

RAPPORTO DI VALUTAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

(redatto su Modello estimale tipo Mod.1EST Agenzia del Demanio)

Oggetto: Determinazione del più congruo valore del canone di concessione di locali e aree esterne del complesso immobiliare denominato "La Fattoria dei Ragazzi", posto in Via dei Bassi n.12, Firenze



Indice generale

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....	- 3 -
2. UBICAZIONE.....	- 3 -
3. DESCRIZIONE.....	- 3 -
4. PROPRIETÀ.....	- 6 -
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	- 6 -
6. DATI CATASTALI.....	- 6 -
7. CONSISTENZA PER LA STIMA.....	- 7 -
8. STATO DI MANUTENZIONE.....	- 7 -
9. SITUAZIONE LOCATIVA.....	- 7 -
10. VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	- 7 -
11. NOTE.....	- 9 -
12. CONCLUSIONI.....	- 9 -
ALLEGATI.....	-10 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: () rinnovo canone/concessione (X) altro....

Determinazione del più congruo canone di concessione degli immobili in oggetto desunto dal valore di mercato su richiesta della Direzione Istruzione nella persona del Responsabile E.Q. Centri estivi, ludoteche e attività educative nei quartieri (Ines Rossano) come previsto dalle apposite Linee Guida, approvate con Decreto n. 72/2021 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la pubblicazione di Avviso pubblico nell'ambito delle procedure di cui agli artt. 55, 56 e 57 del Codice del Terzo settore.

Epoca di riferimento della valutazione: anno 2026 - data del sopralluogo 04/02/2026

Data di ultimazione della valutazione: marzo 2026

Indirizzo: Via dei Bassi n.12, Firenze

Zona: Quartiere 4 - () centro () semicentrale (X) periferica

Descrizione: Complesso immobiliare ex rurale costituito da fabbricato principale isolato di tre piani fuori terra con annesso edificio secondario di due piani fuori terra, oltre resede perimetrale e attiguo appezzamento di terreno coltivato.

Struttura dei fabbricati: (X) in muratura-() cemento armato-() acciaio-() mista:

Caratteristiche intrinseche:

- Condizioni di manutenzione interne: ()scadente-(X)normale-()buono
- Stato di manutenzione generale: ()scadente-(X)normale-()buono
- Qualità delle finiture: ()scadente-(X)normale-()buono
- Livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti: ()scadente-(X)normale-()buono
- Condizioni di manutenzione esterne: ()scadente-(X)normale-()buono

Caratteristiche estrinseche:

- Ubicazione (qualità ed appetibilità del contesto-Caratteristiche pregio area): ()scadente-(X)normale-()buono
- Dotazione infrastrutturale-Collegamenti Strade-ferrovie-bus: ()scadente-(X)normale-()buono
- (X) Altro sulle caratteristiche: scarsa possibilità di parcheggio esterno nei dintorni del complesso, vicinanza a fermata bus di trasporto pubblico.

Data di costruzione: Epoca remota e non nota. Da consultazione del geoportale Geoscopio della Regione Toscana i fabbricati sono presenti nell'immagine di volo aereo risalente al 1954.

Consistenza messa a bando: 452 mq. superficie fabbricato principale (esclusi mq.117 Direzione Istruzione) oltre logge, 186 mq. superficie fabbricato secondario oltre resede perimetrale e attiguo appezzamento di terreno coltivato di 11.800 mq. (Superficie ricavata da rilievo speditivo in fase di sopralluogo, mappe e planimetrie catastali).

Consistenza Raggiagliata ai fini della stima: 991,00 mq.

Proprietà: Entrambi i fabbricati sono presenti in mappa del Catasto Terreni. Al Catasto Fabbricati l'edificio principale è censito e rappresentato con planimetria catastale del 21.06.2013, mentre il l'immobile secondario non è stato ancora accatastato. Gli immobili sono intestati per la piena proprietà al Comune di Firenze.

