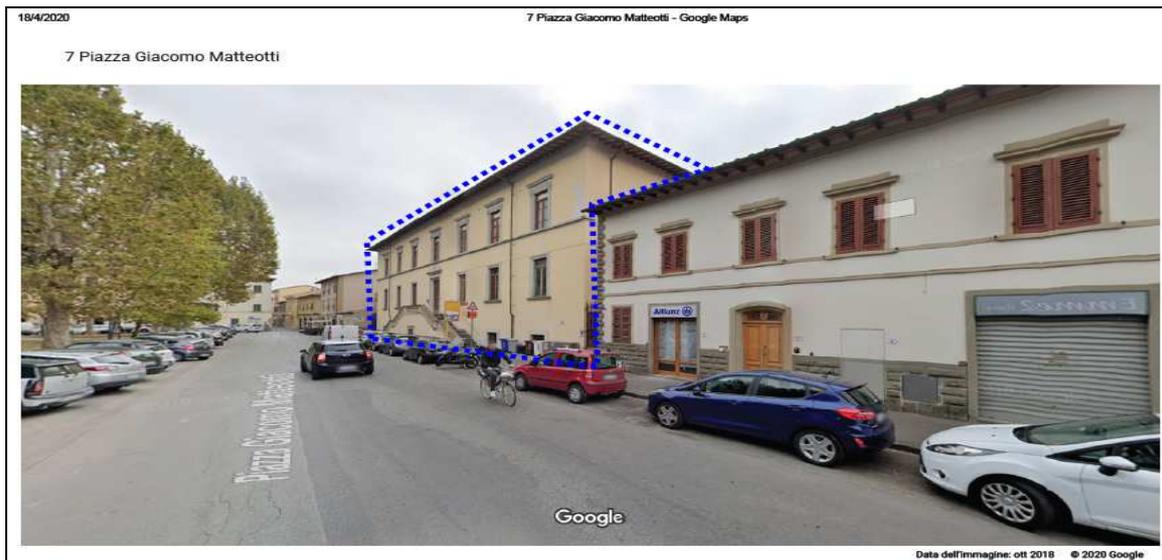




COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio
"Servizio Espropri e Patrimonio"

FABBRICATO DI PIAZZA MATTEOTTI
PROPRIETÀ FONDAZIONE CONSERVATORIO SS ANNUNZIATA

RELAZIONE TECNICA-CANONE DI LOCAZIONE PASSIVA



CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI EMPOLI FOGLIO DI MAPPA 7 P.LLA 157 Sub. 500;
Categoria B/5, Classe 2, Consistenza 8520 m³ Totale, Superficie catastale 1803 m², Rendita €14.960,69.

Settore Lavori pubblici e Patrimonio – Servizio Espropri e Patrimonio

Tel. 0571 757956 - Fax 0571 757910

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 43 - CAP 50053 - Provincia di Firenze - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio
"Servizio Espropri e Patrimonio"

DESCRIZIONE FABBRICATO

Il fabbricato di cui trattasi fa parte del più ampio complesso denominato SS. ANNUNZIATA è nella piena proprietà della FONDAZIONE CONSERVATORIO SS.MA ANNUNZIATA con sede in EMPOLI Codice Fiscale: 82000670487; fa parte di detta porzione il resede che si trova immediatamente attiguo al fabbricato e posto a confine della facciata tergal e che sarà in uso condiviso.

L'immobile è sito in Piazza Matteotti e ad esso vi si accede direttamente tramite scale esterne di ingresso lato piazza Matteotti nonché tramite altri due ingressi laterali che conducono direttamente al cortile/resede posto tergalmente come sopra citato; su detto resede insistono il deposito acqua e le pompe antincendio.

L'immobile risulta essere idoneo allo svolgimento delle attività educative, oltre per le sue caratteristiche interne anche per la sua collocazione in zona centrale facilmente raggiungibile dagli utenti, con gli spazi a disposizione sia interni che esterni sicuramente ampi e fruibili, l'immobile risulta essere dotato di ascensori. Il competente Servizio Scuola ha provveduto a visionare l'immobile oggetto della presente relazione ritenendolo idoneo alle esigenze didattiche e scolastiche, come da parere datato 23 giugno 2020 e conservato agli atti dell'istruttoria.

È conservato agli atti dell'Ufficio il certificato di abitabilità/agibilità a firma dell'Arch. Lorenzo Melani ed assunto al protocollo n° 16241 del 14/03/2016.

