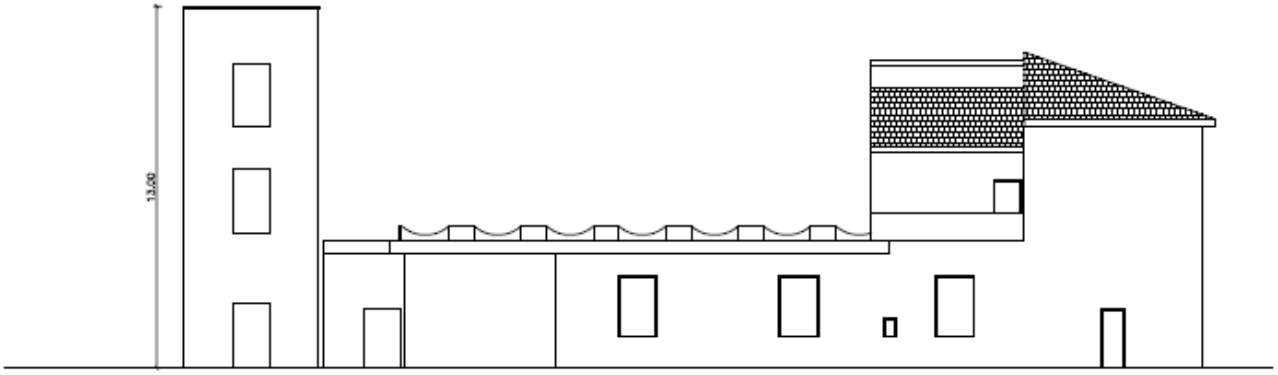
SEZIONE E–F



PROSPETTO NORD

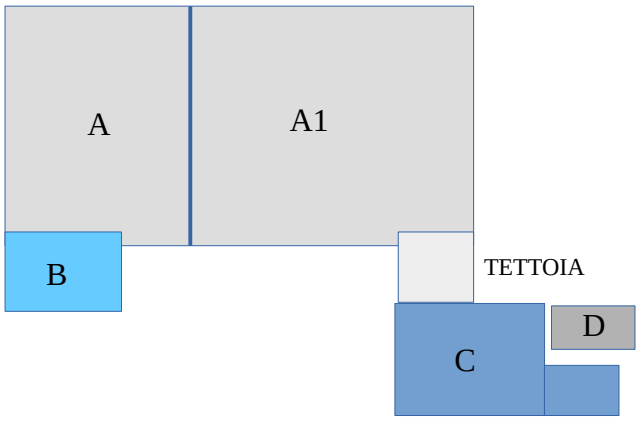


PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST

La consistenza dell'immobile è stata misurata sulla base delle planimetrie dell'Attestazione di conformità in sanatoria n. 2015. Alcune misure sono state verificate nel corso di sopralluogo.



Schema esemplificativo dei corpi di fabbrica

La proprietà risulta avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

Corpo di fabbrica A:

	Superficie Utile Lorda	Superficie Utile Netta	Altezza interna	Volume (SUL x H int.)
Piano terra	**Mq 175**	Mq 150		
di cui:	Mq 149	-	Ml 4,75	Mc 707,75
	Mq 26	-	Ml 2,30	Mc 59,80
Piano intermedio	**Mq 28**	Mq 23	Ml 2,20	Mc 61,60
Piano primo	**Mq 167**	Mq 139		
di cui:	Mq 74		Ml 2,80	Mc 207,20
	Mq 93		Ml 3,50	Mc 325,50
Terrazza P1	Mq 8			
	Tot. SUL Mq 370			**Tot. Mc 1.361,85**

Corpo di fabbrica A1:

	Superficie Utile Lorda	Superficie Utile Netta	Altezza interna	Volume (SUL x H int.)
Piano terra	Mq 259	Mq 242	Ml 4,60	**Mc 1.191,40**

Totale Superficie Utile Lorda A + A1 = Mq 629

Corpo di fabbrica B:

