



COMUNE di EMPOLI
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "



FOTO AEREA SIT COMUNE DI EMPOLI



Via di Barzino 1 – Empoli

**CATASTO FABBRICATI del Comune di Empoli - Foglio di mappa 8 p.lla 399 e p.lla 640-
Categoria B/5 Qualità-Class 2- Consistenza 3560 m³- Superficie catastale 1013 m² – Rendita Catastale €
6.251,18.**

Immobile inserito nell'inventario dell'Amministrazione Comunale:

**- FEV 0034 -C.A.E. CENTRO ACCOGLIENZA EMPOLI - VIA BARZINO EX ASILO-
Tipo 1.2.2.02.09.19.001 - Fabbricati ad uso strumentale – Indisponibili (p.lla 640)**

- AREA URBANA DI PERTINENZA (P.LLA 399):

Tipo 1.2.2.02.13.99.999 - ALTRI TERRENI N.A.C. - INDISPONIBILI

RELAZIONE



COMUNE di EMPOLI
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "

BREVE DESCRIZIONE IMMOBILE-DATI GENERALI

Trattasi nello specifico del fabbricato di proprietà del Comune di Empoli sito in Via Barzino 1.

L'immobile di cui trattasi non ha una giusta identificazione al Catasto Fabbricati ma risulta censito al Catasto Terreni con due particelle come in premessa richiamate. Per il suo corretto inserimento e classamento in atti catastali è stata depositata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Firenze istanza protocollo n°62447 del 13/09/2018.

L'immobile è pervenuto in proprietà all'A.C. ai sensi e per gli effetti dei combinati disposti degli articoli 3 e 5 della Legge 698 del 23/12/1975.

Nel corso degli anni l'immobile di cui trattasi è stato prima destinato ad asilo nido e poi utilizzato dall'Associazione di volontariato Centro di Accoglienza di Empoli sin dalla fine degli anni '80 (vedasi inoltre al riguardo anche la Delibera n° 46 del 14/02/2002); il fabbricato di cui trattasi è tuttora in disponibilità del CAE che a sua volta collabora con varie associazioni di volontariato, quali ad esempio COOP SOCIALE PICCOLO PRINCIPE, COOP SOCIALE COLORI, ASSOCIAZIONE DI VOLONTARIATO VECCHIE E NUOVE POVERTÀ, ASSOCIAZIONE DI VOLONTARIATO NOI DA GRANDI, COOPERATIVA SOCIALE ORIZZONTI e COOPERATIVA SOCIALE PEGASO ecc.

Il fabbricato di pianta a sezione di circonferenza (libero su tutti e quattro i lati) è composto da un piano seminterrato, un piano rialzato e un piano primo; completa l'edificio un ampio resede di pertinenza delimitato su tutti i lati da recinzione ed ha accesso pedonale in angolo fra la via di Barzino e Viale Petrarca ed accesso carraio su via Barzino.

Piano seminterrato: composto da un'ala destra (guardando l'edificio dal viale Petrarca) con diversi locali, zona deposito, zona piccolo archivio cartaceo e servizi igienici/docce ed un'ala sinistra (guardando l'edificio dal viale Petrarca) locali uso deposito e servizi igienici/docce.

Piano Terra Rialzato: composto da ingresso, disimpegno, uffici, locali igienici, una grande sala e zona laboratori per cucina.

Piano Primo: Uffici e locale igienico

L'edificio è stato realizzato negli anni '50 ed è caratterizzato da una struttura portante mista sostanzialmente diversa nei due corpi di fabbrica a tre e a due piani. Il manto di copertura è a pendenza unica.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione da parte dell'A.C. alla fine degli anni '90 dove fra le opere venne realizzato la zona all'aperto (anfiteatro) oltre alle rampe di accesso ai locali seminterrati; conservati in atti dell'istruttoria il certificato di collaudo delle opere in cemento armato depositato a firma dell'Ing. Ademaro Tofanelli del 20/10/1997 (cerchiature metalliche, realizzazione di rampa esterna, realizzazione di anfiteatro e relativa scala di accesso; realizzazione di centrale termica e relativo deposito pratica al Genio Civile prot. 65826 del 7/2/1997. Nel 2008 l'A.C. ha eseguito interventi di manutenzione straordinaria - vedasi al riguardo i seguenti atti: - Delibera di Giunta Comunale n. 86 del 12/5/2008 ad oggetto: Progetto preliminare per i lavori di manutenzione straordinaria all'edificio di Via Barzino.

