



FRONTESPIZIO PROTOCOLLO

PROTOCOLLO N. 378731/2021 DEL 24/11/2021

CLASSIFICAZIONE - /

OGGETTO: VERBALE DELLA RIUNIONE TENUTA DALLA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI IL 23/11/2021 ORE 16,45 - STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ CONGRUO CANONE RELATIVO A DUE PORZIONI DI UNITÀ IMMOBILIARE , SEPARATE E DISTINTE POSTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE EX LEOPOLDINE DENOMINATO "MUSEO DEL 900" IN FIRENZE, PIAZZA SANTA MARIA NOVELLA, VIA PALAZZUOLO

Con la presente si consegna copia analogica a stampa, tratta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3/bis, comma 4/bis ed all'art. 23 del D.Lgs 82/2005, dal documento informatico, predisposto e conservato presso l'Amministrazione in conformità al D.Lgs. 82/2005 (C.A.D.) identificato con HASH, indicato/i in calce, dell'atto in oggetto e dei suoi allegati.

Allegati:

- 378731.pdf

BF29A236E06E5B381283C81EA8137C6082E10765B6C975275B92AB49E77E9226D6A8D997A5F8F4E7B7D50186DF1597A4A45D4BA4342FD53D9FA4B76ACD299E47

- allegati prot. 378731 del 24.11.2021.zip

B0907DEDD6A780029ABB5691A67CC4A60A3E4EDC29DF655F147CD3D3B312BD8D32CD83651C6A3FB5BED4493F990B8E957ED6B9F41F8D6246296577F5D171E591



COMUNE DI
FIRENZE

DIREZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze
Protocollo generale
N. 0378731 del 24/11/2021



* 0 0 3 1 9 4 3 4 0 6 *

Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 23/11/2021.

NOTA: visto l'emergenza nazionale e mondiale dovuta al coronavirus (Covid 19) la commissione si è riunita nel rispetto delle limitazioni previste dalla normativa vigente.

=====

Alle ore 16,45 del giorno 23/11/2021..... presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti (già anticipati e discussi in altri incontri e comunicazioni informali):

1) Stima per la determinazione del piu' congruo canone relativo a due porzioni di unita' immobiliare, separate e distinte poste all'interno dell'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del 900" in Firenze, Piazza Santa Maria Novella, via Palazzuolo.

Presiede:

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

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio Gestione Patrimonio

- Ing. Donato Di Cecilia - Resp. P.O. Stime e Valutazioni

- Arch. Giuseppe Sangineto - Resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare

- Arch. Franca Benelli - Tecnico esperto nominato

1) DETERMINAZIONE DEL PIU' CONGRUO VALORE DEL CANONE RELATIVO A DUE PORZIONI DI UNITA' IMMOBILIARE, SEPARATE E DISTINTE POSTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE EX LEOPOLDINE DENOMINATO "MUSEO DEL 900" IN FIRENZE, PIAZZA SANTA MARIA NOVELLA, VIA PALAZZUOLO.

Esaminata l'istruttoria presentata dall'Ing. Donato Di Cecilia (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, il valore e con tutto quanto specificato.

Per le due porzioni dei beni sopra indicate e poste a Firenze, con accesso da Piazza Santa Maria Novella n.c. 9 (porzione "A") e Via Palazzuolo 12r (porzione "B") vengono indicati i seguenti valori del canone di concessione:

Porzione "A":

Canone mensile =555,00 €/mese (valore arrotondato euro cinquecentocinquantacinque/00)

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

Canone annuale =555,00x12= 6.660,00 €/anno (euro seimilaseicentosessanta/00).

Porzione "B"

Canone mensile =495,00 €/mese (valore arrotondato euro quattrocentonovantacinque/00)

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

Canone annuale =495,00x12= 5.940,00 €/anno (euro cinquemilanovecentoquaranta/00).

=====

Note per contratto:

- Si considerano a carico del concessionario tutte le opere edili e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti che dovranno essere realizzate, a regola d'arte e secondo normativa vigente, per rendere fruibili i locali, compreso la realizzazione della parete divisoria che delimiterà i locali della porzione "B". Essi dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio
- Si considerano, a carico del concessionario: tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie da eseguire nelle due porzione di unità.
- La presente stima non entra nel merito dell'utilizzo dell'ascensore, pertanto si ritiene che debba esserne mantenuta l'accessibilità e fruibilità. L'accesso all'impianto ascensore esistente al piano terreno avviene attraverso una parte dei locali compresi nella porzione "B" della planimetria allegata. Si ritiene pertanto necessario prevedere la realizzazione di un'apertura di passaggio sulla parete di nuova realizzazione e una delimitazione del passaggio (con nastro delimitatore/porte scorrevoli o altro) senza entrare nello specifico delle qualità e caratteristiche per le quali si rimanda agli organi competenti e alla normativa di riferimento.
- Si precisa che l'intero immobile di cui fanno parte le porzioni sopra descritte, è sottoposto al Vincolo della Soprintendenza quindi qualsiasi intervento che si dovrà effettuare su tali porzioni di immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dagli organi competenti.
- La valutazione per i locali della porzione "B" è stata fatta considerando una destinazione di uso attuale a "magazzino", considerando i locali già sgomberati e puliti.
Nel caso in cui tali locali dovessero essere utilizzati come laboratorio (in seguito alla realizzazione di interventi che saranno comunque a carico del concessionario) il canone dovrà essere rivalutato sulla base delle considerazioni al momento della trasformazione.

La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio

Dott.ssa Francesca Pascuzzi

Arch. Stefano Cerchiarini

Ing. Donato Di Cecilia

Arch. Giuseppe Sangineto

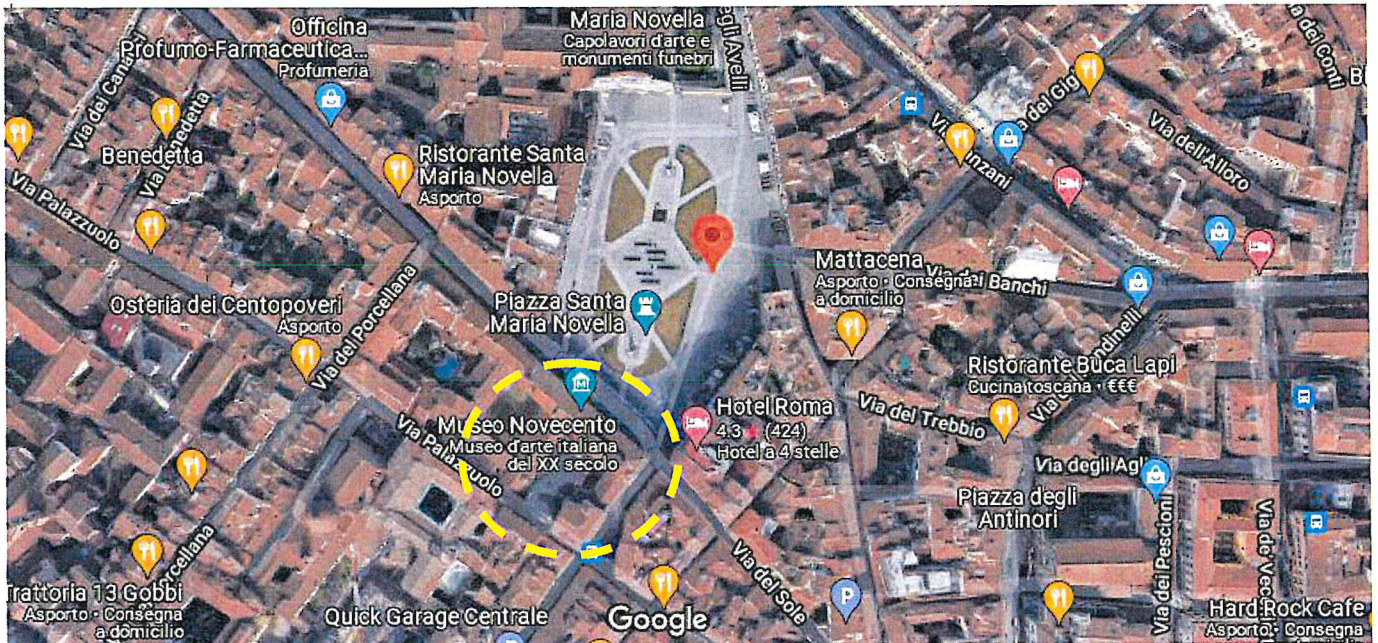
Arch. Franca Benelli

COMUNE DI
FIRENZE



(Handwritten signatures of the commission members)

ISTRUTTORIA PER LA COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' CONGRUO CANONE RELATIVO A DUE PORZIONI DI UNITA' IMMOBILIARE, SEPARATE E DISTINTE POSTE ALL'INTERNO DELL'IMMOBILE EX LEOPOLDINE DENOMINATO "MUSEO DEL 900" IN FIRENZE, PIAZZA SANTA MARIA NOVELLA, VIA PALAZZUOLO.



