



## INDICE

### A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

### B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

- *B1 - Notizie storiche*
- *B2 - Stato dei luoghi e caratteristiche del fabbricato*
- *B3 - Descrizione del fabbricato e consistenze*

### C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

- *C1 - Identificazione catastale*
- *C2 - Situazione urbanistica e edilizia*
- *C3 - Disponibilità*

### D) VALUTAZIONE DEL BENE

- *D1 - Considerazioni generali su caratteri metodologici*
- *D2 - Indagini valori di mercato - Costi di trasformazione*
  - *D2.1- ricerca valori di mercato*
  - *D2.2 - ricerca costi costruzione e oneri accessori*
- *D3 - Valutazione criterio trasformazione*

### E) SINTESI VALUTATIVA

## ALLEGATI

1. Inquadramento zona
2. Estratto Piano regolatore
3. Estratto mappa catastale
4. Planimetrie
5. documentazione fotografica



## **A) PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA**

La presente relazione è finalizzata alla definizione del più probabile valore venale a base d'asta per l'alienazione di un complesso immobiliare posto in Firenze

**Corso Italia nc. 10 - 12 , 14, 16, 18, 20, via Magenta n.c. 2, 4 e via Solferino nc. 15 e 19 denominato "Teatro Comunale"**

In relazione al quesito richiesto, i sottoscritti periti incaricati , dopo aver reperito le notizie e la documentazione occorrenti, hanno proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche catastali e di mercato ed a reperire tutti gli elementi tecnici indispensabili per una completa indagine estimale.

## **B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

### **B.1 Notizie storiche**

Le vicende attorno alla costruzione dell'attuale Teatro comunale hanno origini nella seconda metà dell'Ottocento con il trasferimento della Capitale d'Italia a Firenze. Anticamente consisteva di una sola platea all'aperto che fu coperta su progetto dell'architetto Bonaiuti nel periodo di Firenze capitale e prese allora il nome di Politeama fiorentino.

Il teatro venne distrutto da un incendio ad un anno dall'inaugurazione e prontamente ricostruito. Negli anni successivi l'arena fu sottoposta a vari interventi di rinnovamento e adeguamento.

Nel frattempo il Politeama passò in proprietà a una accademia per poi essere acquistato, dalla Società Anonima Teatrale che apporta ulteriori miglioramenti alla struttura.

Nel 1929 divenne di proprietà dell'amministrazione comunale. Contemporaneamente ne fu cambiato il nome in Teatro Comunale Vittorio Emanuele II.

Fu nel 1933, anno in cui viene istituito il Maggio Musicale Fiorentino, che si decise di sottoporre il teatro a un restauro radicale. Il progetto è redatto dall'ing. Alessandro Giuntoli, capo dell'Ufficio edilizia del Comune che ne dirige anche i lavori.

La vita del nuovo organismo architettonico durò poco più di dieci anni. Nel 1944 il Teatro venne infatti gravemente danneggiato dai bombardamenti aerei che cercavano di colpire i vicini depositi delle ferrovie.

La necessità di lavori di consolidamento imponevano notevoli opere di demolizione e ricostruzione. Inoltre, le gradinate e il loggione stessi costruiti nel 1882 con criteri ormai superati, non rispondevano più alle attuali esigenze.

Nel 1957 venne affidato l'incarico di elaborare il progetto esecutivo al Giuntoli.

Si trattò di una radicale ricostruzione della sala e degli annessi per il pubblico.



Fu di nuovo gravemente danneggiato dall'Alluvione di Firenze del 1966 prima di venire ricostruito nelle forme attuali: una vasta platea e due grandi gallerie semicircolari di palchetti.

Infine, nei primi anni '80, si sono eseguiti altri lavori di adeguamento e rinnovamento agli impianti tecnici, al palcoscenico, ai sistemi di sicurezza e all'arredo interno. In questa occasione (1983-1984) lo spazio del Ridotto è stato interessato da lavori di trasformazione radicale.

## **B.2 Stato dei luoghi e caratteristiche del fabbricato**

L'edificio del Teatro Comunale è situato ai margini della città storica e ricade in una zona il cui aspetto risulta caratterizzato dalle operazioni urbanistiche di Firenze capitale attuate dal piano Poggi.

Il fabbricato è in prossimità dei lungarni sulla riva destra del fiume nel tratto compreso fra ponte Vespucci, ponte alla Vittoria e il Prato.

La zona è caratterizzata dalla presenza di palazzi storici principalmente sul lato del lungarno. La zona è prevalentemente abitativa e per la posizione del fabbricato oggetto di stima è da considerarsi di ottima appetibilità sul mercato immobiliare. Nel rione vi sono anche diversi immobili a destinazione ricettiva e direzionale. L'accessibilità risente dei tratti di strada interclusi in prossimità dell'Ambasciata Americana con relativi pregi e difetti.