I locali del fabbricato sono distribuiti su 3 livelli per una **consistenza di superficie netta per un totale pari a mq. 1196 (c.t)** e suddivisa come a seguire:

- **PIANO TERRA 426,15 mq** composto da disimpegni, Palestra spogliatoi, Teatro, Locali igienici e Sala Giochi oltre al cortile/resede attiguo come sopra già indicato; palestra e cortile in uso 2 giorni alla settimana
- **PIANO PRIMO 380,75 mq** (composto da 5 aule, da locali igienici e disimpegni)
- **PIANO SECONDO 389,15 mq** (composto da 5 aule, da locali igienici e disimpegni)

Per la determinazione del canone di locazione si tiene conto, come da prassi, della **superficie netta complessiva ragguagliata** ottenuta dalla somma delle superfici utili di ciascun locale, della superficie delle scale (computata una sola volta) e dei relativi coefficienti di omogeneizzazione (quelli cioè indicati dal D.P.R. 138/1998). Inoltre considerato l'uso non esclusivo della palestra e del cortile/resede ai locali al piano terra con riferimento quindi alla palestra, spogliatoi e wc verranno applicati i seguenti coeff. per tener conto del numero di giorni di utilizzo settimanale:

- coeff. 0,29 **locali al piano terra** (2/7 vale a dire che verranno utilizzati dall'A.C. 2 giorni su 7);
- coeff. 0,29 per **il cortile/resede** non in uso esclusivo (2/7 in uso cioè 2 giorni su 7) oltre ovviamente alla riduzione al 10% come da indicazioni del D.P.R. 138/1998.

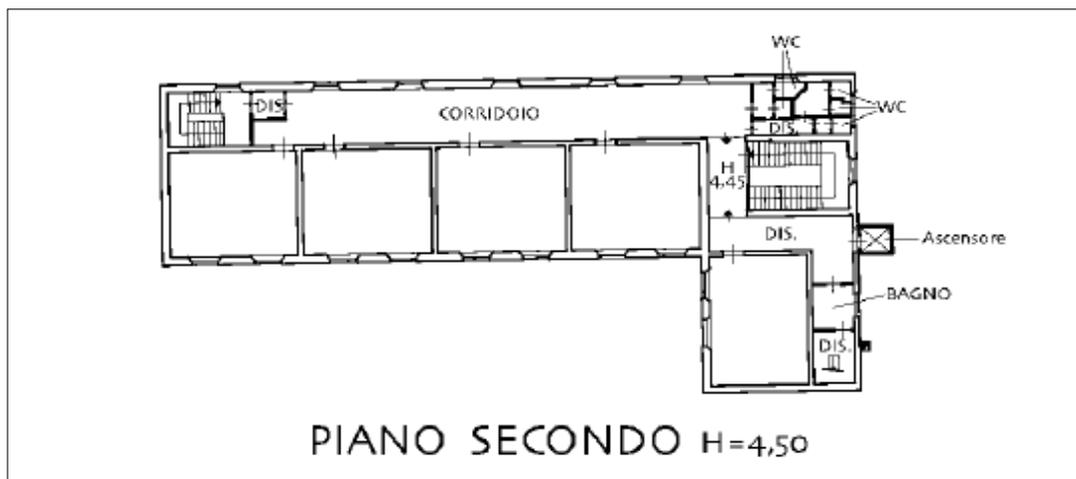
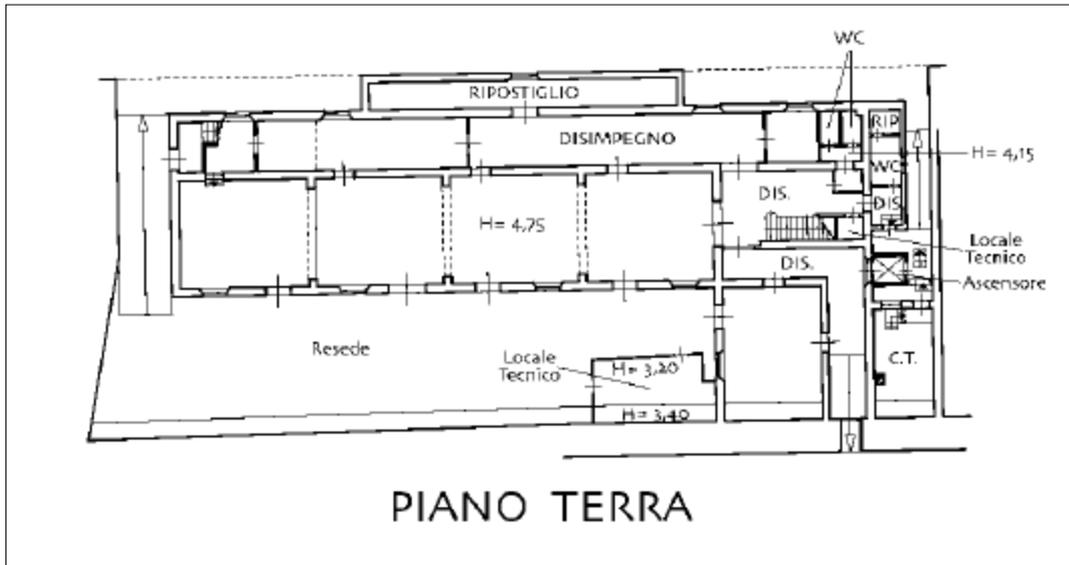
Il tutto per una consistenza netta ragguagliata pari ad **897 mq (c.t)** come da valutazione tecnico estimativa del 18/08/2015 per la quale la Città Metropolitana di Firenze ha richiesto nel 2015 all'Agenzia del Demanio congruità con esito positivo per un canone pari ad € 9,26/mq.