-All'interno dell'ELENCO IMMOBILI AL 31/12/2025 di cui a link

<https://www.comune.fi.it/pagina/amministrazione-trasparente-beni-immobili-e-gestione-patrimonio/patrimonio-immobiliare> gli immobili risultano di seguito individuati:

- n. ordine 5090, **fg.50, part.217**, "unità", Cat B/5, **Patrimonio Indisponibile** (fabbricato principale e resede);
 - n. ordine 14659, **fg.50, part.549**, "terreno", **Patrimonio Disponibile** (fabbricato secondario);
 - n. ordine 14682, **fg.50, part.631**, "terreno", **Patrimonio Indisponibile** (appezzamento di terreno);
- In ogni caso fa fede quanto previsto dalla legge.

FABBRICATI

Direzione di assegnazione	Direzione di assegnazione	N° Progressivo DD/2021	N° Catastrale ai DOC 331/2018	Tipologia	Denominazione	Toponimo	Ubicazione	Civico	Foglio di Mappa	Particella Principale	Subalterno Principale	Altre P. Subalterne	Stato di Assegnazione	Stato di Occupazione	Competenza Manutenzione Ordinaria	Competenza Manutenzione Straordinaria	Annessioni	
ISTRUZIONE		95	95	Fattoria dei Ragazzi	Fattoria	Via	Bassi	95	12	50	217				si	Servizi Tecnici	Servizi Tecnici	

TERRENI

DIREZIONE DA ASSEGNAZIONE	DIREZIONE DA ASSEGNAZIONE	N° Progressivo	N° Progressivo ai DOC 331/2018	Tipologia	Denominazione	Toponimo	Ubicazione	Civico	Foglio di Mappa	Particella Principale	Subalterno Principale	Altre P. Subalterne	Stato di Assegnazione	Stato di Occupazione	Competenza Manutenzione Ordinaria	Competenza Manutenzione Straordinaria	Annessioni
AMBIENTE		1130	1135	TERRENO			VIA DEI BASSI	SNC	95	549					DIREZIONE AMBIENTE	DIREZIONE AMBIENTE	
AMBIENTE		1145	1150	TERRENO			VIA DEL SALETTO	SNC	95	631					DIREZIONE AMBIENTE	DIREZIONE AMBIENTE	

-Secondo l'atto ricognitivo di cui alla DD 752 del 2021 (e successivi aggiornamenti) risulta che:

- l'edificio principale con resede (FABBRICATI, fg. 50, part. 217) è assegnato alla Direzione Istruzione con manutenzione ordinaria e straordinaria in carico ai Servizi Tecnici;
- l'edificio secondario (TERRENI, fg. 50, part. 549) è assegnato alla Direzione Ambiente che ha competenza anche della manutenzione ordinaria e straordinaria;

- l'appezzamento di terreno (TERRENI, fg. 50, part. 631) è assegnato alla Direzione Ambiente che ha competenza anche della manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso fa fede quanto previsto dalla legge.

Attuale uso: Sede di (X) associazione (X) altro: il complesso è un *centro di educazione ambientale permanente* gestito dalla Direzione Istruzione del Comune di Firenze in collaborazione con enti del terzo settore tramite convenzioni e/o contratti con varie scadenze. E' inoltre attivo un Protocollo di intesa con la Città Metropolitana di Firenze della durata di 3 anni (con scadenza nel 2028) per la realizzazione di laboratori di educazione ambientale. Alcuni di questi spazi sono occupati dall'associazione di volontariato "Nonni della Fattoria".

Identificativi catastali: Comune di Firenze, **fg.50**

Catasto Fabbricati

part. 217, z.c. 3, cat. B/5, classe 4, consistenza 1.885 mc., superficie catastale mq.591, rendita Euro 1.947,04, Via dei Bassi 12-14, p.T-1-2-3 (fabbricato principale con resede);

Catasto Terreni

part. 549, ente urbano, superficie 110 mq, (fabbricato secondario);

part. 631 (porzione), qualità semin. arbor., classe 2, superficie 31.480, reddito dom. Euro 143,40, reddito agr. Euro 56,90 (appezzamento di terreno).

