

**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE  
DI UN SOGGETTO DEL TERZO SETTORE QUALE PARTNER DEL COMUNE DI EMPOLI  
NELLA CO-PROGETTAZIONE E SUCCESSIVA ESECUZIONE  
DEL PROGETTO SPERIMENTALE DI CO HOUSING "FREEDOM"**

**RELAZIONE AMMINISTRATIVA ED ESTIMATIVA - DM 72/2021**

Il Comune di Empoli ha redatto la presente relazione descrittiva del bene immobile nel quale verrà realizzato il co housing.

In questa relazione vengono rese le informazioni salienti sulla situazione amministrativa del bene medesimo, anche in ordine alle eventuali limitazioni di ordine urbanistico, edilizio o in ragione dell'eventuale disciplina di tutela (ad esempio, in quanto bene culturale vincolato). Inoltre, in questa relazione, viene stimato il c.d. valore d'uso del bene, da tenere distinto rispetto al suo valore dominicale, il quale viene utilizzato, invece, per la determinazione del prezzo di vendita, in caso di cessione, del canone di locazione o del canone di concessione nella relativa ipotesi.

Il valore d'uso, la cui determinazione è richiesta al fine di scongiurare ipotesi di danno erariale, serve proprio a individuare l'utilità economica, indiretta per gli ETS partner, i quali vengono sollevati da un esborso, laddove questi ultimi avessero dovuto reperire sul mercato un immobile analogo per tipologia e ubicazione.

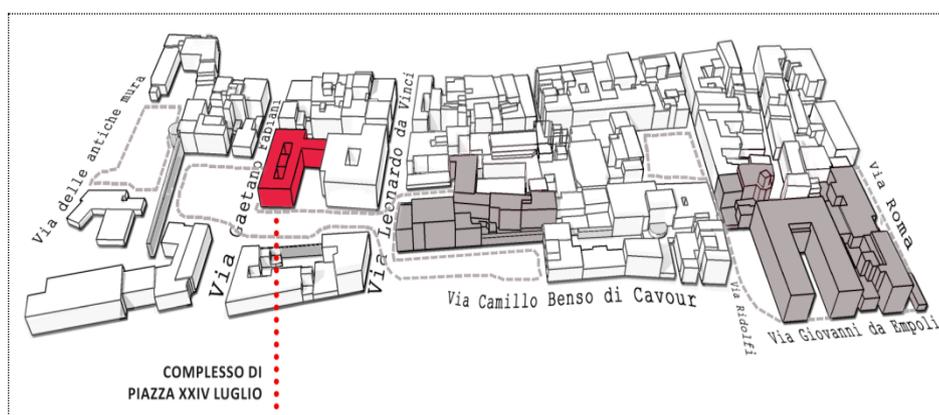
I costi afferenti utenze - saranno invece posti a carico dei futuri inquilini (co-houser).



COMUNE di EMPOLI  
(CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE)

Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

COMPLESSO DI PIAZZA XXIV LUGLIO (EX-SERT)  
(CASA DELLA SALUTE E CONDOMINIO SOLIDALE)  
DETERMINAZIONE DLE CANONE DI LOCAZIONE DELL' IMMOBILE A SEGUITO DELLA  
RISTRUTTURAZIONE



Classificazione attuale dell'immobile al conto del patrimonio: - UFFICI PUBBLICI- SERT- EX SEDE U.S.L. 11 -1.2.2.02.09.02.001 - *Fabbricati ad uso strumentale - Indisponibili*- Individuazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Empoli Foglio di mappa 16 p.lla 68.



COMUNE di EMPOLI  
(CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE)

Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

## PREMESSA

La presente nota si riferisce a uno degli ambiti d'intervento facenti parte del un più ampio progetto denominato "**Progetto di Innovazione Urbana "HOPE - Home Of People and Equality"**"; progetto che prevede, fra l'altro, la rigenerazione del Complesso di Piazza XXIV Luglio, denominato *Ex-Sert*.

Gli interventi di ristrutturazione del manufatto sono finalizzati al recupero della sua immagine urbana con il mantenimento dei prospetti ed il ripristino degli elementi ornamentali esistenti. In fase di realizzazione dell'opera viene posta particolare attenzione alle finiture esterne dell'edificio, che garantiscono una coerenza sostanziale con il contesto urbano di riferimento attraverso l'utilizzo di materiali locali compatibili con l'immagine storica della città.

La ridefinizione delle aree di pertinenza dell'edificio si pone in sinergia con l'azione dedicata agli spazi aperti al fine di realizzare un sistema permeabile che integra funzioni pubbliche inquadrando all'interno di un ambiente urbano totalmente accessibile. La qualificazione degli spazi esterni si lega anche ad una complessiva rivitalizzazione sociale dei luoghi pubblici e di pertinenza dei Complessi oggetto d'intervento del PIU e fra i quali si colloca il fabbricato di cui trattasi.