1.PREMESSA: INCARICO, IPOTESI ED ASSUNZIONI DI BASE

Incarico

In seguito alla richiesta da parte della Direzione Cultura e Sport con note prot. 313293 del 01/10/2021 (vedi allegato 5) avente per oggetto la "richiesta di determinazione del valore locativo di alcuni locali presso il complesso ex Leopoldine di Piazza Santa Maria Novella, Via Palazzuolo" e prot. n. 370754 del 18/11/2021, locali indicati in oggetto e meglio descritti in seguito, è stato effettuato un sopralluogo sul posto in data 09 Novembre 2021 e sono stati eseguiti gli opportuni accertamenti.

Si precisa che nella richiesta del 01/10/2021 erano stati indicati alcuni locali sulla via Palazzuolo mentre nel sopralluogo del 09/11/2021 con il geom Crocetti della Direzione Cultura è emersa la necessità di stimare il canone di altri locali in sostituzione di quelli richiesti, poiché quelli indicati non erano funzionali all'utilizzo da parte di MUSE. Pertanto i locali con accesso da Via Palazzuolo per cui si determina il canone con la presente stima sono quelli indicati nella richiesta del 17/11/2021.

Si relaziona quanto segue:

Ipotesi e assunzioni di base

- Scopo della stima è quello di individuare un valore di canone, secondo quanto indicato e richiesto nella comunicazioni di cui sopra, *"in relazione alle loro caratteristiche ed agli usi richiesti, al fine di includere tale elemento nell'aggiornamento del quadro economico della gestione affidata ed in particolare di indicare all'Associazione MUSE l'entità del canone che dovrà applicare in caso di cessione a terzi di tali ambienti nell'ambito della gestione diretta"*;
- I locali si considerano già sgomberati, puliti e utilizzabili a "magazzino".

- Ancora non si conoscono gli effetti a lungo termine dell'emergenza sanitaria nazionale e mondiale dovuta al coronavirus (covid-19) sul mercato immobiliare. Le rilevazioni OMI riferite al 2020 non hanno ancora registrato variazioni importanti nell'area per quanto riguarda le quotazioni (valori di mercato, locazioni). Tuttavia con l'emergenza sanitaria dovuta al covid-19, secondo varie pubblicazioni di settore è stata rilevata una diminuzione generale del numero di transazioni (contratti vari di acquisto o locazioni).

2.SCOPO ED OGGETTO DI STIMA

Scopo della stima è portare a conoscenza della Commissione Valutazione di tutti i parametri necessari per determinare il più congruo canone relativo a due porzioni dell'unità immobiliare situata a Firenze, all'interno dell'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del 900" con vari ingressi da Piazza Santa Maria Novella e Via Palazzuolo.

Secondo l'inventario delle proprietà del Comune di Firenze i locali sono *porzione dell'unità immobiliare* identificata nel foglio di mappa 164, part. 163, sub. 502 , part 164 sub 500 e part 166 sub 500 ed è classificata come **bene demaniale**.

Secondo la ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare del Comune di Firenze (Determinazione n.2021/DD/00752), l'unità immobiliare (foglio 164, part. 163, sub.502, part 164 sub 500 e part 166 sub 500) è individuata nel progressivo n. 181 assegnata per la gestione alla **Direzione Cultura e Sport**, per la manutenzione ordinaria e straordinaria alla **Direzione Servizi tecnici**.

Le porzioni dell'unità immobiliare **non sono inserite** nell'Elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione - Piano delle valorizzazioni e alienazioni del Comune di Firenze (Deliberazione DG 2021/00008). Sebbene non oggetto della presente stima, si osserva che nel paragrafo B6 al n. 115 con intervento previsto "Concessione di Valorizzazione per funzioni artigianali e/o commerciali" sono inserite le porzioni attigue all'interno dell'immobile con accessi dal n.c. 16r al n.c. 30r.

3.UBICAZIONE

Le porzioni di unità immobiliare che sono oggetto della stima sono ubicate nel Comune di Firenze nell'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del '900", con ingresso da Piazza Santa Maria Novella e da Via Palazzuolo.