- Delibera di Giunta Comunale n. 106 del 9/6/2008 ad oggetto: Lavori di manutenzione straordinaria all'edificio di Via Barzino- Approvazione progetto definitivo, - Delibera di Giunta Comunale n. 153 del 3/9/2008 ad oggetto: Progetto esecutivo per i lavori di manutenzione straordinaria all'edificio di Via Barzino; - D.D. n° 1170 del 26/10/2009 ad Oggetto: "Manutenzione straordinaria edificio di Via Barzino - Approvazione c.r.e. -"; - D.D. n° 865 del 24/07/2009 ad Oggetto: "Lavori di rifacimento del piazzale tergale all'edificio di Via Barzino -; Affidamento -"; -D.D. n° 383 del 10/04/2009 ad Oggetto: "Lavori di manutenzione dell'impianto elettrico e di condizionamento esistenti sulla facciata dell'immobile di Via Barzino: affidamento."

DETERMINAZIONE SUPERFICIE NETTA AI FINI DEL CALCOLO CANONE DI CONCESSIONE:

La superficie utile netta dei locali di cui trattasi risulta essere pari :

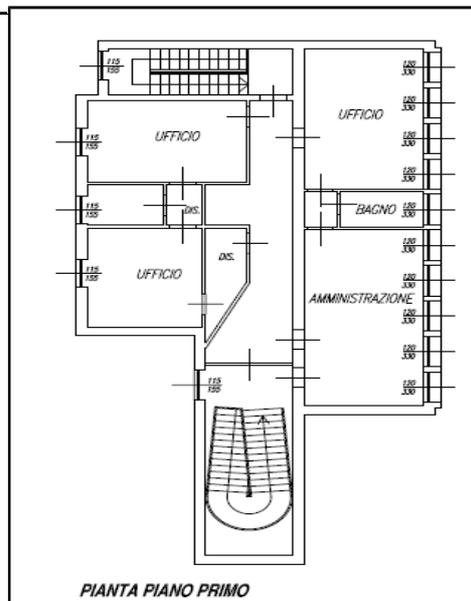
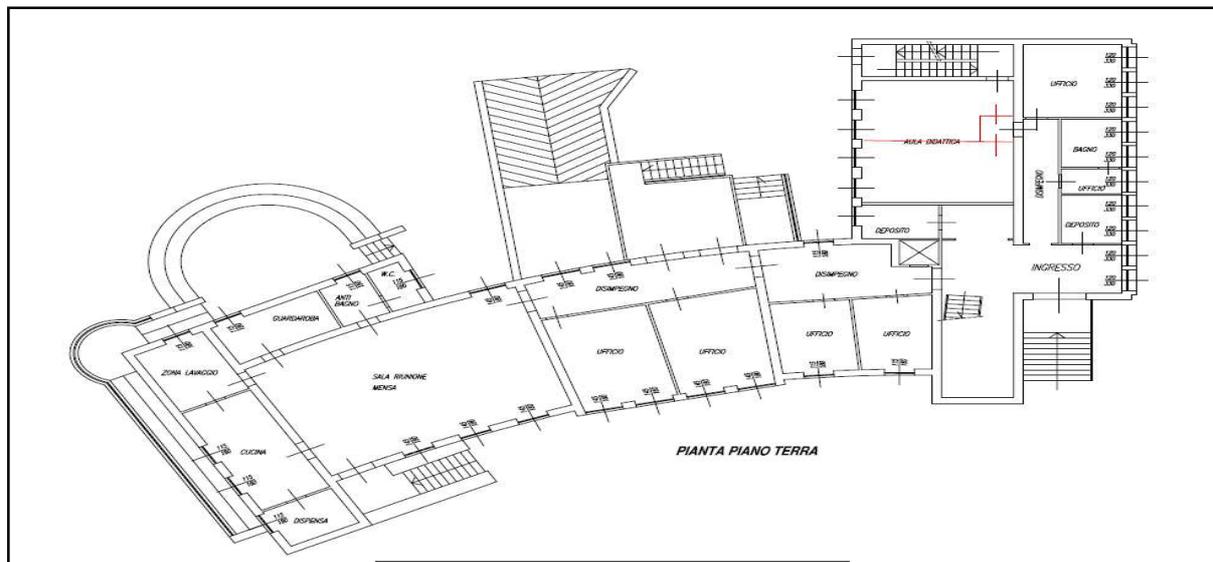
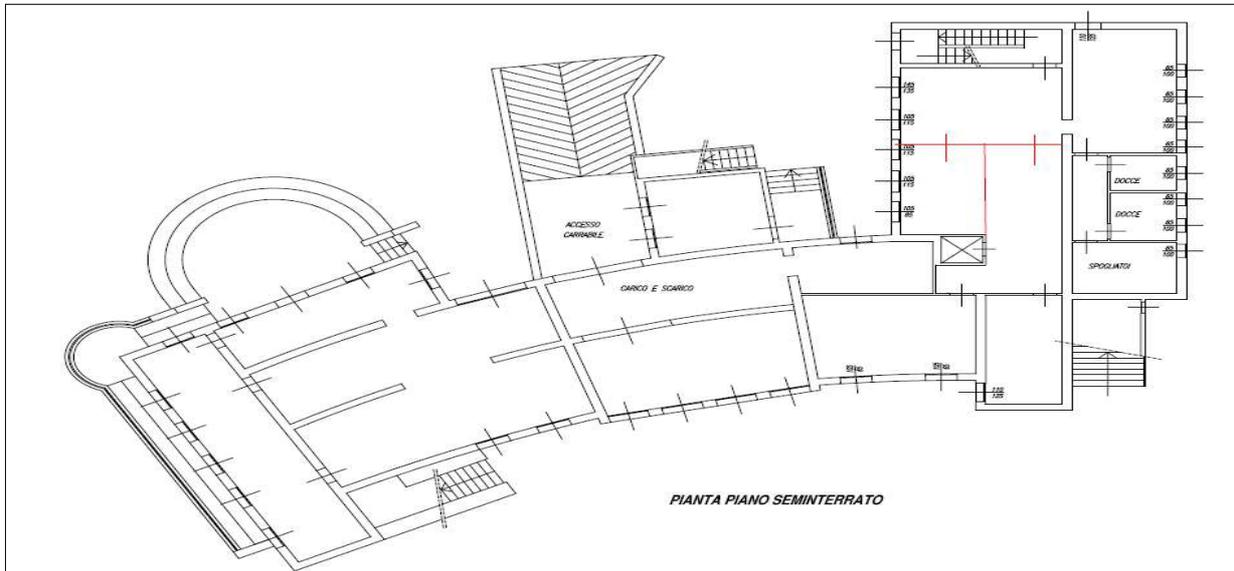
LOCALI	SUPERFICIE UTILE mq	SUPERFICIE CONVENZIONALE mq
PIANO SEMINTERRATO	359 ca.	215
PIANO RIALZATO	356 ca.	356
PIANO PRIMO	138 ca.	138
RESEDE	3000 ca.	300
Totale superficie		1.000 (c.t.)