Situazione locativa in essere

Vedasi descrizione "Attuale uso"

Conduttore: -----

Tipologia contratto: () Canone / () Concessione / () altro

Nota: -----

Durata del contratto:-----

Canone annuo attuale:-----

Situazione locativa proposta

Conduttore: Da assegnare con il bando pubblico

Tipologia contratto: () rinnovo / () Nuovo contratto / () Concessione / () locazione Associazione / (X) altro: la determinazione del valore di mercato del canone di concessione è dato economico richiesto per l'avvio della procedura del bando pubblico in oggetto.

Durata del contratto: () anni, con possibilità di recesso anticipato / (X) si rimanda all'ufficio contratti per durate standard.

Canone annuo: **Euro 71.352,00**

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto della valutazione è il complesso immobiliare denominato "La Fattoria dei Ragazzi" sito in Firenze, Via dei Bassi n.12.

Scopo della valutazione è di fornire alla Commissione Valutazione tutti i parametri necessari per determinare il più congruo canone di concessione per l'uso di locali ed aree esterne del complesso in oggetto richiesto dalla Direzione Istruzione per avviare la procedura di bando pubblico come da scheda riassuntiva.

2. UBICAZIONE

Il complesso immobiliare è ubicato nel quadrante periferico ovest di Firenze, Quartiere 4 (Isolotto-Legnaia) ed è distante circa 5 km. dal centro storico. La zona si presenta urbanizzata a prevalente destinazione "residenziale" con edificato di epoca relativamente recente costituito da edifici condominiali in linea isolati. L'area è comodamente raggiungibile con mezzi privati e trasporto pubblico. Nello specifico, il complesso immobiliare è vicino all'ingresso/uscita della Strada di Grande Comunicazione FI-PI-LI, ha poco lontano la fermata autobus, mentre a distanza di circa 1,5 km. si trova la fermata della tramvia T1 che porta alla stazione ferroviaria centrale di S. M. Novella.

3. DESCRIZIONE

La "Fattoria" è attualmente destinata ad attività educativo-didattiche per la collettività, mirate a stimolare le conoscenze sull'agricoltura, sulle tematiche ambientali e dell'alimentazione. Le attività si esercitano sia

all'interno degli edifici che nell'appezzamento di terreno attiguo che è destinato a colture produttive tipiche toscane (viti, ulivi, ortaggi) oltre che all'allevamento di alcune specie di animali domestici. Tale appezzamento è attrezzato con serre, depositi, ricoveri vari e impianto irriguo. L'accesso principale al complesso immobiliare, che è recintato su tutto il perimetro, avviene direttamente da Via dei Bassi al civico n.12 da cancelli carrabile e pedonale ubicati a fianco del fabbricato principale. E' presente un ulteriore accesso carrabile sull'appezzamento di terreno lungo la medesima Via dei Bassi posto nella parte fondale del complesso.

Detto fabbricato principale è un ex colonica recentemente restaurata posta per un lato lungostrada sviluppata su tre piani fuori terra collegati da scale interne, corredata di loggiato e resede perimetrale in parte destinato anche a parcheggio veicoli (circa mq.52). Al piano terra e al piano primo sono presenti varie aule e laboratori, una cucina, oltre locali accessori (foto 1-2-3-4-5). Un vano ufficio al piano terra e l'intero piano secondo, oggi uso biblioteca (circa mq.117) oltre un posto auto nel resede pertinenziale (circa mq.13) resteranno nella esclusiva disponibilità della Direzione Istruzione e in quanto spazi non oggetto del bando pubblico sono esclusi dalla presente stima. Ogni piano è dotato di servizi igienici. La struttura portante verticale del fabbricato è in muratura, i solai hanno orditura lignea a vista con interposte pianelle in cotto, la copertura è a falde con manto di copertura in coppi e tegole ed oggetto di gronda alla fiorentina, le facciate sono finite con intonaco civile tinteggiato. Internamente i locali hanno pavimentazione generalmente in cotto, pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione dei servizi igienici e cucina le cui pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica. Gli infissi sono in legno verniciati trasparente con vetri semplici.

