

## **Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 21/12/2016.**

=====

Alle ore 15,00 del giorno 21/12/2016 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

- 1) Determinazione canone a base asta di due lotti distinti di porzioni del complesso posto in piazza Gui – Parco della Musica

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) DETERMINAZIONE DEL CANONE A BASE ASTA DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE RELATIVA AD ALCUNI SPAZI DEL NUOVO PARCO DELLA MUSICA**

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

Per una concessione di valorizzazione della durata di anni 15 si indica di seguito:

**Per i beni che costituiscono il primo lotto, si indica un canone mensile a base asta di Euro 6.030,00 (€ 10.360,00 - € 4.330,00) pari ad un canone annuo di Euro 72.360,00.**

**Per i beni che costituiscono il secondo lotto si propone un Canone mensile di €. 2.870,00 corrispondente ad un canone annuo di € 34.440,00**

I beni che interessano la concessione del secondo lotto vanno ad interferire con le vie di esodo del nuovo auditorium quando verrà ultimato. Nel contratto si ritiene sia da prevedere una specifica clausola sull'argomento a salvaguardia dell'agibilità dell'intero complesso quando ultimato.

=====

In conclusione è stato visto, concordato e condiviso pienamente il criterio e il valore indicato nell' istruttoria riferita al singolo argomento all'ordine del giorno e che in sintesi è stato riportato.

**La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio**

Dott.ssa Lucia Bartoli.....  
Arch. Stefano Cerchiarini .....  
Geom. Fabio Capirossi .....  
Arch. Giuseppe Sangineto.....

**ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LA  
DETERMINAZIONE DEL CANONE A BASE ASTA DELLA CONCESSIONE DI  
VALORIZZAZIONE RELATIVA AD ALCUNI SPAZI DEL NUOVO PARCO DELLA MUSICA**

Scopo della presente istruttoria per la commissione valutazioni immobiliari è determinare i più probabili canoni a base asta per la concessione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici di due porzioni distinte dell'immobile di proprietà comunale denominato "Nuovo Parco della Musica", posto in Firenze, Piazzale Gui".

La stima viene eseguita ipotizzando un periodo di concessione di valorizzazione di 15 anni.

**Descrizione del bene**

Trattasi di alcuni spazi che costituiscono porzione di un più ampio complesso immobiliare di nuova costruzione.

Per l'individuazione grafica e la descrizione degli spazi oggetto di concessione nonché prescrizioni per il completamento delle opere ed impianti e per la gestione degli spazi si rimanda ai due disciplinari tecnici redatti dalla Direzione Servizi Tecnici del Comune di Firenze; un disciplinare riguarda la caffetteria a piano terreno mentre l'altro gli spazi ai piani superiori.

Anche le superfici degli spazi non sono state oggetto di misurazioni dirette ma si riportano quelle indicate nei disciplinari suddetti.

In sintesi:

- **il primo lotto** si tratta di tre ampi spazi a livelli diversi da collegare tra loro e tuttora al grezzo che costituiranno la caffetteria, il Tea Room ed il Ristorante. In concessione sono anche un'ampia terrazza al piano della caffetteria, le rampe di accesso da piazza Gui e la Cavea da circa 2000 posti a sedere e i relativi servizi oltre un locale camerino nei giorni di spettacolo.
- **Il secondo lotto** al piano terra Foyer vi sono spazi già allestiti ad uso caffetteria.

Si riportano di seguito le superfici indicate nel disciplinare tecnico ed oggetto di concessione

**Primo Lotto**

<b>Caffetteria a quota 59,11</b>	<b>Sup. mq</b>
Caffetteria	169,26
Connettivo	28,88
W.C.	15,05
Dispensa	6,24
Spogliatoio	3,19
Disimpegno	5,06
<u>Totale Parziale</u>	<u>227,68</u>

<b>Tea Room quota 63,65</b>	<b>Sup. mq</b>
Tea Room	247,33
Connettivo	37,88
W.C.	20,49
Dispensa	7,71
Spogliatoio	3,48
Spazio Operativo	29,71
Disimpegno	5,06
<u>Totale Parziale</u>	<u>351,66</u>