L'impianto volumetrico del teatro è il risultato dell'aggregazione di più corpi di fabbrica che accanto all'edificio principale, destinato agli spettacoli, vede inglobate costruzioni annesse contenenti tutte quelle funzioni complementari all'attività del teatro stesso.

I successivi rifacimenti, ristrutturazioni e ammodernamenti cui il teatro è stato sottoposto dalla nascita ad oggi, ne fanno un organismo architettonicamente frammentario come rivela la disomogeneità dei fronti prospettanti su corso Italia, via Magenta e via Solferino. Soltanto nella partizione della facciata principale è possibile leggere ancora l'impostazione dell'originaria costruzione ottocentesca e questo è l'aspetto che principalmente rende l'attuale fabbrica in sintonia con il contesto ambientale circostante.

In adiacenza alla facciata principale si sviluppa quella del volume contenente il Piccolo Teatro, ristrutturata negli anni '50, priva di qualsiasi connotato caratterizzante e legata visivamente alla precedente dalla sola continuità della pensilina in ferro.

Ugualmente scarno e privo di identità è il prospetto laterale, ove vi è la presenza della scala di sicurezza aggiunta durante i lavori di adeguamento condotti negli anni '80.

Maggiormente caratterizzato risulta invece il volume del palcoscenico posto in angolo fra via Magenta e via Solferino che emerge per la sua notevole altezza.

Addossata al volume del palcoscenico in via Solferino, vi è una costruzione in lamiera ondulata sorta negli anni sessanta e non ancora smantellata poiché divenuta spazio d'uso indispensabile in fase di montaggio delle scene.

La parte su via Solferino è costituita da due corpi di fabbrica ben distinti; il fabbricato al civico 15 costituisce l'ingresso di servizio ed era originariamente adibito ad Hotel Boston;



il fabbricato al civico 19 era l'originario ingresso del Teatro come si evince dalla presenza in facciata di tre medaglioni che rappresentano le tre Muse.

### **B.3 Descrizione fabbricato e consistenze**

La parte del complesso delimitato dalle strade comunali denominate Via Solferino, Via Magenta e Corso Italia, lungo il quale sono posti gli ingressi principali del teatro identificati dai civici 20, 18 e 16, è quella occupata dai fabbricati che sono più propriamente destinati all'attività di pubblico spettacolo.

Attraverso gli ingressi su Corso Italia si accede in un ampio salone di ingresso, con due rampe di scale poste ai lati dello stesso, da cui si accede ai vari piani dell'edificio. Dietro la rampa di scale sulla destra del salone si trova un locale destinato a "book shop" e di fronte un servizio per portatori di handicap. Dal salone di ingresso attraverso ampie vetrate si accede al Foyer, locale adiacente alla sala teatrale. Dal Foyer si accede anche al Teatro "Ridotto", un teatro con una struttura polivalente, concepito con criteri innovativi, dove si ospitano non solo le iniziative collaterali a quelle del teatro, quali spettacoli per le scuole, anteprime e conferenze, ma anche riprese televisive, prove d'orchestra, balletto in platea. Questo spazio è estremamente polivalente e può assumere configurazioni diverse.

Il teatro vero e proprio è costituito da una vasta platea a forma di conchiglia posta al livello del piano seminterrato e coperta con controsoffitto ove sono incassati vari corpi illuminanti, un ordine di palchi a cui si accede da due corridoi che corrono lungo i due lati della platea alla quota del piano terreno e due grandi gallerie semicircolari ad anfiteatro ai livelli dei piani primo, secondo e terzo oltre al "loggione" una galleria semicircolare posta all'altezza del piano quarto.

Tra la platea ed il palcoscenico, al livello del piano secondo interrato, è posta la "fossa dell'orchestra" una zona semicircolare destinata agli orchestrali, a cui si accede dai due lati da locali di servizio dove tra l'altro sono posti alcuni servizi igienici.

Dalle rampe di scale poste nel salone di ingresso si accede al piano seminterrato in un ampio locale sottostante al Foyer, dove sui due lati sono posti i servizi igienici destinati al pubblico, i locali guardaroba oltre ad alcuni locali tecnici (quadri elettrici, l'osservatorio una zona destinata alla regia, magazzini e ripostigli).

Lungo il fronte di Corso Italia, con accesso dai civici 12 -14 si accede a una serie di locali destinati a biglietteria, uffici della biglietteria e locali destinati a copisteria del teatro. Il portone del civico 12/R è un ingresso di servizio ed uscita di sicurezza, essendo posto in corrispondenza della corte interna dove è situata la scala di sicurezza della seconda galleria. Su tale corte si affacciano alcuni locali tecnici (centrale termica), ripostigli, le scale che portano al retro palcoscenico del teatro ridotto ed alla sartoria e vi si trova un locale dove è posto un gruppo elettrogeno. Inoltre, dalla corte si accede ad alcuni locali al piano interrato (sotto l'edificio che prospetta su Corso Italia) dove sono situati un vano ascensore, alcuni locali destinati a depositi di materiali edili, un locale quadri elettrici biglietterie ed un gruppo di continuità.