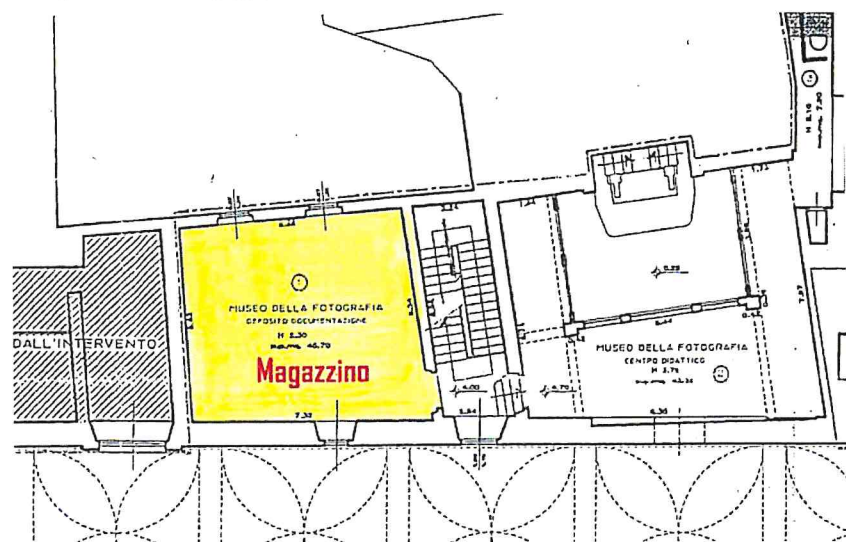
4- DESCRIZIONE DELLE PORZIONI DI UNITA' IMMOBILIARE

Le due porzione di unità immobiliare, rappresentate graficamente nell'allegato 5a: Lettera di richiesta della Direzione Cultura e Sport (per la porzione "A") e 5c: planimetria locali al piano Terra – (per la porzione "B"), sono in particolare:

Porzione "A" (per i dettagli si rimanda agli allegati):

è un unico locale con possibile utilizzo ad uso "magazzino" posto al piano primo, con accesso da un vano scala a comune con la residua porzione del "Museo del 900" del quale rappresenta anche un'uscita di emergenza. Il vano scala è accessibile direttamente dall'esterno, dal loggiato posto sulla Piazza Santa Maria Novella dal n.c.9. Esso è dotato di tre finestre di cui una prospiciente il loggiato sulla P.za Santa Maria Novella e due prospicienti la corte interna.

Ha un'altezza di ml. 2.25 circa e una superficie di mq.45.70 circa



Porzione "B" (per i dettagli si rimanda agli allegati):

è costituita da alcuni locali attigui accessibili direttamente da Via Palazzuolo dal n.c. 12r. in particolare da un vano prospiciente la Via, un vano di passaggio lungo e stretto e una zona servizi igienici con antibagno e servizio igienico. Il vano di passaggio dovrà essere delimitato con la realizzazione di una parete in cartongesso (da realizzare a cura e spese del soggetto gestore previo l'ottenimento dei necessari permessi rilasciati dagli organi competenti sempre a cura e spese del soggetto gestore). Tutto ciò al fine di permettere l'accesso da parte del soggetto gestore del Museo ai locali contatori attigui.

Si precisa inoltre che da tali spazi vi è l'accesso ad un ascensore che dovrà essere reso libero in caso di necessità anche con la realizzazione di un'apertura di passaggio da realizzare sulla parete in cartongesso e l'apposizione di nastri delimitatori del passaggio/ porte scorrevoli o altro tipo di delimitatore che sarà indicato dagli organi competenti (Vedi particolare "A" nella planimetria PT allegato 5c).