	Superficie Utile Lorda	Superficie Utile Netta	Altezza interna	Volume (SUL x H int.)
Piano terra	Mq 42	Mq 36	Ml 2,30	Mc 96,60
Piano primo	Mq 42	Mq 35	Ml 2,70	Mc 113,40
	Tot. Mq 84			**Tot. Mc 210**

Corpo di fabbrica C:

	Superficie Utile Lorda	Superficie Utile Netta	Altezza interna	Volume (SUL x H int.)
Piano terra	**Mq 70**	Mq 62	(non rilevabile)	**Mc 210,00**

			Ml 3,00	

Corpo di fabbrica D – torre per le esercitazioni

	Superficie Utile Lorda	Superficie Utile Netta	Altezza	Volume (SUL x H int.)
Piano terra	Mq 15	Mq 14	Ml 13	**Mc 188,50**
(circa 3 piani) Tot SUL 3 piani	Mq 45			

Corpo di fabbrica E – Centrale termica (non considerata ai fini della SUL)

	Superficie Lorda	Superficie Utile Netta	Altezza interna
Piano terra	Mq 3	Mq 2	

Totale SUL (A+A1+B+C+D) = Mq 828
Totale Volume (A+A1+B+C+D) = Mc 3.161,75
Tettoia: Superficie Coperta Mq 38
Superficie resede:
Piazzale retrostante: circa Mq 445
Totale Superficie resede: circa Mq 586

Identificativi catastali
Il bene in questione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme nel seguente modo:

- Foglio 18 Particella 203 Subalterno 4 e Particella 204 Subalterno 5 (caserma)
- Foglio 18 Particella 203 Subalterno 5 (unità collabente)
- Foglio 18 Particella 204 Subalterno 6 (area urbana-resede)



Estratto Foglio di mappa 18, particelle 203, 204, 613 – Comune di Montecatini Terme

Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2026
Ora: 15:32:15
Numero Pratica: T293958/2026

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **25/06/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **18** Particella **203** Subalterno **4**
Foglio **18** Particella **204** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.850,84**
Zona censuaria **1**,
Categoria **B/1[a)]**, Classe **2**, Consistenza **2.400 m³**

Indirizzo: CORSO ROMA n. 107 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: **728 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2026 Pratica n. PT0024761 in atti dal 23/03/2026 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24761.1/2026)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati identificativi

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **18** Particella **203** Subalterno **4**
Foglio **18** Particella **204** Subalterno **5**

VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **18** Particella **203**
Foglio **18** Particella **204**

Indirizzo

CORSO ROMA n. 107 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 2.850,84**
Zona censuaria **1**,
Categoria B/1[a)], Classe **2**, Consistenza **2.400 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/03/2026 Pratica n. PT0024761 in atti dal 23/03/2026 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 24761.1/2026)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

Dati di superficie

Totale: **728 m²**

VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/06/2025, prot. n. PT0039562

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PISTOIA (CF 00236340477)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Visura telematica

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti: educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2026
Ora: 15:42:09
Numero Pratica: T299601/2026

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **25/06/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **18** Particella **203** Subalterno **5**

Classamento:

Categoria **F/2**[a)]

Indirizzo: CORSO ROMA n. SNC Piano 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Dati identificativi

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)** Foglio **18** Particella **203** Subalterno **5**	VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)** Foglio **18** Particella **203**	

Indirizzo

CORSO ROMA n. SNC Piano 1	VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Dati di classamento

Categoria F/2[a)]

VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PISTOIA
(CF 00236340477)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Visura telematica

Legenda

a) F/2: Unita' collabente

Direzione Provinciale di Pistoia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 25/06/2026
Ora: 15:44:48
Numero Pratica: T301302/2026

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **25/06/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2026

Dati identificativi: Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)**
Foglio **18** Particella **204** Subalterno **6**

Classamento:

