



COMUNE DI  
**FIRENZE**

DIREZIONE  
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze  
Protocollo generale  
N. 0382278 del 06/12/2017



\* 0 0 1 5 4 8 4 6 0 9 \*

Dr. Gabucci  
7/12/17

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

=====

Alle ore 13,20 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 Fortini via Larione adiacente Villa Rusciano

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 POSTO IN FIRENZE VIA FORTINI VIA  
LARIONE ADIACENTE VILLA DI RUSCIANO**

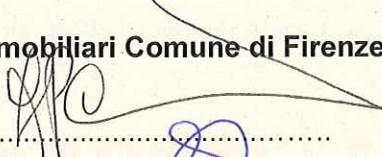
Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi ( parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, i valori e con tutto quanto specificato.

Si determina un **canone mensile di € 480,00** pari ad un **canone annuo di € 5.760,00**

=====


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 LA STIMA DELLA  
PORZIONE DI TERRENO POSTO IN FIRENZE, TRA VIA BENEDETTO FORTINI E VIA  
DEL LARIONE, ADIACENTE ALLA "VILLA DI RUSCIANO".**

**Scopo ed oggetto**

La presente istruttoria è per determinare il più probabile canone per una porzione di un più ampio terreno situato in una zona collinare, nell'immediate vicinanze del centro storico della città ed in particolare quello posto tra la via Benedetto Fortini e la Via del Larione e avente attualmente possibilità di accesso carrabile per i mezzi agricoli dalla Via del Larione, nelle vicinanze del n.c. 46, non dotato di autorizzazione di Passo Carrabile.

**Descrizione catastale**

Il terreno in oggetto è rappresentato dalle seguenti particelle e/o porzioni di particelle censite all'Agenzia delle Entrate del Comune di Firenze al Catasto Terreni, correttamente intestato al Comune di Firenze e rappresentato con i seguenti dati:

- Foglio 138, particella 1265 **porzione** Uliv Vignet classe 1 – superficie 2ha 67a 45ca. R.D. 151.94, R.A. 110.5

- Foglio 138, particella 174, Semin Arbor classe 1– superficie 2ha 27a 30ca. R.d. 129.13, R.A. 52.83

Foglio 138, part. 436 Semin Arbor classe 1– superficie 1a 50ca. R.d. 0.85, R.A. 0.35 al Catasto Terreni del Comune di Firenze, correttamente intestate al Comune di Firenze e rappresentato con i seguenti dati:

Il pozzo esistente sulla porzione di terreno è rappresentato all'Agenzia delle Entrate del Comune di Firenze al Catasto Fabbricati, correttamente intestato al Comune di Firenze con i seguenti dati:

Foglio 138 part. 234, Via Benedetto Fortini Snc, Cat. C/7 cl. U consistenza 2 mq., superficie catastale 2, Rendita €. 4.13.

**Descrizione del bene**

La porzione di terreno oggetto della presente relazione, meglio descritta nello stato di consistenza redatto in data 15 Novembre 2017, ha forma irregolare ed ha superficie di circa 4ha 25a 38 ca (misurata graficamente e da estratto di mappa catastale).

Ad essa attualmente si accede dalla Via del Larione attraverso un accesso carrabile non provvisto di passo carrabile, nelle vicinanze del n.c. 46, protetto con cancello in metallo a due ante in pessime condizioni di manutenzione, con chiusura con lucchetto e catena, oltre che da un piccolo passaggio posto all'altezza tra i n.c. 28 e 30, protetto da una rete in ferro con lucchetto e catena, sempre su via del Larione, per l'eventuale passaggio pedonale, ad un livello rialzato rispetto al piano strada. Adiacente al detto passaggio sul lato strada, inserito nel muro di contenimento, vi è un casottino in plastica predisposto per un utenza ENEL.

Attualmente l'intera area in oggetto risulta essere non utilizzata.

L'area è recintata per la quasi totalità con rete a maglia sciolta, in alcune parti divelta, oltre ai due cancelli e ad alcune parti in muratura.

In alcune parti a confine con altre proprietà sono attualmente presenti alcuni cancellini apribili.



La giacitura del terreno è a pendenza variabile con alcune zone in cui la pendenza è più accentuata. Si presenta per la maggior parte incolto con presenza di vegetazione spontanea e alberature varie. Solo in alcune zone ci sono alberature di ulivi.

All'interno dell'area è presente un pozzo di acqua per l'irrigazione (per il quale non si è potuto verificare né le dimensioni né la capacità di estrazione dell'acqua). Tale pozzo non risulta essere stato denunciato all'allora Provincia di Firenze. La determinazione del canone tiene conto che tutte le pratiche per le relative autorizzazioni e la eventuale messa in sicurezza della struttura siano a carico dell'assegnatario.

Inoltre, in una fascia di terreno sul confine con le proprietà dei fabbricati prospicienti la via del Larione, esistono alcune tettoie fatiscenti, per le quali non risultano autorizzazioni edilizie, e che dovranno essere demolite.

Non è oggetto di descrizione la porzione di area meglio identificata con colore blu nell'allegato estratto di mappa catastale che rappresenta una porzione della particella 1265, per la quale con Determina Dirigenziale n. 2013/DD/05652 del 01/07/2013, l'Amministrazione Comunale ha già stata autorizzato la confinante soc. "Torrione srl" allo sfalcio d'erbe infestanti.

La porzione di terreno confina:

- a Est in parte con alcune proprietà private prospicienti la via del Larione e in parte con la detta via. Il confine con le altre proprietà è delimitato in parte con rete metallica, in parte con muratura.
- a Sud con la proprietà Riva Emilio attualmente utilizzata a vivaio e delimitata con rete metallica,
- a Ovest con la Via Benedetto Fortini dalla quale è separata da un muro, e con la residua proprietà comunale, in parte utilizzata a parcheggio e in parte con autorizzazione alla proprietà confinante per sfalcio di erba.
- a Nord con il parco della "Villa di Rusciano".

### **Considerazioni e conteggio estimativo**

La porzione di terreno oggetto della presente istruttoria nel Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze è inserita all'interno dell'Area di Trasformazione Ats 03.25 "Verde Rusciano" – sub sistema della pianura coltivata

In considerazione del fatto che la trasformazione per la realizzazione dell'opera pubblica non è immediata, nell'ipotesi in cui l'Amministrazione intenda concedere ai fini sociali con utilizzi esclusivamente agricoli tale porzione di area, si procede alla determinazione del più probabile canone di concessione.

La proposta di canone di concessione viene eseguita prendendo in considerazione il valore dei terreni per un utilizzo agricolo. Tale valore non vuole essere il valore di mercato dell'area in quanto non si è tenuto conto delle destinazioni urbanistiche, ma trattandosi di una concessione per un utilizzo agricolo il valore viene assimilato a quello di aree similari in zona agrarie. Il valore unitario a metro quadro viene indicato considerando le poche alberature presenti e 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 della vicinanza alla città, l'accessibilità è relativamente agevole, l'esposizione è buona, i terreni sono ubicati nella prima periferia della città, e risentono solo in parte negativamente della lieve pendenza,

la presenza di acqua è da verificare per la presenza di un pozzo (da verificarne la profondità e il funzionamento); non esistono locali di ricovero per attrezzi e macchine agricole indispensabili per la coltivazione, non sono presenti impianti di irrigazione fissi. Sulla valutazione i terreni vengono assimilati per la maggior consistenza più a un seminativo che un seminativo arborato e incide in generale anche lo stato di semi abbandono che comporta il recupero delle colture.

In considerazione di tutto quanto sopra e che la parte ad uliveto è limitata su una porzione di area si ritiene di proporre un valore unitario medio per un utilizzo agricolo pari ad €. 4,50/mq.. Al valore ottenuto, trattandosi di un terreno facilmente coltivabile ma con una concessione con finalità sociali per un numero limitato di anni in attesa delle opere previste dal Regolamento Urbanistico, si propone di applicare un coefficiente di fruttuosità annuo del 3%.

Canone annuo = 42.538 mq x € 4,50 /mq x 0,03 = arrotondato € 5.760,00  
corrispondente ad un canone mensile di € 480,00

In conclusione si propone per l'insieme dei beni descritti da dare in concessione un **canone mensile arrotondato pari ad Euro 480,00** corrispondente ad un **canone annuo di Euro 5.760,00**

Tale importo è da considerarsi a corpo indicato per il bene nello stato di fatto che si trova al momento ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

Tutti gli oneri di verifica ed eventuale ripristino del pozzo, demolizione delle tettoie addossate ai confini nonché le spese per adeguamenti di qualsiasi natura e tutte le eventuali opere che verranno realizzate in forza a legittimi atti autorizzativi saranno a totale cura e spese dell'utilizzatore senza alcun indennizzo o corrispettivo da parte del Comune ed andranno a valorizzare la proprietà comunale.

Firenze, lì novembre 2017.

Il Responsabile  
P.O. Stime e Valutazioni  
Geom. Fabio Capirossi