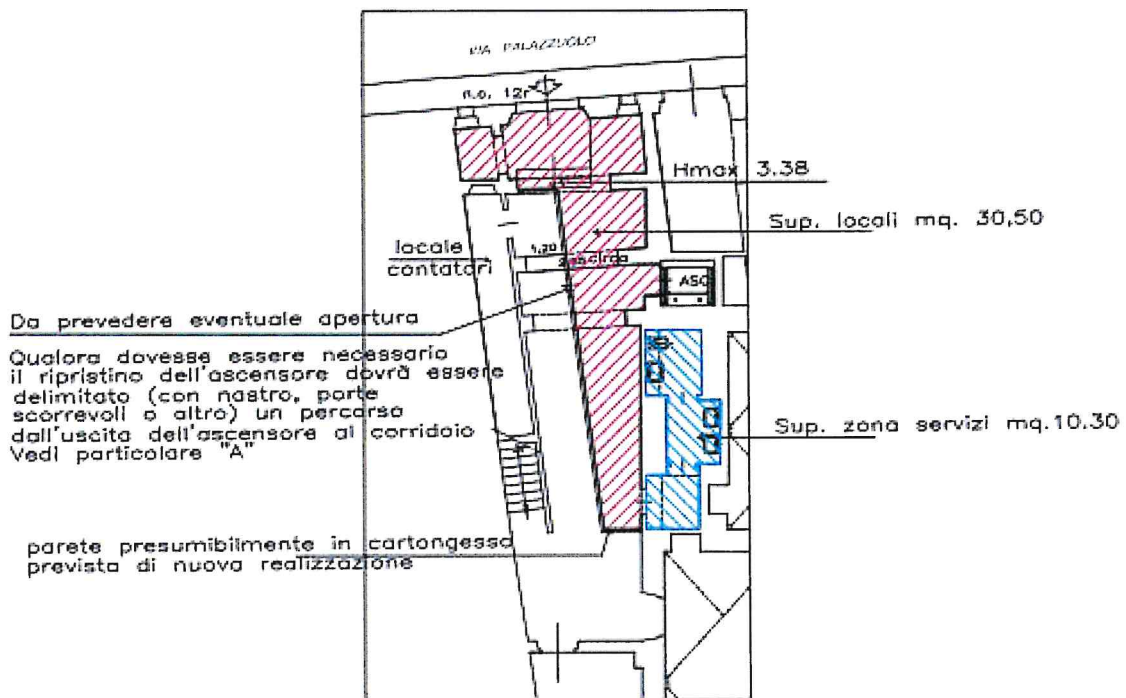
Essi risultano indipendenti dalla residua porzione dell'unità immobiliare di cui fanno parte. Oltre all'ampia apertura di accesso dotata di infisso in legno e vetro e di inferriata di protezione apribile, il locale sulla via è dotato anche di due finestre di limitate dimensioni prospicienti la via Palazzuolo, anch'esse protette da inferriate.

Le condizioni al momento del sopralluogo sono poco valutabili data la presenza di arredi fissi alle pareti e materiale vario accatastato all'interno dei locali.

Ha un'altezza di massima sotto gli archi di ml. 3,38 e una superficie di mq. 30,50 di locali e mq. 10,30 per la zona servizi igienici per un totale di mq. 40,80 di superficie utile.

Si precisa che l'intero immobile di cui fanno parte le porzioni sopra descritte, è sottoposto al Vincolo della Soprintendenza quindi qualsiasi intervento che si dovrà effettuare su tali porzioni di immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dagli organi competenti.

PLANIMETRIA DI UNA PORZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE POSTA IN FIRENZE, EX LEOPOLDINE, DENOMINATO "MUSEO DEL '900"



- LOCALI OGGETTO DELLA STIMA (Sup. mq. 30,50)
- ZONA SERVIZI OGGETTO DELLA STIMA (Sup. mq. 10,30)

TOTALE SUPERFICIE UTILE DELLA PORZIONE DI UNITA' OGGETTO DELLA STIMA: MQ. 40,80



Foto

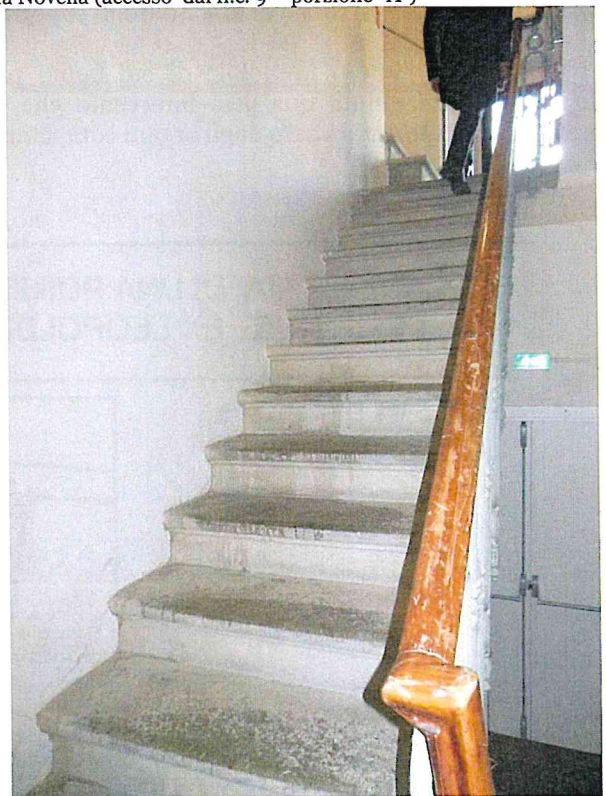
Si riportano di seguito alcune immagini relative alle porzioni dell'immobile, oggetto della stima.