Categoria **F/1**[a], Consistenza **400 m²**

Indirizzo: CORSO ROMA n. SNC Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Dati identificativi

Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)** Foglio **18** Particella **204** Subalterno **6**	VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **MONTECATINI-TERME (A561) (PT)** Foglio **18** Particella **204**	

Indirizzo

CORSO ROMA n. SNC Piano T	VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Dati di classamento

Categoria F/1[a], Consistenza 400 m²

VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI PISTOIA
(CF 00236340477)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 10/06/2025 Pratica n. PT0039562 in atti dal 11/06/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2515692.10/06/2025 AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 39562.1/2025)

Visura telematica

Legenda

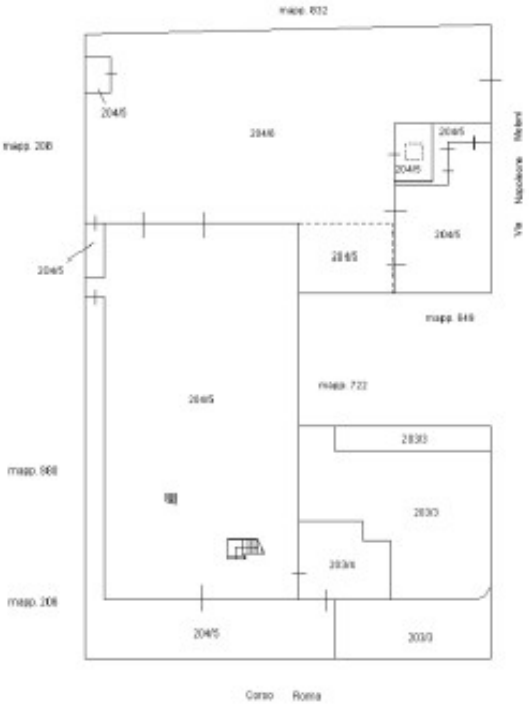
a) F/1: Area urbana

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Lenzi Gianluigi
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Pistoia N. 1076

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pistoia

Comune di Montecatini-terme	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 18 Particella: 203	Tipo Mappale n. 36649 del 29/05/2025
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

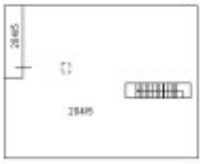
PIANO TERRENO





PIANO PRIMO





PIANO SECONDO







Dati urbanistico-edilizi

Planimetria	
Scheda n.1	Scala 1: 200

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Pistoia

Dichiarazione protocollo n.	del
Comune di Monteoatini-terme	
Corso Roma	civ. 107

Identificativi Catastali:	
Sezione:	
Foglio: 18	
Particella: 204	
Subalterno: 5	

Compilata da:
Lenzi Gianluigi
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Pistoia N. 1076