Il fabbricato secondario è un ex fienile, di due piani fuori terra, in gran parte utilizzato dall'associazione "Nonni della Fattoria" che ospita locali magazzino-rimessaggio, ripostiglio, spogliatoio attrezzato e due servizi igienici uno dei quali con accesso dall'esterno (foto 6-7-8-9). Il manufatto nel complesso ha le medesime caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato principale pur se di livello inferiore in accordo all'uso accessorio a cui è destinato.

La superficie complessiva del fabbricato principale messa a bando è di circa mq.452, su totali mq. 569,00, oltre loggiati per circa mq.156,00.

La superficie complessiva del fabbricato secondario, interamente messa a bando, è di circa mq.186,00.

La superficie del resede attiguo ai fabbricati messa a bando è di circa mq.615, su totali mq.628,00.

L'appezzamento di terreno coltivato annesso alla "Fattoria" è di circa mq.11.800,00 (foto 10-11-12).

Nei due fabbricati sono presenti i seguenti impianti: termico a gas alimentato da caldaia e radiatori, idrico-sanitario, elettrico e di emergenza, allarme e antincendio.

Per una più dettagliata illustrazione, si rimanda alla documentazione fotografica ivi presente e alle planimetrie/schemi di rilievo in All.5 *documenti utili*.

Si precisa che per la redazione della presente stima non è stato richiesto lo stato di consistenza.



Foto 1 – fabbricato principale ex colonica



Foto 2 – resede tergale



Foto 3 – cucina



Foto 4 – cantina



Foto 5 – un'aula del fabbricato principale



Foto 6 – fabbricato secondario ex fienile



Foto 7 – locale rimessaggio attrezzature piano terra



foto 8 – vano unico piano primo



foto 9 – un servizio igienico del fabbricato secondario



foto 10 – serra per laboratori e manufatto ricovero pluriuso



foto 11 – manufatti ricovero animali



foto 12 – area coltivata

4. PROPRIETA'

Si rimanda alla scheda riepilogativa.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il Piano Operativo Comunale vigente divenuto efficace il 06.06.2025 assieme al nuovo Piano Strutturale con pubblicazione sul Burt n.19 del 07.05.2025, consultabili sul sito istituzionale del Comune di Firenze all'indirizzo web <https://ediliziaurbanistica.comune.fi.it/index.html>, i fabbricati con resede ricadono nelle aree per "servizi collettivi" erogati da soggetti pubblici di cui all'art.35 delle NTA, mentre l'appezzamento di terreno è classificato "verde urbano" di cui all'art.29 delle NTA (fig.1).

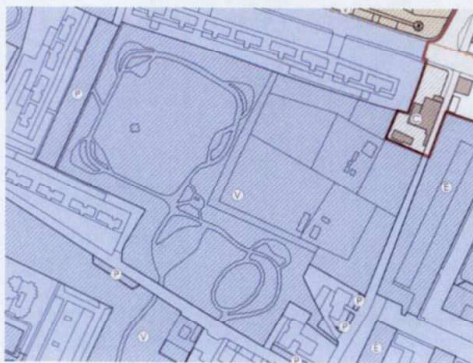


Fig.1-Estratto P.O.

6. DATI CATASTALI

Si rimanda alla scheda riassuntiva e all'All.2 dati catastali.

7. CONSISTENZA PER LA STIMA

Ai fini estimativi la consistenza dei fabbricati è espressa in superficie esterna lorda (sel) ovvero l'area dell'edificio misurato esternamente su ciascun piano fuori terra ed entroterra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala, corridoi, etc... escluso le aree scoperte, balconi e similari, come per definizione codificato dalla metodologia degli standard valutativi nazionali e internazionali.

