



COMUNE DI
FIRENZE

DIREZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze
Protocollo generale
N. 0382297 del 06/12/2017



Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 01/12/2017.

=====

Alle ore 13,30 del giorno 01/12/2017 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

- 1) Stima del canone di un terreno posto in Firenze via Bolognese via della Docciola adiacente cimitero di Trespiano

Presiede:

Dott.ssa Francesca Saveria Pascuzzi in qualità di Direttore del Patrimonio Immobiliare

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente Servizio Gestione Patrimonio
- Geom. Fabio Capirossi - resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare
- Geom Mario Perrone – resp. P.O. Supporto Tecnico ed Affari Istituzionali

**1) DETERMINAZIONE DEL CANONE DI UN TERRENO VIA BOLOGNESE VIA DOCCIOLA .
ADIACENTE AL CIMITERO DI TRESPIANO**

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, i valori e con tutto quanto specificato.

Si determina un **canone mensile di € 610,00** pari ad un **canone annuo di € 7.320,00**

=====

In conclusione è stato visto, concordato e condiviso pienamente la metodologia e i valori indicati nella istruttoria riferita all'argomento all'ordine del giorno e che in sintesi sono stati riportati.

La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio

Dott.ssa Francesca Pascuzzi.....

Arch. Stefano Cerchiarini

Geom. Fabio Capirossi

Arch. Giuseppe Sangineto.....

Geom. Mario Perrone



ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI PER IL GIUDIZIO DI STIMA DEI TERRENI POSTI IN FIRENZE ADIACENTI AL CIMITERO DI TRESPIANO.

Scopo ed oggetto di stima:

La presente istruttoria è per determinare il più probabile canone di concessione per i terreni in Firenze, località Trespiano adiacenti all'omonimo cimitero.

Descrizione dei beni:

I terreni ed i manufatti sono ubicati intorno al Cimitero di Trespiano ed attualmente accessibili sia dal lato nord da un passaggio anche carrabile sulla via della Docciola che dal lato sud da un cancello sulla via Bolognese al n° 447 anch'esso carrabile ma privo di autorizzazione. L'accesso più pratico, (dal parcheggio a nord a fianco del cimitero) è attualmente precluso in quanto la zona è cantierizzata, interessata dai lavori per la realizzazione della previsione urbanistica ATs 01.08 del cimitero di Trespiano. I terreni oggetto di concessione sono diversificati in varie qualità catastali ed hanno una superficie complessiva catastale e stimata di circa m.q. 151.919. Dalle varie aree che saranno oggetto di concessione sono state escluse quelle porzioni già interessate dalle costruzioni cimiteriali e le aree cantierate per la realizzazione dei lavori cimiteriali previsti a livello urbanistico (area ATs 01.08).

Le superfici delle particelle intere sono quelle catastali, quelle utilizzate per porzione sono state rilevate ove possibile sia con misurazioni sul luogo, sia graficamente. Nell'area, in prossimità dell'accesso sono ubicati piccoli manufatti inagibili o in precario stato di conservazione. In particolare gli ex fabbricati rappresentati dalla particella 57 sono stati recentemente demoliti tranne una porzione che è stata chiusa con rete elettrosaldata per impedirne l'accesso. I manufatti che insistono nelle aree sono in precario stato ed è da precluderne l'utilizzo così come negli spazi subito circostanti.

Inquadramento urbanistico:

Tutti i terreni ricadono nel piano strutturale in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 6/11/1961, (valle del Mugnone), idrogeologico e all'interno del vincolo cimiteriale. I terreni a nord ed in parte ad ovest ricadono nel regolamento urbanistico del piano strutturale del Comune di Firenze in area di trasformazione ATs. 01.08. La superficie rimanente ricade in parte in area indicata come sub sistema della collina coltivata e sub sistema del bosco. A livello geologico i terreni ricadono in zona a media pericolosità ed in piccola parte a pericolosità elevata.

Considerazioni ed indagini di mercato:

La proposta di canone di concessione viene eseguita prendendo in considerazione il valore di mercato dei terreni per tipologia di coltura in atto e considerando tutte le variabili positive e negative della coltivazione, quali vicinanza alla città, accessibilità dei terreni, esposizione, inclinazione, presenza di acqua, locali di ricovero macchine e attrezzi, impianti di irrigazione, età delle piante oggetto di coltura, ecc. ecc..

In considerazione di quanto sopra i terreni risentono minimamente della vicinanza alla città; l'accessibilità non è la più comoda attualmente avviene da un passaggio non molto agevole a valle del cimitero e attualmente interclusa per la parte a monte dagli attuali lavori cimiteriali; l'esposizione è buona, i terreni sono ubicati in zona collinare e risentono negativamente della pendenza in alcuni casi elevata, la presenza di acqua è minima e presente solo in una zona nella parte a monte del cimitero; non esistono locali agibili per il ricovero per attrezzi e macchine agricole indispensabili per la coltivazione, non sono presenti impianti di irrigazione e la tipologia di alcune colture indicate non è omogenea.

Premesso quanto sopra nella allegata tabella sono riportate per ogni immobile i dati catastali con la sua qualità e riportate le superfici delle colture in atto nonché il valore proposto. Ai fini valutativi il maggior valore dei piccoli manufatti non viene conteggiato in quanto non utilizzabili.