PIANO TERRENO



PIANO AMMEZZATO T-1



PIANO PRIMO



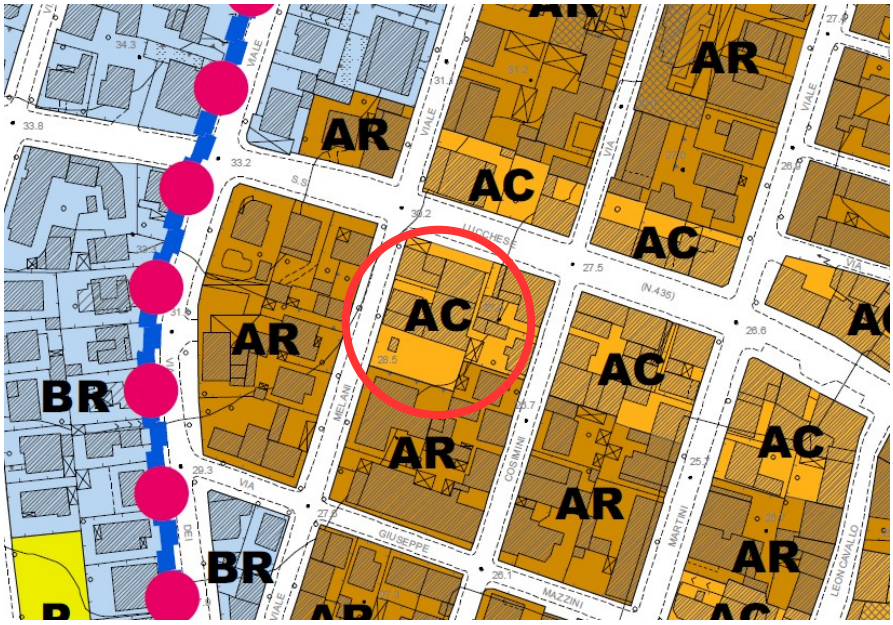
PIANO SECONDO



N

Regolamento Urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montecatini Terme, approvato con D.C.C. n. 49 del 20.06.2016, modificato con D.C.C. n. 120 del 22.12.2016 e con D.C.C. n. 125 del 28.11.2022, l'immobile in oggetto si trova nella Unità Territoriale Organica Elementare UTOE n° 6 nel centro storico di Montecatini terme, in Zona Territoriale Omogenea A, ossia nell'area del tessuto storico originario, nella quale vi sono insediamenti di valore storico testimoniale e ambientale.



Estratto RU

Legenda – Aree urbane:

AC - A a prevalente destinazione commerciale-direzionale

Il R.U. classifica l'edificio in oggetto nella Sottozona AC, Aree del Centro Storico a prevalente destinazione commerciale – direzionale ed è disciplinato dall'art. 72 delle NTA.
In questa sottozona è vietata la realizzazione di nuove costruzioni, poiché le aree non dispongono di capacità edificatoria e non viene attribuito alcun indice di fabbricabilità. Sui fabbricati già esistenti sono invece consentiti gli interventi di recupero e ristrutturazione, inclusa la totale sostituzione edilizia, a condizione di non superare la superficie edificata (SE) originaria.

Si riporta l'art. 72 delle NTA:
"1. Nella sottozona AC risultano prevalenti le destinazioni commerciale e direzionale; tali destinazioni, coincidendo con il modello urbano storico di Montecatini Terme, devono essere conservate ed eventualmente ampliate. Sono ammessi quindi all'interno di detta zona, "cambiamenti di destinazione verso la destinazione commerciale, direzionale, turistico-ricettiva e artigianale non inquinante, non rumorosa e compatibile con i caratteri storici, architettonici e morfotipologici della zona e ferme restando le specifiche fattispecie altrimenti disciplinate dalle presenti norme.
2. Le attività commerciali all'interno della zona potranno essere realizzate prevalentemente ai piani terra e primo degli immobili, mentre nuove destinazioni d'uso residenziali non potranno essere collocate ai piani terra e saranno consentite dal secondo livello compreso fuori terra rispetto al livello stradale. Sono pertanto ammessi cambiamenti di destinazione d'uso verso il residenziale nel limite sopra indicato. E' altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso verso il residenziale di locali posti al piano terreno, solo nel caso in cui la superficie commerciale esistente risulti non superiore al 25 % della superficie complessiva del relativo piano.
3. ...omissis...
4. Nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque essere ammissibili in base al Piano del