<b>Ristorante quota 67,43</b>	<b>Sup. mq</b>
Ristorante	219,21
Connettivo	37,90
Disimpegno	5,06
W.C.	20,23
Dispensa	33,04
Cucina	28,88
Spogliatoio	3,47
Lavaggio	11,07
<u>Totale Parziale</u>	358,86
<b>TOTALE</b>	<b>938,2</b>

cavea aperto sup. mq	1999,00
Terrazza q. 59 sup mq	4263,00
Rampe sup mq	2822,00

#### **Secondo Lotto ( Caffetteria piano terreno )**

<b>Piano terra Foyer</b>	
<b>Caffetteria ( completata )</b>	<b>Sup. mq</b>
Caffetteria	280,00
Connettivo	8,70
W.C.	13,00
Dispensa	5,00
Spogliatoio	14,80
Lavaggio	3,60
preparazione cibo	13,50
<u>Totale Parziale</u>	338,60

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

Trattandosi di dover individuare un canone a base d'asta per una concessione di valorizzazione, si ritiene di dover determinare il canone di mercato che il bene avrà a conclusione anche dei lavori di completamento per le porzioni al grezzo, a cui andrà detratta la quota mensile relativa ai costi di completamento e oneri accessori.

#### **Indagini di mercato**

A tale scopo si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente a prezzi di immobili recentemente locati aventi in qualche modo affinità con quello in esame.

Tali prezzi sono stati rilevati da contratti per beni similari stipulati dall'Amministrazione comunale o da altri Enti o privati, per beni aventi analoga destinazione a carattere commerciale.

Per la definizione del più probabile canone finale del bene è stato consultato l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) di Firenze.

Secondo la suddivisione delle zone omogenee l'edificio ricade nella zona semicentrale cod. C2 (s. Jacopino, ponte Mosse, Cascine); **l'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate di Firenze 1° semestre 2016 riporta i seguenti dati:

RIFERIMENTO. Semestre 2016/1										
M i c r	Descrizione	Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato (€/mq)		Su p.	Val. Locazione (€/mq al mese)		Su p.	Sag gio
				Min.	Max.		N/ L	Min.		
	Cascine	negozi	normale	1600	3100	L	7,8	15	N	

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

**Fattori ascendenti:**

- Discreta posizione per attività commerciale in quanto posta in un complesso immobiliare adiacente all'ingresso del parco delle Cascine, di recente realizzazione che ospita la Fondazione del Maggio Musicale Fiorentino per le sue attività e anche uffici amministrativi;
- Buona panoramicità sulla città;

**Fattori discendenti:**

- Spazi di notevoli dimensioni in rapporto alle rilevazioni standard dell'OMI;
- Assunzione della manutenzione straordinaria per tutto il periodo contrattuale compreso il periodo successivo alla realizzazione delle opere di valorizzazione per quelle porzioni utilizzate in forma esclusiva.
- Spese in quota parte per la manutenzione programmata di esercizio dell'intero complesso
- Lieve distanza dal centro storico o dalle zone della movida fiorentina e scarse possibilità di parcheggio nelle aree circostanti; attività commerciale legata prevalentemente a spettacoli e alle attività culturali che verranno organizzate negli spazi in concessione e dalla Fondazione del Maggio.
- Limitazioni di utilizzazione degli spazi esterni prevalentemente al periodo estivo
- Mancanza di visibilità dalla pubblica via ( elemento importante per attività commerciali)

**Parametro tecnico**


Ai fini della stima viene assunto come parametro tecnico la superficie 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 per lo svolgimento dell'attività nel periodo estivo.

A tale riguardo, si è ritenuto di differenziare le aree in tre zone; la terrazza a quota 59 mq la cavea e le rampe di accesso

Per la terrazza a quota 59 mq essendo di ampie dimensioni con una utilizzazione prevalentemente estiva si propone di adottare un coefficiente medio di 0,05 ripartito su tutto l'anno, ipotizzando che l'attività all'aperto possa essere svolta per circa 5 mesi all'anno (Maggio/Settembre) e per lo stesso periodo è stato considerato anche un coefficiente pari a 0,25 in quanto gli spazi esterni sono soggetti anche alla variabilità delle condizioni meteorologiche del periodo; infine, si è ritenuto di applicare un ulteriore coefficiente di 0,5 tenendo conto della notevole estensione delle aree esterne rispetto alla parte edificata, pertanto:  
 $\text{coeff.} = 5 \text{ mesi} / 12 \text{ mesi} \times 0,25 \times 0,5 = 0,0520$ ; si assume in c.t. un coeff. = 0,05

Per la cavea si ipotizza un utilizzo di 4 mesi anno coeff. 0,25 e coeff 0,5 per la redditività producibile  
 $\text{coeff.} = 4 \text{ mesi} / 12 \text{ mesi} \times 0,25 \times 0,5 = 0,0416$ ; si assume in c.t. un coeff. = 0,04



Le rampe si ritengono funzionali all'accessibilità degli spazi ai piani superiori, non producono redditività e la superficie delle stesse non viene conteggiata.