A tale valore si propone di applicare un tasso di fruttuosità del 2,3% trattandosi di una vasta area difficilmente accessibile e costituita in buona parte da bosco che produce scarsa redditività. Sulla proposta del tasso e pertanto sulla valutazione del canone incide in generale il tipo di rapporto contrattuale ipotizzato con un indirizzo al sociale e con un tempo contrattuale non lungo; incide anche lo stato di semi abbandono che comporta oltre al recupero delle colture anche il ripristino degli accessi e percorsi interni nonché l'attuale mancato utilizzo dei piccoli manufatti presenti.

Il tasso di fruttuosità e conseguentemente il canone che ne scaturisce tiene conto che non viene previsto ed autorizzato il taglio del bosco se non la normale manutenzione e la pulizia del sottobosco. Qualora, nel corso del rapporto contrattuale possa essere prevista tale lavorazione verrà opportunamente monetizzata con la revisione del canone.

Pertanto sempre nella stessa tabella applicando un tasso di fruttuosità del 2,3% al valore complessivo delle aree oggetto di concessione si ottiene il canone annuo proponibile.

In conclusione si propone per l'insieme dei beni descritti da dare in concessione un **canone mensile arrotondato pari ad Euro 610,00 corrispondente ad un canone annuo di Euro 7.320,00**

Il canone di concessione proposto è da considerarsi a corpo e viene indicato per il bene nello stato di fatto che si trova al momento; tutti gli oneri e le spese per adeguamenti di qualsiasi natura compreso il ripristino e la messa in sicurezza dei manufatti esistenti sono da considerarsi a totale cura del concessionario senza diritto di rivalsa.

Allegati: tabella calcolo canone.

Il Responsabile P.O.
Valutazioni Inventari
Geom. Fabio Capircossi

descrizione Catastale		Aree di proprietà Comunale in adiacenza al Cimitero di Trespiano distinte per tipologia di coltivazione e di utilizzazione.											aree escluse dall'assegnazione							
Foglio		p.lla		Sup. catastale		distinzione per ogni particella delle colture e utilizzazioni in atto, superficie in metri quadri											area accesso terreno e ruderi		Cantiere, vincolo Ats, inutilizzazioni	
Qualità catastale		Porzioni particelle e Utilizzazioni in atto		Bosco ceduo		Bosco misto		Coltivo abbandonato		Uliveto		seminativo		area accesso terreno e ruderi		Cantiere, vincolo Ats, inutilizzazioni				
5	3	Bosco Ceduo	5.630	Bosco Ceduo	5.630															
5	4	Seminativo	6.945	Uliveto						6.945										
5	5	Seminativo Arborato	2.230	Uliveto						2.230										
5	8	Uliveto	310	Bosco misto		310														
5	9	Seminativo Arborato	18.670	Bosco misto 69,5%; seminativo 26% cantiere 4,5%		12.976					4.854						840			
5	10	Uliveto	16.210	Bosco misto 90%; cantiere 10%		14.589										1.621				
5	13	Seminativo	1.910	Bosco misto		1.910														
5	16	Seminativo	610	Bosco misto		610														
5	22	Bosco Ceduo	27.310	Bosco ceduo 95%; cantiere 3%	26.491												819			
5	23	Bosco Ceduo	9.080	Bosco ceduo e Cantiere	200											8.880				
5	25	Uliveto/Vigneto	2.560	Costruzioni/Cantiere 100%												2.560				
5	26	Uliveto	9.280	costruzioni/cantiere/ATs + bosco misto		350										8.930				
5	31	Bosco Ceduo	720	Bosco ceduo	720															
5	32	Seminativo Arborato	13.060	Giardino rimembranza, Ats e cantiere 34,5% Bosco misto 13,7% Coltivo abbandonato 51,8%		1.789	6.765										4.506			
5	33	Seminativo Arborato	6.590	70 % bosco misto, 30% coltivo abbandonato		4.613	1.977													
5	38	Seminativo	3.660	coltivo abbandonato			3.660													
5	41	Seminativo Arb.	4.770	Uliveto						4.770										
5	48	Uliveto/Vigneto	21.110	Uliveto						21.110										
5	49	Seminativo	5.840	Coltivo abbandonato			5.840													
5	57	Fabbricato	158	Fabbricato inagibile e demolito										158						
5	272	Vigneto	1.620	bosco misto	1.620															
5	274	Fabbricato	22	Fabbricato inagibile										22						
5	438	F/2- Unità collabenti	48	F/2- Unità collabenti										48						
5	460	Area Rurale	2.431	Area Rurale										2.431						
5	463	Uliveto/Vigneto	32.713	uliveto 59%; cantiere 41%;						19.300,67								13.412		
Tot. Superficie		193.487		Totali Superfici per tipologia di utilizzazione		34.660,70	37.146,87	18.242,08	54.355,67	4.854,20	2.659,00	41.568								
Sup. esclusa		-41.568		Valore a mq. del tipo di coltura		0,50	0,90	1,20	4,00	3,50	4,50	Totale								
Sup. coltivabile		151.919		Valore del terreno x tipologia di coltivazione		17.330,35	33.432,18	21.890,50	217.422,68	16.989,70	11.965,50	319.030,91								
				Stima del canone annuo ritraibile dal valore dei terreni considerando un tasso di fruttuosità del 2,3%							2,30%	7.337,71								