COMUNE di EMPOLI
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "

PLANIMETRIE RAPPRESENTATIVE DEI LOCALI





COMUNE di EMPOLI
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

L'avvio del procedimento di concessione è avvenuto sulla base di una prima stima pari ad € 6,50/mq., tenuto conto di una superficie convenzionale pari a mq. 709, determinata sulla base dell'allora risultanze catastali.

Per la determinazione del canone attuale è ritenuto necessario un aggiornamento dello stesso tenuto conto dell'aggiornamento catastale (vedasi istanza del 2018 in visura catastale) eseguito d'ufficio.

Ai fini dell'aggiornamento del canone sono stati parametrati i seguenti dati:

- canone congruito dall'Agenzia del Demanio con riguardo alla concessione di un immobile con caratteristiche similari, per un importo pari ad € 6,13/mq. Trattasi nello specifico di un fabbricato con destinazione similare (servizi di uso pubblico- per la collocazione della Casa della Salute) – Vedasi al riguardo nota protocollo n° 83979 del 30/06/2016 conservata agli atti dell'istruttoria;
- consultazione dei valori O.M.I. 1° semestre anno 2019 (Agenzia delle Entrate Uff. Territorio) con riferimento a locali con destinazione terziaria si desumono valori compresi tra un minimo di € 4,00/mq ed un massimo di € 7,00/mq. per un valore medio pari ad € 5,50/mq.

Per la stima del valore della concessione di detti locali, considerate le condizioni generali dell'immobile, l'importo pari ad € 6,00/mq. è da ritenersi congruo.

Detto valore viene inoltre confermato anche da indagine diretta condotta in data odierna presso alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio.

Avremo pertanto:

Canone = € 6,00/mq x mq. 1.000 = € **6.000/mese** x 12 = **€ 72.000,00 anno** (oltre iva se ed in quanto dovuta).

Detta valutazione viene redatta d'ufficio nel rispetto dei nuovi principi contabili di bilancio armonizzato, secondo i quali devono essere contabilizzate anche le movimentazioni che non generano una Entrata ed una Spesa.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA



COMUNE di EMPOLI
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/05/2019

Data: 09/05/2019 - Ora: 09.28.09 Fine
Visura n.: T31371 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice: D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 8 Particella: 640

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483*	(1) Proprietà per 1/1
---	-------------------------------------	--------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	399				B/5	2	3560 m ²	Totale: 1013 m ²	Euro 6.251,18	(ALTRE) del 18/09/1976 protocollo n. F10118413 in atti dal 03/10/2018 UIU SFUGGITA AL CLASSAMENTO (n. 2737.1/1976)
Indirizzo		VIA DI BARZINO SNC piano: S1-T-1;										
Notifica		F10119350/2018		Partita		-		Mod.58		-		
Annotazioni		di stadio: classata scheda prot.2737/76 - istanza n.109141/18										