Vista esterna dell'accesso all'immobile da Piazza Santa Maria Novella (accesso dal n.c. 9 – porzione "A")



Porzione "A" - Accesso al n.c. 9 di Piazza Santa Maria Novella



Porzione "A" - Scala di accesso al piano ammezzato



Porzione "A"- Veduta interna del locale



Porzione "B" Vista esterna da Via Palazzuolo –
accesso dal n.c. 12r



Porzione "B"- Veduta accesso dal n.c. 12r di Via Palazzuolo



Porzione "B" Vista interna del locale



Porzione "B" Vista interna del locale



Porzione "B" Vista interna zona servizio igienico

a-Contesto, collegamenti, servizi

L'immobile ex Leopoldine denominato "Museo del '900" è un edificio di pregio sottoposto al vincolo del D.Lgs 42/2004 (ex Legge 1089/39) della Soprintenza ai Beni Architettonici, attualmente destinato e utilizzato per la maggior parte dei locali a "Museo". L'immobile si trova nel centro storico della città nelle immediate vicinanze della Stazione di Santa Maria Novella e di fronte all'accesso alla Chiesa di Santa Maria Novella, zona caratterizzata dalla presenza di attività commerciali, uffici pubblici e privati e di notevole attrazione turistica.

b- Caratteristiche interne/esterne

L'immobile è costituito da varie unità immobiliari di cui alcune (in particolare quella utilizzata a Museo) è stata sottoposta di recente a ristrutturazione. E' costituito da due piani fuori terra (oltre ammezzati) e un piano interrato.

c- Stato di conservazione

I locali oggetto di stima si trovano in mediocre stato di conservazione.

d- Disponibilità

I locali attualmente sono assegnati alla Direzione Cultura come da atto ricognitivo DD 752 del 2021..

5.IDENTIFICAZIONE CATASTALE

All'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Firenze, Ufficio provinciale Territorio e Servizi catastali, i due locali oggetto di stima *sono entrambi PORZIONE dell'unità immobiliare* censita con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati: foglio 164, particella 164 sub 500, particella 163 sub. 502 e particella 166 sub 500, ZC 1, categoria B/6, classe 5, consistenza 6615 mc, superficie catastale 1392 mq, rendita 14.690,33 euro, Via Palazzuolo 4-12r-16r, Piazza di Santa Maria Novella n.9B,p.T-S1-1-2, correttamente intestato al "Comune di Firenze".

6.DATI URBANISTICI

Secondo il Regolamento Urbanistico (RU) vigente approvato con deliberazione 2015/C/00025 del 02 aprile 2015, l'immobile di cui fanno parte le due porzioni oggetto della stima :

- ricade nell'ambito del nucleo storico (zona A), con classificazione vigente : emergenze di valore storico architettonico - beni culturali - spazio edificato
- rappresenta uno spazio per aree per servizi pubblici e privati di uso pubblico con simbolo di servizi collettivi;

Secondo il Piano Strutturale (PS) vigente approvato con deliberazione 2011/C/00036 del 22 giugno 2011, il complesso di cui fa parte l'immobile:

- è situato in zona con : vincolo archeologico
- l'immobile risulta essere sottoposto al vincolo di immobili di interesse storico

- È situato nella "Core Zone" del centro storico Unesco;
- è situato in un'area con pericolosità geologica G2 (media), con pericolosità idraulica I3 (elevata) e con pericolosità sismica S3 (elevata);
- è situato all'interno del ambito del nucleo storico di valle, nel sub-sistema insediativo di valle;
- è situato all'interno di un'area facente parte di un piano attuativo non completato;
- è situato all'interno dell'Utoe 12.

7. METODO DI STIMA, INDAGINI DI MERCATO E VALUTAZIONI

Metodo di stima

Definizioni:

- Stima sintetico-comparativa (procedimento di): Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato;
- Metodo sintetico comparativo: Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato;
- Valore di locazione/concessione: Giudizio di stima, espresso in moneta, realizzato tramite l'applicazione delle regole dell'estimo, che rappresenta il più probabile valore locativo in condizione di libera contrattazione;
- Canone di locazione/concessione: Corrispettivo in denaro per la locazione/concessione di un bene immobile, in condizione di libera contrattazione, escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, etc.);
- Superficie Interna Netta: Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Si rimanda per i dettagli a varie pubblicazioni di settore quali: - "Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare (2005)" reperibile presso il link https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/glossario_omi.pdf"; - "Valutazione Immobiliare Standard (Simonotti - 2015)"; - "IVS (International Valuation Standards)"; - "Linee Guida ABI (2015)"; - "Regolamento 575/2013/UE"; - "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 [...]"; - "Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico - Dati 2015 (MEF dipartimento Tesoro)"; ecc.

