



COMUNE di EMPOLI

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

ALLOGGI DI VIA PALADINI N. 31
CONCESSIONE TEMPORANEA AD USO ABITATIVO
RELAZIONE TECNICA



DATI PATRIMONIALI: Immobile iscritto al conto del patrimonio del Comune di Empoli
1.2.2.02.09.19.001 - Fabbricati ad uso strumentale - Indisponibili



COMUNE di EMPOLI

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

La presente relazione tecnica, finalizzata alla determinazione del canone di concessione è riferita ai 3 alloggi ubicati presso l'immobile denominato "EX SCUOLA INFERMIERI" e posti al piano 1° di Via Paladini, 31-Empoli e di Proprietà del Comune di Empoli.

DATI GENERALI DEGLI IMMOBILI

- Denominazione: *"Ex scuola Infermieri"*
- Localizzazione: *Via Paladini 31– Empoli-*
- Riferimenti catastali: *Catasto Fabbricati- Foglio 16, p.lla 276*
 - Sub 505 B.C.N.C. (ingresso, scala, corte interna e centrale termica) comune ai Subb.ni 507-508 e 509
 - Sub 506 B.C.N.C. (ingresso a comune ai subb.ni 508 e 509)
 - Sub 507 (abitazione) Cat. A2 Classe 2 Consistenza 5,5 vani Rendita catastale € 511,29
 - Sub 508 (abitazione) Cat. A2 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita catastale € 232,41
 - Sub 509 (abitazione) Cat. A2 Classe 2 Consistenza 2,5 vani Rendita catastale € 232,41

I subalterni sono derivati dall'originario 503 a seguito di corretto inserimento in atti catastali con Docfa VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2011 Pratica n. FI0350479 in atti dal 21/12/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 96059.1/2011)
- Provvedimenti /Soprintendenza:
 - **Decreto di vincolo n° 110 in data 4/4/2007** (emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana)
 - **Delibera n. 10 del 12/07/2017** di autorizzazione alla concessione in uso per progetti di ospitalità di famiglie (emessa dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo)
 - **Autorizzazione ex art. 106 co. 2 bis D. Lgs 42/2004 prot. 6401 del 25/01/2024** -Autorizzazione alla concessione in uso per progetto abitativa a carattere temporaneo (emessa dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato)



COMUNE di EMPOLI

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

PREMESSE

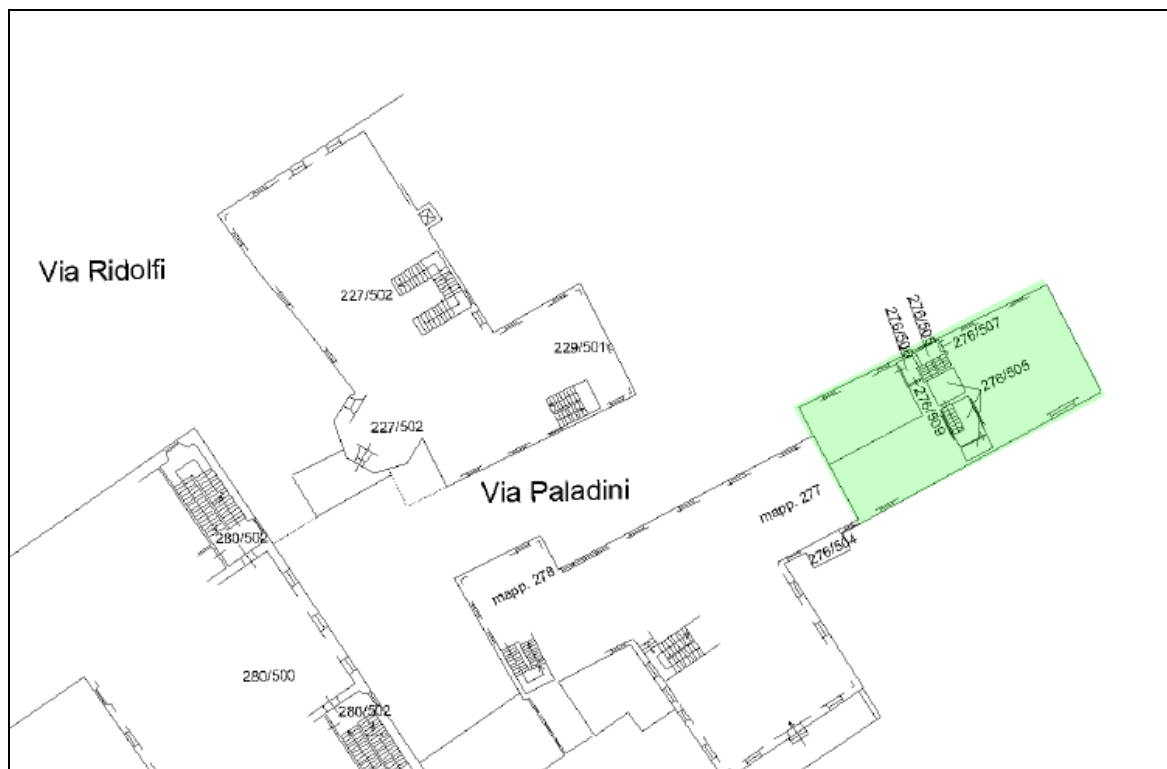
Con nota protocollo N° 83371 del 15/11/2023 è pervenuta a questa Amministrazione la richiesta per l'utilizzo degli alloggi ai fini abitativi, da parte dell'impresa Ganosis S.r.l., quale consorziata esecutrice del CONSORZIO STABILE DEL MEDITERRANEO SCARL, con sede legale in Napoli (NA), 80121 Via dei Mille 40, C.F. 07445901213, e P.I. 07445901213, aggiudicataria dei lavori di rigenerazione urbana del complesso San Giuseppe con recupero delle porzioni su via Roma e via Giovanni da Empoli (DD 986/2023.) il progetto risulta finanziato con fondi PNRR, Missione 5 Componente 2 Investimento 2.1.