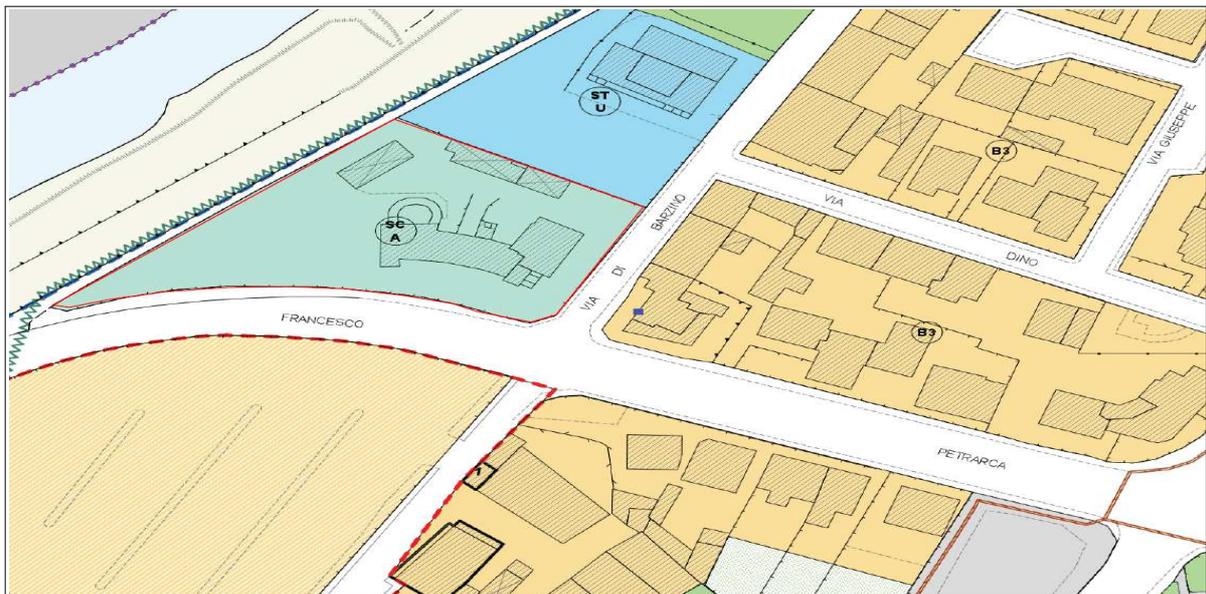
Situazione degli intestati dal 18/09/1976

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI EMPOLI con sede in EMPOLI	01329160483	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		(ALTRE) del 18/09/1976 protocollo n. F10118413 in atti dal 03/10/2018 Registrazione: UIU SFUGGITA AL CLASSAMENTO (n. 2737.1/1976)	

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

(R.U.C. Approvato con D.C.C. 72/2013) - **Ambiti: Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)**

[Art. 80 Disposizioni generali](#) - [Art. 81 Modalità d'intervento](#) - [Art. 84 Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere](#)





COMUNE di EMPOLI
(Città Metropolitana di Firenze)

Settore Lavori Pubblici e Patrimonio
" Servizio Espropri e Patrimonio "

CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Tutte le utenze dell'immobile sono attualmente in carico al soggetto gestore.

Sono conservati agli atti dell'istruttoria tutte le certificazioni e relative dichiarazioni di conformità riguardanti gli impianti idrico sanitari, di riscaldamento ed elettrico (su quest'ultimo sono stati effettuati interventi nel 2004); verifica impianto di messa a terra.

Con riguardo all'impianto di riscaldamento, alimentato a metano, si specifica che l'edificio è fornito di n° 4 caldaie a gas (delle quali tre sono installate al piano terra rialzato e una è installata al piano primo). Si specifica che gli interventi e le relative verifiche di conformità sono state effettuate nel corso degli anni dall'Associazione CAE la quale dovrà continuare ad affettuarle.

Per tutto quanto sopra espresso, l'immobile di cui trattasi è concesso nello stato di fatto e di diritto di cui è dato atto nella presente relazione, con specifica della necessità di provvedere, a cura del concessionario, all'aggiornamento catastale nel rispetto delle norme urbanistico edilizie, delle certificazioni, ivi incluso l'APE, ed interventi necessari al fine dell'uso dell'immobile per la destinazione di interesse pubblico deliberata.

Empoli lì 29/11/2019

L'Istruttore Tecnico
Arch. Camilla Gargaglione
(F.to digitalmente)

Il Dirigente
Ing. Roberta Sacrdigli
(F.to digitalmente)