Per il caso in esame, è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo; vista la tipologia di immobile, e la probabile destinazione d'uso delle porzioni "A" e "B" in oggetto come locali a servizio di una attività commerciale (in particolare a servizio di una "Caffetteria") sono stati considerati come comparabili immobili ad uso "Caffetteria" (posizionati anche in zone di Firenze diverse da quella in cui è situato l'immobile oggetto di stima) dati in locazione/concessione dal Comune di Firenze negli ultimi anni.

Per omogeneizzare i valori dei canoni dei comparabili, sono stati utilizzati quattro coefficienti correttivi (dedotti da pubblicazioni di settore e da confronti numerici tra i valori Omi dei comparabili):

- Coefficiente 1a: relativo alle dimensioni degli immobili da confrontare;

- coefficiente 1b: relativo allo stato di manutenzione degli immobili da confrontare;
- coefficiente 2a: relativo alla posizione degli immobili presi come comparabili (Vedi allegato 4) ;
- coefficiente 2b: relativo alla data della stima/contratto del canone degli immobili da confrontare (Vedi allegato 4).

Nota: trattandosi di contratti di locazione reali, non è stato applicato un coefficiente dovuto alla trattativa commerciale.

Indagini di mercato

Si riporta di seguito una tabella con l'individuazione dei comparabili utilizzati e dei coefficienti correttivi applicati. Nota: Si ritiene sufficiente il numero di 3 comparabili, poiché contratti reali, come da indicazioni della agenzia del Demanio nei modelli allegati alla circolare 140616/2014 (2014_All.3_Circ.140616_ModelloEstimale)

“...i canoni eventualmente rilevati da “offerte di mercato” (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di dati “certi” (contratti) il numero di riferimenti può essere ridotto...”

n°	Ubicazione	P	S	p=P/S	c1 caratteristiche intrinseche		c2 caratteristiche estrinseche		$p_r = p * (1 + c1a) * (1 + c1b) * (1 + c2a) * (1 + c2b)$
		Canone (€ al mese)	Superficie ragguagliata (mq)	Canone unitario (€/mq al mese)	Coeff. 1a dimensione	Coeff. 1b manutenzione	Coeff. 2a posizione	Coeff. 2b data stima	Canone unitario ragguagliato (€/mq al mese)
1	CAFFE' TEATRO DELL'OPERA- caffè all'interno di un teatro. Contratto locazione anno 2018	3.000	320	9,38	60%	-10%	88,08%	-3,50%	24,50
2	Caffetteria all'interno di Palazzo Vecchio - Stima anno 2013	3.130	101,0	31,00	20%	-10%	-42,00%	26,00%	24,47
3	Caffetteria Oblate (Via Sant'Egidio) - Stima anno 2014	3520	125,7	28,00	30%	-10%	-42,00%	24,00%	23,56

MEDIA (€/mq al mese)	24,18
MEDIA APPROSSIMATA (€/mq al mese)	24,20

Per la determinazione dei coefficienti correttivi dovuti alle dimensioni e allo stato manutentivo (coeff 1a e 1b) , si fa riferimento alla letteratura specialistica di settore.

Per la determinazione dei coefficienti correttivi di zona (coeff. 2a) e di adeguamento temporale (coeff 2b), si fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze.

Ai soli fini conoscitivi, si riportano le quotazioni OMI aggiornate al 1° semestre 2021 relativi ad immobili di tipologia commerciale ricadenti nella Zona Centrale B6- Centrale/CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT'AMBROGIO) in cui ricadono le porzioni di immobile da stimare :

Destinazione commerciale - Tipologia Negozi

Valori di mercato - stato cons. normale: min. 2.450 €/mq, max. 4.900 €/mq (Sup. L);

Valori di locazione - stato cons. normale: min. 12,1 €/mq x mese, max. 24,2 €/mq x mese (Sup. N).

Destinazione commerciale - Tipologia Magazzini

Valori di mercato - stato cons. normale: min. 1.400 €/mq, max. 2.500 €/mq (Sup. L);

Valori di locazione - stato cons. normale: min. 6,9 €/mq x mese, max. 12,4 €/mq x mese (Sup. N).

Si precisa che i valori unitari sono da applicare alla superficie utile ragguagliata secondo i criteri riportati nel DPR 138/98, considerando le due porzioni di unità immobiliare come locali accessori a servizio diretto di quelli principali di un'attività commerciale, come segue:

- superficie dei locali "magazzino al piano primo" di cui alla porzione "A", si considera con una riduzione del 50%,
- superficie dei locali "magazzino al piano terra" di cui alla porzione "B" si considera con una riduzione del 50%.