Per quanto riguarda il giardino più grande sul quale insistono campi da gioco e rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli al foglio 7 p.lla 25 sub 9, in partita speciale quale bene comune non censibile, si specifica che esso resta in uso condiviso così come già da precedente contratto di locazione del 2016 (di cui alla stessa Deliberazione di Giunta n° 170/2015).



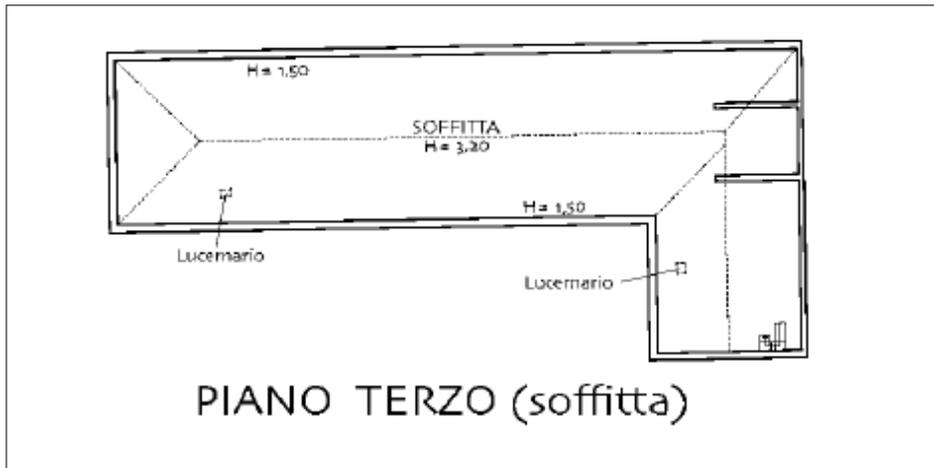
COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio
"Servizio Espropri e Patrimonio"

PLANIMETRIE





COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio
"Servizio Espropri e Patrimonio"



STIMA CANONE

Il canone è determinato a valore di mercato nel rispetto del Regolamento Comunale approvato con Deliberazione n° 4 dell'11/02/2015.

Con riguardo ai locali oggetto della presente relazione, le quotazioni immobiliari della Banca dati O.M.I. - Agenzia delle Entrate, al 2° semestre 2019, Provincia di FIRENZE Comune di EMPOLI-Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-Codice di zona: B1-Microzona catastale n.: 1-Destinazione: Terziaria; suggeriscono valori che vanno da *un Min di €4/mq ad un Max di €7/mq*.

Considerate le buone condizioni di conservazione dell'immobile di cui trattasi, tenuto conto sia della non facile reperibilità di un immobile simile in un più ampio mercato di libera concorrenza, che del confronto diretto con agenzie immobiliari sul territorio, il **canone di locazione pari ad €8/mq di superficie netta è da ritenersi congruo**.

Per quanto sopra espresso, ai fini dell'istruttoria patrimoniale e ai fini degli adempimenti in materia di "Trasparenza" avremo un canone di locazione come riportato a seguire

$$\text{Mq. } 897 \times 8 \text{ €/mq} = \text{€7.176/mese}$$

(oltre eventuali spese per le utenze ed iva se ed in quanto dovuta).

Richiamate infine le misure volte al contenimento della spesa, è stata introdotta la previsione di cui al D.L. n.66/2014, convertito in Legge n.89 del 23/06/2014, pubblicato sulla G.U. n.143 del 23/06/2014, con la quale è stata inserita un'importante modifica al D.L. 95/2012, convertito con Legge 135/2012 che va ad incidere sui contratti di locazione passiva di nuova stipulazione, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, estendendo anche agli Enti Locali in quanto compatibili (comma 7 dell'art.3) si conferma che ad oggi è ancora in vigore la **riduzione del canone del 15%** sul canone così determinato.

Settore Lavori pubblici e Patrimonio – Servizio Espropri e Patrimonio

Tel. 0571 757956 - Fax 0571 757910

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 43 - CAP 50053 - Provincia di Firenze - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio
"Servizio Espropri e Patrimonio"

Avremo pertanto un canone mensile complessivo come dettagliato a seguire.

Canone mensile:

€ 8 x mq 897 = € 7.176 (- 15% pari ad € 1.076,40) = 6.099,60/mese = € **6.100 (c.t.)**

Empoli, lì 25/06/2020

L'Istruttore Tecnico

Arch. Camilla Gargaglione
(Documento F.to Digitalmente)

**Il Dirigente del Settore
Lavori Pubblici e Patrimonio**
Ing. Roberta Scardigli
(Documento F.to Digitalmente)