Commercio, disciplina a cui fare riferimento anche per quanto concerne la dotazione degli standard.
5. Entro il perimetro della sottozona AC operano le seguenti limitazioni:
a. le aree comprese sono prive di capacità edificatoria propria, pertanto a tale zona non è attribuito nessun indice di fabbricabilità e quindi non sono consentite nuove costruzioni;
b. fatte salve le limitazioni agli interventi edilizi previste per gli immobili ritenuti di particolare valore storico – architettonico ed ambientale, oggetto di specifica schedatura, in via generale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con possibilità di beneficiare, contestualmente alla realizzazione dell'intervento, degli interventi dell'art. 32 delle presenti norme, solo nel caso in cui non vi sia incremento di unità immobiliari o mutamento di destinazione d'uso;
c. eventuali interventi di cui all'art. 32 delle presenti norme potranno essere eseguiti nell'ambito del resede di pertinenza del fabbricato sempre che ne sia riconosciuta la loro compatibilità con le esigenze di tutela del contesto e dell'immobile di riferimento;
d. Interventi edilizi di grado superiore a quello previsto dalla disciplina di zona o dalla schedatura dell'edificio, potranno essere assentiti soltanto mediante l'attivazione di PA che potrà essere promossa per iniziativa privata, pubblica e pubblico-privata, ove ricorrano particolari condizioni di degrado così come individuate dalla legge 457/78. In sede di definizione del PA, dovrà essere prevista la realizzazione e/o la riqualificazione di opere pubbliche di esclusivo interesse comunale, al fine di aumentare la dotazione di standard urbanistici o la qualità degli stessi, secondo le modalità stabilite all'art. 17 delle presenti norme."

Vincoli
L'immobile non ricade in area vincolata ai sensi del D. Lgs 42/2004.
L'immobile è subordinato al vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/1923 e LR 39/2000 e relativo regolamento DPGR 48R/2003.
Con nota Prot. n. 130642 del 09/09/2010 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato che tale bene non presenta interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico e che pertanto non rientra tra i beni culturali di cui all'art. 10 del D. Lgs 42/2004.

Pratiche edilizie
Agli atti del Comune di Montecatini Terme risultano le seguenti pratiche edilizie, i cui estremi sono stati trasmessi dagli uffici comunali in data 12/09/2017:

- Pratica 1979/4056, data prot. 21/12/1979, concessione per ristrutturazione e completamento caserma dei vigili del fuoco – situazione: completata;
- Pratica 1992/9275, data prot. 16/12/1992, concessione per ristrutturazione - situazione: completata;
- Pratica 2008/0343, data prot. 02/05/2008, denuncia inizio attività per rimozione della copertura in lastre ondulate in eternit - situazione: attesa inizio lavori;
- Pratica 2015/0282, data prot. 03/08/2016, attestazione di conformità per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 comma 2 lettera b della LR 65/2014 - situazione: completata;
- Pratica 2015/0282, data prot. 05/06/2015, atto di assenso in sanatoria, Sanatoria per modifiche interne ed esterne.

Stato di possesso
Il bene in oggetto risulta essere di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Pistoia dal 1930, acquisito della Provincia di Lucca, a seguito di accordo firmato in data 9 aprile 1930, tra i rappresentanti delle province medesime per la separazione patrimoniale ed il reparto delle attività e passività in dipendenza del distacco dalla seconda e dell'aggregazione alla prima dei Comuni di Monsummano, Pieve a Nievole, Montecatini, Bagni di Montecatini (di cui faceva parte l'immobile in oggetto) Buggiano, Pescia, Uzzano, Massa e Cozzile, Vellano e Ponte Buggianese, con tutti i relativi beni mobili ed immobili. Infine, con Regio Decreto del 23 ottobre 1930 n.1952, è stato decretato l'accordo di cui sopra concernente la separazione patrimoniale ed il reparto delle attività e passività fra le due province, nel quale rientra l'immobile in oggetto.

Documentazione Fotografica





Prospetto su Corso Roma





Vista del piazzale





L'Istruttore Direttivo Tecnico
arch. Francesca Simonetti
Firmato digitalmente[1]

FRANCESCA
SIMONETTI
29.10.2026
17:07:37
GMT+01:00

L'Istruttore Direttivo Tecnico
geom. Fulvio Michelozzi
Firmato digitalmente[1]

FULVIO
MICHELOZZI
29.10.2026
16:04:15
GMT+00:00

L'Istruttore Tecnico
geom. Massimo Zini
Firmato digitalmente[1]

MASSIMO
ZINI
29.10.2026
16:21:21
GMT+01:00

1 Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa;