



## **Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 22/06/2017.**

=====

Alle ore 16,00 del giorno 22/06/2017 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

### **1) Canone concessione immobile posto in piazzaleto Indiano**

Presiede:

Dott.ssa Lucia Bartoli 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

Risulta assente

- Geom Mario Perrone – resp. P.O. Supporto Tecnico ed Affari Istituzionali

**1) CANONE CONCESSIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN  
FIRENZE PIAZZALETTO DELL'INDIANO n.c. 1**

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

Si indica per il bene in oggetto un canone mensile a base asta di **€. 1.100,00. ( millecento Euro)**

=====

In conclusione è stato visto, concordato e condiviso pienamente la metodologia e il valore indicato 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 Lucia Bartoli..... *Lucia Bartoli*  
Arch. Stefano Cerchiarini ..... *Stefano Cerchiarini*  
Geom. Fabio Capirossi ..... *Fabio Capirossi*  
Arch. Giuseppe Sangineto..... *Giuseppe Sangineto*



**ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI RELATIVA ALLA CONCESSIONE  
DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE POSTO IN FIRENZE PIAZZALETTO  
DELL'INDIANO n.c. 1**

**Scopo ed oggetto di stima**

Scopo della stima è determinare il più probabile canone per la concessione dell'immobile di proprietà comunale posto nel Parco delle Cascine, in Piazzaleto dell'Indiano n.c. 1.

La stima viene eseguita ipotizzando un periodo di concessione di 5 anni e per un utilizzo, come indicato nell'Autorizzazione alla Concessione espressa dal Ministero dei Beni Culturali.

**Descrizione catastale**

Il fabbricato all'origine era composto da due unità immobiliari (un appartamento e una bottega) per le quali era stata presentata denuncia di accatastamento in data 31/12/1940 con schede n. 11150141 e n. 11150142. Nel corso degli anni tale accatastamento è stato scaricato dal conto del Comune. Dopodiché non sono state presentate ulteriori planimetrie per l'immobile in oggetto, pertanto attualmente al Catasto Fabbricati di Firenze l'immobile è censito con i seguenti dati: foglio 51, particella 1, ente urbano.

Il resede circostante è porzione della particella identificata nel foglio di mappa 51 particella 65, parco pubblico, superficie 23a 20ca, intestata al Comune di Firenze.

**Descrizione del bene**

L'edificio è quello oggetto della valutazione di stima del Luglio 2012, relativa all'individuazione del bene per la concessione dello stesso nello stato in cui si trovava. Su tale immobile sono stati eseguiti fatti interventi di restauro e di modifiche funzionali a seguito di presentazione di SCIA n. 6782/2013 del 06/09/2013 e successiva variante prot.n. 40003/2013 del 06/09/2013.

Dopo la ripresa in possesso del bene da parte del Comune di Firenze avvenuta il 30/03/2016, esso è stato oggetto di occupazione abusiva che ha prodotto danni prevalentemente sulla tinteggiatura delle pareti interne del bene. A seguito dello sgombero sono stati posti in opera rete elettrosaldata agli accessi e pannelli di metallo all'interno, per evitare ulteriori intrusioni.

La disposizione funzionale è sostanzialmente quella originaria e le superficie utili, conteggiate al netto degli sganci di porte e finestre e con il vano scala, per convenzione calcolato solo al piano terreno, sono rimaste invariate e sono le seguenti:

- al piano terra locali principali di circa mq. 121,40 oltre mq. 4,00 di vano scala e mq. 1,40 di ripostiglio sottoscala per un totale di mq. 126,80, oltre mq. 263,00 di resede esterno;
- al piano primo locali principali di circa mq. 82,50 mq. 50,60 di terrazza.

*Il tutto per un totale di mq. 209,30 circa, oltre mq. 50,60 di terrazza e mq. 263,00 di resede esterno.*

I locali risultano forniti dei seguenti impianti:

- ◆ Idrico, senza contatore in quanto è stato rimosso da Publiacqua successivamente allo sgombero.
- ◆ elettrico: è presente un impianto con varie prese elettriche distribuite in forma diffusa, ma attualmente con contatore con utenza disattivata dall'ENEL.
- ◆ climatizzazione con fancoil posizionati nei vari locali ai due piani.
- ◆ riscaldamento con radiatori tradizionali in alluminio nei vari locali, con impianto alimentato a gpl proveniente dal serbatoio interrato nel resede al piano terreno; l'impianto è provvisto di contatore posto sulla facciata del fabbricato all'interno del resede.

Tutti gli impianti relativi al fabbricato, a seguito dell'occupazione abusiva, sono da verificare nella loro funzionalità.

### Schema riepilogativo delle superfici.

<b>EDIFICIO</b> Piano terreno- locali principali sup. utile	<b>mq. 121,40</b>
<b>EDIFICIO</b> Piano primo –sup. utile	<b>mq. 82,50</b>
<b>TOTALE LOCALI PRINCIPALI</b>	<b>Mq. 203,90</b>
<b>EDIFICIO</b> Piano terreno – ripostiglio sottoscala sup. utile	<b>mq. 1,40</b>
<b>EDIFICIO</b> Piano terreno – vano scala sup. utile	<b>mq. 4,00</b>
<b>TERRAZZA</b>	<b>Mq. 50,60</b>
<b>AREA ESTERNA</b>	<b>mq. 263,00</b>

### Disponibilita' e vincoli di uso

Il bene è attualmente libero. L'immobile è soggetto a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel D.L. 42/2004 in quanto inserito nel "Parco Storico Monumentale delle "Cascine". Con Nota prot. N. 11662 A/1027 del 29/05/2017, il Ministero dei Beni Culturali ha notificato la Delibera di n.6/2017 di Autorizzazione alla Concessione in uso del bene indicando varie prescrizioni.

### Valutazione del bene. Considerazioni generali sui caratteri metodologici

Il canone a base d'asta per una concessione, sarà determinato con una stima sintetica di tipo comparativo tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci del bene.

Secondo la suddivisione della microzone comunali l'edificio ricade: Microzona 9 -San Jacopino Ponte alle Mosse – Cascine, l'**Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio di Firenze 2° semestre 2016 riporta i seguenti dati:

RIFERIMENTO. Semestre 2016/2										
M ic r	Descrizione	Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato (€/mq)		Su p. N/ L	Val. Locazione (€/mq al mese)		Su p. N/ L	Sag gio %
				Min.	Max.		Min.	Max.		
9	Jacopino Cascine	Negozi	normale	1600	3000	L	7,8	14,6	N	
9	Jacopino Cascine	uffici	normale	2000	3500	L	7,9	13,8	N	

Nel valutare le specifiche condizioni del fabbricato in esame è necessario fare riferimento ai fattori ascendenti e discendenti che possono influenzare, per situazioni ordinarie, positivamente o negativamente il valore medio:

#### Fattori ascendenti:

- Valore storico del parco in cui è inserito l'edificio.
- Buone altezze interne in tutte le zone dell'edificio

#### Fattori discendenti:

- Necessità di eseguire opere di ripristino, di tinteggiature interne e di verifica ed eventuali riparazione degli impianti esistenti.
- Assunzione dell'onere della manutenzione straordinaria per tutto il periodo contrattuale compreso il periodo successivo alla realizzazione delle opere.
- Mediocre visibilità e accessibilità in quanto posta nella parte terminale del Parco storico delle Cascine, accessibile solo pedonalmente o dal Parco o da un ponticello sul Mugnone.
- Scarsa consistenza di area pertinenziale esterna in rapporto alle dimensioni della parte edificata, tenendo conto che la potenzialità maggiore della struttura è nel periodo primaverile-estivo;

Un ulteriore fattore discendente si ritiene sia l'utilizzo stagionale del bene, dovuto alla non accessibilità carrabile se non nei pressi del bene attraverso viabilità secondaria; pertanto si presume che nel periodo tra fine autunno e invernale siano maggiori i costi di gestione che non i ricavi. A dimostrazione di ciò anche il precedente gestore, nonostante abbia eseguito interventi di restauro, dopo un breve periodo di apertura ha preferito tenere chiuso il bene nel periodo invernale.

Inoltre le prescrizioni indicate dalla Soprintendenza non agevolano importanti trasformazioni del bene anche ai fini commerciali.

### **Parametro tecnico**

Ai fini della stima viene assunto come parametro tecnico la superficie utile ragguagliata che a differenza della superficie reale, tiene conto delle caratteristiche qualitative dei vari spazi o ambienti facenti parte dell'immobile.

Le aree esterne, indipendentemente dalla attuale conformazione e sistemazione, sono state conteggiate per la loro attitudine e potenzialità ad essere utilizzate con tavolini nel periodo primaverile/ estivo.

Quali coefficienti di ragguaglio tenendo conto di destinazione commerciale si assume:

- superficie dei locali piano terra, si considera per intero: coeff . 1,00;
- superficie dei locali piano primo: coeff . 0,70;
- vano scala compresi ripostigli sottoscale: coeff. 0,10
- terrazza al piano primo: coeff. 0,25
- area esterna all'interno della recinzione; coeff. 0,15

LOCALI O SPAZI	SUP. UTILE MQ	COEFF. RAGG	SUP. UT. RAGG.
<b>EDIFICIO</b> <i>Piano terreno- locali principali sup. utile</i>	121,4		
		1,00	121,4
<b>EDIFICIO</b> <i>Piano primo –sup. utile</i>	82,5	0,70	57,75
<b>EDIFICIO</b> <i>Piano terreno – ripostiglio sottoscala sup. utile</i>	1,4		
		0,10	0,14
<b>EDIFICIO</b> <i>Piano terreno – vano scala sup. utile</i>	4,0	0,10	0,4
<b>TERRAZZA</b>	50,6	0,25	12,65
<b>AREA ESTERNA</b>	263,0	0,15	39,45
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE RAGGUAGLIATA</b>			<b>231,79</b>

### **Valutazione diretta per confronto ad ultimazione delle opere**

Ritenendo che per la stagionalità del bene sia pienamente utilizzabile per sei mesi l'anno il prodotto della superficie ragguagliata si moltiplica per 6/12.

Dalle stesse indagini di mercato, si propone, al pari della precedente stima, un canone mensile unitario in condizioni di ordinarietà di € 9,50/mq di superficie ragguagliata si ottiene:

#### **Canone mensile:**

mq. 231,79 x €. 9,50 x 6/12 = arr.to a **€. 1.100,00**

Prendendo atto che anche nel precedente bando di gara è stato indicato un canone a base d'asta di €. 1.100,00, e proprio in considerazione del probabile utilizzo stagionale del bene, si ritiene di mantenere lo stesso canone mensile a base d'asta di **€. 1.100,00.**

Il canone indicato è da considerarsi a corpo per il bene nello stato di fatto attuale e tiene conto degli obblighi da parte dell'aggiudicatario a rispettare le prescrizioni che saranno meglio specificate nel bando. Considerando che trattasi di un canone a base asta, qualora vi sia interesse ed appetibilità per gli operatori economici, il giusto prezzo scaturirà dalle risultanze dell'asta stessa.

Giugno 2017

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