A seguito della suddetta richiesta rimessa a cura di Ganosis S.r.l., l'ufficio si è attivato per presentare istanza di autorizzazione per la concessione in uso alla Soprintendenza (Prot. n° 90432/2023). La Soprintendenza ha autorizzato la concessione temporanea, con nota assunta al Prot. N° 6401/2024, comunicando altresì le dovute prescrizioni che verranno debitamente rimesse all'attenzione del futuro concessionario ed esposte nell'atto di concessione.

L'ufficio ha provveduto ad eseguire un sopralluogo congiunto a conferma dello stato dei luoghi e delle condizioni degli stessi alloggi; il futuro concessionario ha preso atto che eventuali interventi di manutenzione ordinaria, necessari all'utilizzo degli stessi alloggi, che dovranno essere eseguiti dallo stesso, previa autorizzazione comunale, concordando il canone mensile di € 500,00.

A seguire si riporta la descrizione tecnica degli alloggi e la determinazione del canone.

PLANIMETRIE CATASTALI

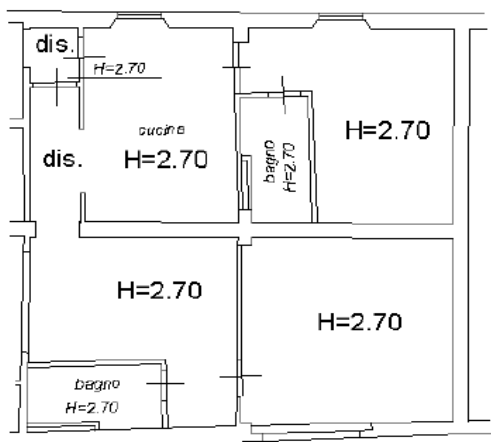


Stralcio elaborato planimetrico
(gli immobili di cui trattasi sono evidenziati in colore verde)