Per il recupero dell'edificio è prevista la realizzazione di:

- ambulatori e servizi medici, al piano terra, afferenti alla "*Casa della Salute*" la quale andrà ad arricchire la dotazione di servizi dell'area rivolgendosi in particolare alla forte presenza di anziani in centro;
- un "**Condominio Solidale**", al primo e secondo piano dell'edificio, il quale ha una struttura costituita da tre blocchi integrati:
  - ingresso da Piazza XXIV Luglio con corpo scale, vano ascensore, locali tecnici e gestione integrata dei rifiuti, servizio di portineria solidale;
  - aree per attività collettive di aggregazione intergenerazionale e spazi funzionali comuni, principalmente al piano primo, per il contenimento dei consumi e di supporto tra le diverse utenze (Cucina, Spazio multifunzionale, Lavanderia, Sala Lettura, Magazzino);
  - n° 14 appartamenti destinati ad anziani e altre categorie.

Gli interventi edilizi eseguiti sull'involucro esistente del fabbricato di cui trattasi, sono sia di tipo strutturale che di perseguimento del miglior efficientamento energetico (*coibentazione a cappotto dell'apparato murario esistente; rifacimento del solaio contro terra con integrazione su strato di argilla espansa di nuovo massetto armato su cui giustapporre strato isolante in vetro cellulare e guaina impermeabilizzante per portare la trasmittanza termica ai limiti previsti da normativa e limitare fenomeni di umidità di risalita; coibentazione del solaio sottotetto; totale rifacimento del manto di copertura con posa di nuovo strato impermeabilizzante; totale sostituzione degli infissi con nuovi serramenti in legno dotati di vetrocamera*), oltre a tutti gli interventi sugli impianti termici e di climatizzazione finalizzati alla massima riduzione dei consumi energetici per la climatizzazione estiva e invernale (con installazione di un generatore di calore ad elevata efficienza). Il tutto con utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari e pannelli fotovoltaici nel rispetto della normativa vigente in materia.

La presente relazione tratta del più probabile valore di mercato di locazione che l'immobile assumerà dopo la sua ristrutturazione, avendo riguardo in questa sede alla stima solo degli alloggi relativi al *Condominio Solidale*.



COMUNE di EMPOLI  
(CITTA' METROPOLITANA DI FIRENZE)

Settore I Lavori Pubblici e Patrimonio  
" Servizio Espropri e Patrimonio "

## SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA E SUPERFICIE RAGGUAGLIATA COMPLESSIVA

Le dimensioni dei tagli degli alloggi, ubicati ai piani 1 e 2, vanno da un minimo di 28 mq (monocale) ad un massimo di 73,90 mq (trilocale) il tutto per una superficie utile complessiva pari a circa mq. 500,00, oltre alle parti a comune (corridoi, ambienti comuni di condivisione, servizi e depositi) per una loro superficie utile complessiva pari a mq. 275,00.

La superficie ragguagliata, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del canone di locazione, sarà pertanto pari a:

$$\begin{aligned} & - \text{Alloggi } 573 \text{ mq [= } 573 \text{ mq x } 1 \text{ (coefficiente di ragguaglio)} \\ & \qquad \qquad \qquad + \\ & - \text{Locali parti a comune } 138 \text{ mq [= } 275 \text{ x } 0,50 \text{ (coefficiente di ragguaglio)} \\ & \qquad \qquad \qquad = \\ & \qquad \qquad \qquad \text{Mq. } 711,00 \end{aligned}$$

## STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile è ubicato in zona centrale e la richiesta di mercato di questo tipo di immobili è da ritenersi abbastanza elevata; pertanto, tenuto conto della relativa zona O.M.I., quale zona B1/ centrale-2° sem. 2020, e dei suoi valori di locazione per destinazione d'uso residenziale, pari a un min. di € 5,50/mq e ad un max. di € 8,00/mq., **è da ritenersi congruo l'importo pari a € 8/mq.** Detto importo è inoltre in linea con quanto riscontrato ad oggi sul mercato immobiliare nella medesima zona.

Per quanto sopra espresso per il più probabile valore di mercato della locazione avremo:

$$\begin{aligned} & \text{MQ. } 711 \text{ X } € 8,00/\text{mese} = \\ & \qquad \qquad \qquad \text{€ } 5.688,00/\text{mese (c.t.)} \\ & \qquad \qquad \qquad \text{€ } 68.256,00/\text{anno} \\ & \qquad \qquad \qquad \text{(oltre iva se ed in quanto dovuta)} \end{aligned}$$

**Il Tecnico Istruttore**  
**Arch. Camilla Gargaglione**  
(Documento f.to digitalmente)

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

Empoli li 04/06/2021