### Superficie ragguagliata per i beni che costituiscono il primo lotto

#### Calcolo superficie ragguagliata

	Sup. mq	coeff. Ragg	Sup. Ragg.
<b>Caffetteria a quota 59,11</b>			
Caffetteria	169,26	1,00	169,26
Connettivo	28,88	0,50	14,44
W.C.	15,05	0,70	10,54
Dispensa	6,24	0,70	4,37
Spogliatoio	3,19	0,70	2,23
Disimpegno	5,06	0,50	2,53
<u>Totale Parziale</u>	227,68		203,37

	Sup. mq	coeff. Ragg	Sup. Ragg.
<b>Tea Room quota 63,65</b>			
Tea Room	247,33	1,00	247,33
Connettivo	37,88	0,50	18,94
W.C.	20,49	0,70	14,34
Dispensa	7,71	0,70	5,40
Spogliatoio	3,48	0,70	2,44
Spazio Operativo	29,71	0,70	20,80
Disimpegno	5,06	0,50	2,53
<u>Totale Parziale</u>	351,66		311,77

	Sup. mq	coeff. Ragg	Sup. Ragg.
<b>Ristorante quota 67,43</b>			
Ristorante	219,21	1,00	219,21
Connettivo	37,90	0,50	18,95
Disimpegno	5,06	0,50	2,53
W.C.	20,23	0,70	14,16
Dispensa	33,04	0,70	23,13
Cucina	28,88	0,70	20,22
Spogliatoio	3,47	0,70	2,43
Lavaggio	11,07	0,70	7,75
<u>Totale Parziale</u>	358,86		308,37

		coeff. Ragg	Sup. Ragg.
<b>cavea aperto sup. mq</b>	1999,00	0,04	79,96
<b>Terrazza q. 59 sup mq</b>	4263,00	0,05	213,15
<b>Rampe sup mq</b>	2822,00	0,00	0,00
<u>Totale Parziale</u>	9084,00		293,11

## Superficie ragguagliata per i beni che costituiscono il secondo lotto

### Piano terra Foyer

Caffetteria ( completata)	Sup. mq	coeff. Ragg	Sup. Ragg.
Caffetteria	280,00	1,00	280,00
Connettivo	8,70	0,50	4,35
W.C.	13,00	0,70	9,10
Dispensa	5,00	0,70	3,50
Spogliatoio	14,80	0,70	10,36
Lavaggio	3,60	0,70	2,52
preparazione cibo	13,50	0,70	9,45
<u>Totale Parziale</u>	<u>338,60</u>		<u>319,28</u>

### Valutazione diretta per confronto ad ultimazione delle opere di valorizzazione

Dalle indagini di mercato, tenendo conto delle ampie dimensioni dei beni, della non visibilità dalla pubblica via, dell'assunzione degli interventi di manutenzione contrattuale ed anche in considerazione che i canoni rilevati dall'OMI nell'ultimo anno nella stessa zona omogenea hanno subito una leggera flessione e che nella precedente asta non sono pervenute offerte si propone per i beni finiti ed ultimati, essendo un valore a base asta un canone unitario mensile prudenziale riferito alla superficie ragguagliata differenziato come segue:

di € 9,00/mq per gli spazi della caffetteria al piano superiore e piano terreno, il Tea Room e gli spazi esterni  
di € 10,00/mq per gli spazi uso ristorante

### Canone mensile per i beni ultimati

**Canone mensile beni primo lotto** = mq (203,37 + 311,77 + 293,10) x 9,00 €/mq + mq 308,37 x 10,00 €/mq = arr.to a **€. 10.360,00** corrispondente ad un **canone annuo di € 124.320,00**

**Canone mensile beni secondo lotto** = mq 319,28 x 9,00 €/mq = arr.to a **€. 2.870,00** corrispondente ad un **canone annuo di € 34.440,00**

### Stima dei costi parametrici di valorizzazione

Rispetto alla precedente asta pubblica e per quanto emerge dal disciplinare di gara si evidenzia che le opere di finitura da eseguirsi sui beni del primo lotto si riducono in quanto la dotazione impiantistica a servizio degli ambienti, comprensiva di unità di trattamento esterne, rete di distribuzione e terminali impiantistici sarà eseguita dall'amministrazione secondo il progetto approvato.