Considerata la tipologia immobiliare, il valore complessivo viene calcolato prendendo a riferimento la "superficie commerciale" ottenuta dalla somma della superficie del fabbricato principale e la superficie ragguagliata del fabbricato secondario e delle pertinenze accessorie (logge, posti auto scoperti, resede, appezamento di terreno) facendo riferimento anche al D.P.R. n.138/1998 (coefficiente tipologia).

La superficie commerciale totale del complesso immobiliare, con esclusione degli spazi non oggetto di bando che restano nella esclusiva disponibilità della Direzione Istruzione, è pari in approssimazione a **mq.991**.

Per i dettagli della rappresentazione grafica e conteggi delle superfici si rimanda agli All.ti 5 *documenti utili*.

8. STATO DI MANUTENZIONE

I locali compresi gli impianti e le aree scoperte del complesso sono da definirsi complessivamente in normale stato di conservazione considerando la tipologia e vetustà degli immobili. Per quanto riferito dagli attuali occupanti non sono da segnalare malfunzionamenti impiantistici o altre carenze e difettosità.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Si rimanda alla scheda riepilogativa.

10. VALUTAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

10.1. Ipotesi e assunzioni di base

- Scopo della stima è quello di individuare il più congruo canone di concessione per le finalità indicate nella scheda riassuntiva;
- La stima è stata effettuata nell'ipotesi di destinazione virtuale "terziaria" prendendo a riferimento il modello di stima del patrimonio immobiliare pubblico del MEF ("Modello_Stima_Valore_Immobili_Pubblici_MEF 2015") che si fonda su criteri tecnici condivisi dai soggetti istituzionali operanti nel settore. Secondo questi criteri le varie attività educative del complesso immobiliare in stima sono assimilabili a quelle scolastiche in edifici pubblici, a loro volta equiparate alla destinazione "uffici".
- La stima è fatta nell'ipotesi di una durata ordinaria del contratto.
- Le dimensioni degli immobili sono state prese a campione e sulla base dei documenti grafici a disposizione e reperibili al catasto.
- La consistenza immobiliare a base della stima si riferisce allo stato rilevato senza entrare nel merito della conformità urbanistico-edilizia dei beni.
- Per quanto sopra indicato, la stima deve intendersi "a corpo" e non "a misura" motivo per cui eventuali scostamenti dimensionali non costituiscono motivo di revisione o correzione del presente rapporto di valutazione.

10.2. Metodo di stima utilizzato

E' stato utilizzato il metodo di stima per "*comparazione diretta*" pluriparametrica che consiste nel determinare il valore dell'immobile confrontandolo con beni simili presenti nella zona (comparabili) venduti di recente e anche presenti in annunci immobiliari al fine di ottenere una più esaustiva analisi del mercato immobiliare in condizioni ordinarie confrontando più dati mercantili possibili. Questo approccio estimativo, codificato dagli standard valutativi nazionali e internazionali, si basa sull'analisi del prezzo applicando coefficienti correttivi per allineare le caratteristiche ritenute rilevanti dei comparabili al soggetto. Tale metodo è da considerarsi il più affidabile e diffuso per definire il più probabile valore di mercato di un immobile quando sono disponibili dati certi e validi come riscontrato nel caso in specie.

Si rimanda per i dettagli e definizioni a varie pubblicazioni di settore tra le quali:

- "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare (A.d.T. & Tecnoborsa - 2008)";
- "Valutazione Immobiliare Standard (Simonotti – 2015)";
- "Principi internazionali di valutazione (International Valuation Standards Council - 2013)";
- "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI - 2015)";
- "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (Banca d'Italia – 2018)";
- "Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico (MEF – 2015)";
- "DPR n.138 del 23-03-1998 : Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri [...]";
- "Regolamento 575/2013/UE";
- "Allegato 3 del Modello estimale dell'Agenzia del Demanio".