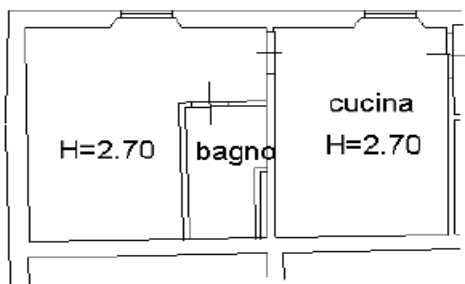
COMUNE di EMPOLI

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



PIANO PRIMO

Planimetria alloggio sub 507



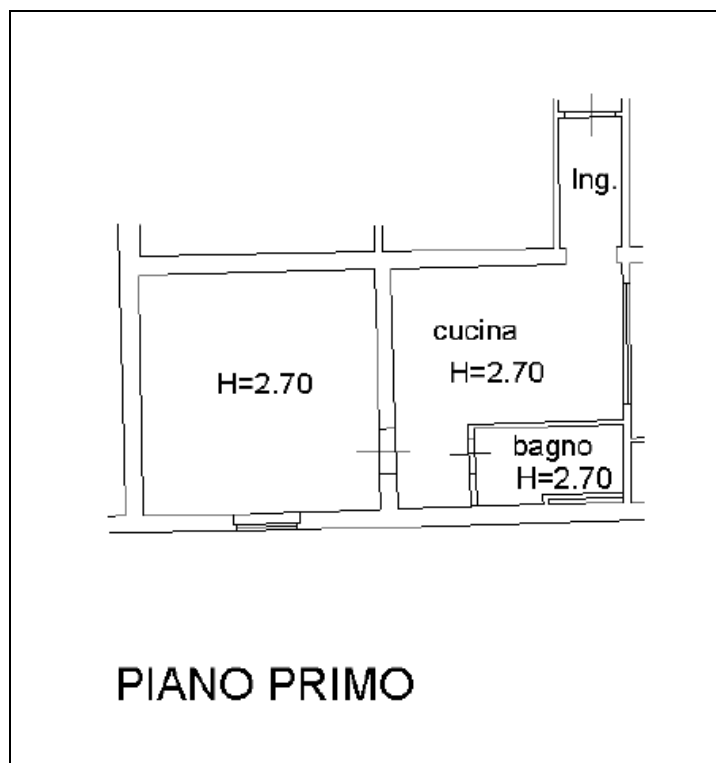
PIANO PRIMO

Planimetria alloggio sub 508



COMUNE di EMPOLI

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



Planimetria alloggio sub 509

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE

La superficie omogeneizzata è da riferirsi alla Superficie lorda come indicato nelle tabelle OMI. In questa sede si tiene conto della superficie lorda dei soli alloggi in quanto i locali accessori sono da considerarsi di minima entità.

Gli alloggi hanno una superficie **lorda totale pari a mq. 167** [sub. 507 mq 83- sub. 508 mq 38- sub. 509 mq 46] *(oltre parti alle piccole parti a comune quali piccolo ingresso/scale e piccola centrale termica posizionata nella corte sul retro).*

DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE A VALORE DI MERCATO

Dalla consultazione dei valori O.M.I. Semestre 1 anno 2023 (Agenzia delle Entrate Uff. Territorio di Firenze) con riferimento alla Zona Centrale Omogenea B1 e ai locali con destinazione abitativa di tipo economico si desumono valori di locazione compresi tra un minimo di € 3,2/mq ed un massimo di € 4,6/mq per Superficie Lorda.

Per gli alloggi di cui trattasi, considerato che gli ambienti versano in uno stato di conservazione mediocre, è da ritenersi congruo assumere il valore pari ad € 3,20/mq



COMUNE di EMPOLI

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

Detto valore risulta in linea anche con alcuni valori di locazione di alloggi simili individuati dalla consultazione di banche dati delle agenzie immobiliari del territorio comunale per comparazione metrica e per analoga localizzazione.

Per quanto sopra espresso il canone di concessione vien determinato come a seguire.

$$\begin{aligned} \text{Mq. } 167 \times \text{€ } 3,20 &= \text{€ } 500/\text{mese (c.t.)} \\ &= \text{€ } 6.000,00/\text{anno (c.t.)} \end{aligned}$$

Importo computato per la concessione temporanea pari ad anni 1

$$\text{€ } 6000/\text{anno} \times \text{anni } 2 = \text{€ } 12.000,00$$

(Importi da considerarsi al netto dell'IVA se ed in quanto dovuta)

Sono a carico del concessionario le utenze e le relative volture.

Empoli lì 19/02/2024

L'istruttore Tecnico
Arch. Camilla Gargaglione
(Doc. F.to Digitalmente)