Pertanto si ha:

per la porzione "A"

superficie locali piano primo : mq. 45,70 x coeff. 0.50 mq. 22,85

Per la porzione "B":

superficie locali al piano terreno: mq. 40,80 x coeff 0.50= mq. 20.40

Valutazioni

Per quanto riguarda la consistenza, si rimanda al paragrafo "4 – descrizione delle porzioni di unità immobiliare" della presente stima ..

Quindi, il canone mensile di concessione dell'immobile risulta pari a:

Porzione "A"

$C_{\text{mensile lordo}} = c \cdot \text{Sup ragg.} = 24,20 \cdot 22.85 = \text{€/mese } 552,97$ arrotondato a €/mese 555,00

Porzione "B"

$C_{\text{mensile lordo}} = c \cdot \text{Sup ragg.} = 24,20 \cdot 20,40 = \text{€/mese } 493,68$ arrotondato a €/mese 495,00

N.B.: Per i dettagli si rimanda alle note per contratto.

8.CONCLUSIONI, NOTE PER CONTRATTO E ALLEGATI

Conclusioni

Per quanto riportato nei paragrafi precedenti e negli allegati, si propone un valore del canone mensile pari a:

Porzione "A":

Canone mensile =555,00 €/mese (valore arrotondato)

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

Canone annuale =555,00x12= 6.660,00 €/anno

Porzione "B"

Canone mensile =495,00 €/mese (valore arrotondato)

corrispondente ad un valore del canone annuale pari a:

Canone annuale =495,00x12= 5.940,00 €/anno

Tali importi sono da considerarsi valori a corpo ed anche lievi differenze sulle misurazioni non danno luogo ad eventuali revisioni.

Note per contratto

- Si considerano a carico del concessionario tutte le opere edili e/o impiantistica interferente e/o allacciata ai manufatti e/o impianti esistenti che dovranno essere realizzate, a regola d'arte e secondo normativa vigente, per rendere fruibili i locali, compreso la realizzazione della parete divisoria che delimiterà i locali della porzione "B". Essi dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio del Comune di Firenze che si occupa della gestione dell'edificio
- Si considerano, a carico del concessionario: tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie da eseguire nelle due porzione di unità.
- La presente stima non entra nel merito dell'utilizzo dell'ascensore, pertanto si ritiene che debba esserne mantenuta l'accessibilità e fruibilità. L'accesso all'impianto ascensore esistente al piano terreno avviene attraverso una parte dei locali compresi nella porzione "B" della planimetria allegata. Si ritiene pertanto necessario prevedere la realizzazione di un'apertura di passaggio sulla parete di nuova realizzazione e una delimitazione del passaggio (con nastro delimitatore/porte scorrevoli o altro) senza entrare nello specifico delle qualità e caratteristiche per le quali si rimanda agli organi competenti e alla normativa di riferimento.
- Si precisa che l'intero immobile di cui fanno parte le porzioni sopra descritte, è sottoposto al Vincolo della Soprintendenza quindi qualsiasi intervento che si dovrà effettuare su tali porzioni di immobile dovrà essere preventivamente autorizzato dagli organi competenti.
- **La valutazione per i locali della porzione "B" è stata fatta considerando una destinazione di uso attuale a "magazzino", considerando i locali già sgomberati e puliti. Nel caso in cui tali locali dovessero essere utilizzati come laboratorio (in seguito alla realizzazione di interventi che saranno comunque a carico del concessionario) il canone dovrà essere rivalutato sulla base delle considerazioni al momento della trasformazione.**

Allegati

- All. 1 planimetria - documentazione fotografica: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 2 dati catastali: "estratto di mappa", "visura", oltre a quanto riportato in istruttoria;
- All. 3 sintesi urbanistica: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 4 calcolo dei coefficienti 2a e 2b. Per le indagini di mercato – elaborazioni di stima: si rimanda a quanto riportato in istruttoria;
- All. 5 documenti utili:
 - 5a: Prima Lettera di richiesta della Direzione Cultura e Sport prot.n. 313293 del 01/10/2021 con allegate planimetrie di individuazione dello spazio oggetto della stima (porzione "A").
 - 5b: Seconda lettera di richiesta della Direzione Cultura e Sport prot.n. 370754 del 18/11/2021
 - 5c_ Richiesta da parte di MUS.E del 15/11/2021 con allegata planimetria locali al piano Terra – (porzione "B")

Novembre 2021

Il Responsabile
P.O. Stime e Valutazioni
Ing. Donato Di Cecilia