La zona diventerà raggiungibile anche meccanicamente in quanto è prevista in programmazione a cura dell'amministrazione la realizzazione del montacarichi / ascensore di servizio alla cavea ed al livello d'ingresso del nucleo di ristorazione e si prevede il completamento entro la fine del 2017

Operando con valori parametrici assunti da testi specializzati di settore quali: la "Dei editore - prezzi tipologie edilizie - Collegio ingegneri e architetti di Milano" e "i costi parametrici delle ristrutturazioni opportunamente adeguati all'attualità, visto lo stato a grezzo dell'edificio si ritiene di assumere un costo complessivo di completamento della parte edile ed esclusa l'impiantistica per la parte a grezzo sia pari ad € 470/mq riferito a superficie reale.

**Costi di max. completamento** = mq (227,68 + 351,66 + 358,86) x 470 €/mq = **in cifra tonda € 441.000,00**

Tale importo è superiore di circa il 10% con il computo sommario dei costi indicati dalla Direzione Servizi Tecnici escluso Iva per le lavorazioni da eseguire escludendo gli impianti. Tale maggior costo trova giustificazione nel fatto che prevedendo due interventi distinti ( finiture ad opera del privato ed impianti ad opera del comune ) i costi potrebbero sensibilmente lievitare. E' da notare inoltre che sia il Bollettino degli Architetti di Firenze che il Bollettino degli Ingegneri di Grosseto per interventi di ristrutturazione leggera riportano costi a mq superiori a quello sopra indicato.

Al pari della precedente stima a tale importo sono da aggiungersi gli oneri accessori quali: spese tecniche per la direzione lavori, certificazioni, nonché le spese legali amministrative di gestione pratica e mutui per la valorizzazione, margine imprenditore e quanto altro. Tali oneri accessori si stimano a corpo nella misura del 20% dei costi di completamento.

Complessivamente, ai soli fini di definire un canone all'attualità a base asta per una concessione di valorizzazione, si stima un costo approssimato di restauro per i beni del primo lotto pari a:

**Costo complessivo = € 441.000 x 1,20 = € 529.200 arr. € 530.000,00**

A tale costo sono da aggiungere gli interessi passivi, considerando rate mensili per un periodo di 15 anni, pari alla durata della concessione di valorizzazione.

Il tasso ordinario su cui calcolare gli interessi passivi si ritiene debba attestarsi intorno a circa il 6,5%, tuttavia per compensare in termini macro il mancato adeguamento Istat sulla quota mensile fissa in detrazione, viene applicato un ipotetico tasso del 5,5% e pertanto, l'importo pari alla rata mensile da detrarre al canone sopra stimato per il bene a completamento ultimato ammonta a circa **Euro 4.330,00**.

## SINTESI VALUTATIVA

Per il complesso immobiliare in oggetto, nello stato di fatto in cui si trova, per una concessione di valorizzazione della durata di anni 15;

**Per i beni che costituiscono il primo lotto** che preveda la realizzazione di interventi di completamento delle parti a grezzo fatta eccezione della parte impiantistica, si propone di indicare un **canone mensile a base asta di Euro 6.030,00 (€ 10.360,00 - € 4.330,00) pari ad un canone annuo di Euro 72.360,00**.

Per i beni che costituiscono **il secondo lotto** si propone un **Canone mensile di € 2.870,00** corrispondente **ad un canone annuo di € 34.440,00**

Il canone proposto è da considerarsi a corpo per il bene nello stato di fatto attuale e tiene conto degli obblighi da parte dell'aggiudicatario e rispettare le prescrizioni che saranno specificate nel bando.

Alla luce della precedente asta pubblica andata deserta, si propone pertanto di indicare canoni a base asta prudenziali che possano dare la possibilità di rialzo al fine di rendere maggiormente appetibile il bene e con maggior probabilità di offerte considerando che comunque il giusto prezzo scaturirà dalle risultanze dell'asta stessa.

Preme far presente che i beni che interessano la concessione del secondo lotto vanno ad interferire con le vie di esodo del nuovo auditorium quando verrà ultimato. Nel contratto si ritiene sia da prevedere una specifica clausola sull'argomento a salvaguardia dell'agibilità dell'intero complesso quando ultimato.

Firenze, Dicembre 2016

  
Responsabile P.O.  
Sime e Valutazioni  
Ennio Caprossi