10.3. Conteggi estimativi

Nel metodo sintetico comparativo è stata utilizzata la formula seguente:

$$CR = C * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$$

dove:

CR = canone unitario ragguagliato del comparabile al soggetto (€/mq/mese)

C = canone unitario del comparabile desunto da compravendita o annuncio di vendita (€/mq/mese);

kn = coefficienti correttivi, sulla base delle informazioni disponibili, per allineare la caratteristica del comparabile al soggetto.

Nella fattispecie i coefficienti utilizzati sono i seguenti:

k1 = trattativa commerciale, il coefficiente che esprime il divario tra il prezzo massimo che un acquirente è disposto a pagare e il prezzo minimo a cui un venditore è disposto a vendere. Il dato è stato desunto dal *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – anno 2025*, edito da Banca d'Italia;

k2 = andamento del mercato, coefficiente che tiene conto della variazione dei prezzi tra la data del comparabile e l'attualità (valutata in base alle variazioni delle quotazioni OMI per immobili di tipologia uffici);

k3 = zona (caratteristica estrinseca), coefficiente che tiene conto della differenza di valore per zona urbana di appartenenza (valutata in base alle quotazioni zone OMI per immobili di tipologia uffici);

k4 = posizione e accessibilità (caratteristica estrinseca), coefficiente che esprime divario per aspetti posizionali e di ubicazione, quali facilità di accesso, vicinanza a parcheggi e fermate di mezzi pubblici;

k5 = stato manutentivo (caratteristica intrinseca), coefficiente che rapporta lo stato d'uso e conservazione dell'immobile comprensivo delle finiture, infissi ed impianti;

k6 = dotazioni e accessori (caratteristica intrinseca), coefficiente che attiene gli attributi fisici e funzionali quali caratteri distributivi, layout, pertinenze e accessori, qualità costruttiva, finiture, impianti, altezza dei locali, illuminazione etc...;

k7 = dimensioni (caratteristica intrinseca), in generale immobili più piccoli hanno un valore al mq più alto, per minor costi di gestione e migliore duttilità, mentre metrature molto ampie sono penalizzate per questi aspetti.

K8 = rispetto alla generica destinazione ordinaria direzionale-uffici, l'utilizzo impresso dallo strumento urbanistico vigente al soggetto in stima per "servizi collettivi" costituisce una potenziale limitazione ad una diversa destinazione.

§

L'analisi estimativa esplicita con tabella di calcolo, vedasi All.4 - *valutazioni estimative – tabella dei comparabili*, ha consentito di determinare un **canone unitario (CU)** di mercato del complesso immobiliare in stima pari ad **€/mq/mese 6,00**.

- Tale valore è risultato congruo nel "test della divergenza percentuale assoluta" (o test di coerenza) che nel Market Comparison Approach (MCA) stima l'affidabilità di una valutazione immobiliare confrontando la variabilità dei prezzi unitari corretti dei comparabili.

- Sebbene i valori OMI non possono essere utilizzati per stime puntuali, come meglio specificato nella nota seguente, possono essere osservati come ulteriore verifica. Il canone di concessione unitario sopra determinato risulta al riguardo coerente anche rispetto ai dati di mercato OMI della zona di riferimento forniti nell'ultima annualità pubblicata dall'Agenzia delle Entrate – 2025, I° semestre – zona D21 come di seguito riportato: UFFICI – valori locazioni per superficie lorda (€/mq/mese): min.4,3 – max 8,20 (medio 6,25).

11. NOTE

- Sull'utilizzo dei valori OMI: Come riportato nello stesso sito dell'Agenzia delle Entrate al link <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/banche-dati/quotazioni-immobiliari> "...nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli....".

Tuttavia, come riscontrato nella prassi ed in pubblicazioni di settore (per esempio "OMI e processi estimativi: l'utilizzo delle informazioni" di Carlucci-Nolè) le quotazioni immobiliari possono tuttavia essere utilizzate: "...nell'ambito di un processo estimativo è questa, quindi, l'interpretazione sulla quale basare l'utilizzo corretto dei dati OMI, sia se finalizzato alla stima o all'aggiornamento del valore di un singolo bene o, più in generale, di un portafoglio immobiliare, sia se finalizzato alla determinazione di coefficienti di ragguaglio o, più in generale, di dati tecnico-economici che incidono nei processi di valutazione..."

Ed ancora, "...Le quotazioni OMI possono essere utilizzate anche per l'aggiornamento di valori immobiliari ai fini inventariali, tenendo conto della variazione media delle quotazioni registrate, per il segmento di mercato di interesse, nell'arco temporale di riferimento e nella zona omogenea di mercato nella quale ricade l'immobile in esame, sempreché, ovviamente, la corrispondente tipologia immobiliare sia quotata nella banca dati..."

Inoltre secondo le indicazioni del modello estimale allegato alla Circolare_16155_11giugno2014 dell'agenzia del Demanio: "...Una volta giunti al valore, questo può essere verificato con riferimento a borsini/banche dati la cui attendibilità sia riconosciuta in ambito immobiliare, facendo riferimento alla tipologia immobiliare, allo stato di conservazione e alla zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato..."

- La stima è stata effettuata nell'ipotesi di manutenzione ordinaria edile e impiantistica a carico del concessionario/i e manutenzione straordinaria in carico all'Amministrazione comunale.

- Nel caso in cui, si decida di assegnare al concessionario anche la manutenzione straordinaria dell'immobile (incluse le eventuali riparazioni straordinarie), si ritiene opportuno, considerate l'epoca di costruzione e lo stato di manutenzione dello stesso, procedere ad un abbattimento del canone dell'immobile nella misura del 10%.

- Ogni opera edile e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti dovrà essere preventivamente concordata dall'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio.

- Si considerano, a carico del concessionario il costo delle utenze legate all'attività, la custodia e la pulizia dei propri spazi.

- Non si entra nel merito degli arredi presenti nei locali al momento del sopralluogo.

12. CONCLUSIONI

Per quanto riportato nei paragrafi precedenti e negli allegati, si propone un **canone** di concessione mensile per il complesso in oggetto pari a: (CU) canone unitario (€/mq/mese) x superficie commerciale (mq.) = 6,00 x 991,00 = **€/mese 5.946,00** che corrisponde ad **€/anno 71.352,00**.

In All.5c – *Tabella riepilogativa*, sono indicati gli importi parziali dei canoni (Euro/mese) per ciascuna tipologia di superficie soggetta a bando con distinzione tra aree ad uso esclusivo ed aree ad uso comune degli assegnatari. Per le aree con utilizzo condiviso, gli importi andranno suddivisi in proporzione per il numero di utilizzatori.

ALLEGATI

- AII. 1** *documentazione fotografica*, si rimanda a quanto riportato in istruttoria
- AII. 2** *dati catastali*: 2a, 2b, 2c visure, 2d - estratto di mappa 2e – planimetria catastale fabbricato principale, oltre a quanto riportato in istruttoria;
- AII. 3** *sintesi urbanistica*: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- AII. 4** *valutazioni estimative – tabella dei comparabili*, oltre quanto riportato in istruttoria;
- AII. 5** *documenti utili*: 5a – planimetria consistenza, 5b – planimetria consistenza, 5c – tabella riepilogativa, firmate digitalmente dal Responsabile E.Q. Direzione Istruzione Ines Rossano, per accettazione della suddivisione delle aree per uso su indicazione dalla medesima Direzione Istruzione.

Firenze marzo 2026

Collaboratore
arch. Marco Badi

Firma del Responsabile Ufficio Stime e Valutazioni
Ing. Donato Di Cecilia