Inoltre, ai piani interrati del teatro, sono posti la maggior parte dei locali tecnici a servizio della struttura, tra i quali: Impianto Antincendio, Cabina Elettrica, locale Quadri Elettrici, locale Depuratori, Centrale Termica e di Condizionamento, oltre a locale Falegnameria, locale Fosse Biologiche e diversi locali destinati a magazzini e depositi degli strumenti musicali e di varie attrezzature tecniche.

Proseguendo lungo i prospetti all'esterno della struttura, in corrispondenza del lato di Via Magenta è posta la scala di sicurezza che viene aperta in occasione delle manifestazioni di pubblico spettacolo. Tale scala e tutto quello che ricade sulla via Magenta non è oggetto di alienazione. Sulla Via Magenta civici 2-4 è posta la biglietteria da cui si accede alla rampa di scale che conduce alle gallerie ed al loggione.

Nell'angolo tra le Vie Magenta e Solferino, è situata "torre scenica" la parte più alta del complesso teatrale dove si sviluppa il palcoscenico. Su via Solferino è stata realizzata una struttura prefabbricata in lamiera di altezza massima di circa 7 metri, in diretta comunicazione con il retro palcoscenico, dove attualmente vengono realizzati gli allestimenti scenici delle opere. Tale prefabbricato che ricade sulla Via Solferino non è oggetto di alienazione.

La parte che prospetta e accessibile da via Solferino è costituita da due corpi di fabbrica ben distinti; il fabbricato al civico 15 costituisce l'ingresso di servizio ed era originariamente adibito ad Hotel Boston; il fabbricato al civico 19 era l'originario ingresso del teatro come si evince dalla presenza in facciata di tre medaglioni che rappresentano le tre Muse.

Dall'ingresso di Via Solferino 15, attraverso la portineria, si accede al piano terreno rialzato della palazzina dove sono situati i locali destinati all'attività giornaliera del teatro: uffici, magazzini strumenti, sale destinate alle prove degli orchestrali e nella parte adiacente al palcoscenico, un ambulatorio, vari servizi igienici, sale trucco ed i camerini degli artisti che attraverso un corridoio sono direttamente collegati con il palcoscenico.

L'edificio di Via Solferino 15 si articola in sei piani fuori terra, incluso il piano terreno. Al piano primo, attraverso la rampa di scale posta a lato della portineria, si accede a vari locali destinati ad archivi, sale prova e camerini. I locali al piano secondo sono destinati a spogliatoi per orchestrali e coristi oltre a servizi igienici. Sullo stesso piano sono posti la sartoria, la lavanderia e la sala trucco, oltre ai locali bar, mensa e cucina. Al piano terzo sono situati vari uffici e locali destinati ad archivio musicale e stampa, oltre a spogliatoi e servizi igienici e docce. Sullo stesso livello sono posti due locali destinati a quadri elettrici. Il piano quarto è occupato quasi esclusivamente da uffici, così come il piano quinto.

Riepilogando in estrema sintesi si tratta di un articolato complesso che occupa metà isolato e composto da:

- Piano secondo interrato che comprende la fossa dell'orchestra;
- Piano primo interrato costituito dalla platea e locali tecnici
- Piano terreno comprendente il foyer d'ingresso, il palcoscenico, i camerini e vari locali su via Solferino, mentre su Corso Italia si trova la platea del ridotto con il bar, la biglietteria e i locali ad uso ufficio;



- Piano primo comprendente porzione della prima galleria, il palcoscenico del ridotto e locali accessori;
- Piano secondo comprendente porzione della prima galleria e bar, spogliatoi, la sartoria e la mensa
- Piano terzo comprendente i locali ad uso ufficio e archivi su via Solferino, la sala prove corpo ballo in corrispondenza del ridotto su Corso Italia
- Piano quarto comprendente la seconda galleria con bar e guardaroba, la sala prova coro e locali ad uso uffici
- Piano quinto comprendente i locali ad uso ufficio su via Solferino
- Piano sesto ballatoi su Torre scenica
- Piano settimo ballatoi su Torre scenica

**La parte di U.I. ove insiste il prefabbricato retro palcoscenico in via Solferino e la scala di sicurezza in via Magenta non sono oggetto di alienazione.**

Le finiture sono estremamente varie fra singole porzioni e zone; in linea generale sono costituite prevalentemente da materiali di tipo economico relativamente alle parti chiuse al pubblico e materiali di buona qualità nella parte propriamente teatrale.

All'interno dei fabbricati sono presenti anche statue e corpi illuminanti che potrebbero essere di interesse storico e di valore.

Non vengono presi in considerazione nella presente stima in quanto trattandosi di beni mobili potranno essere opportunamente rimossi prima della consegna.

Il bene è allo stato attuale un teatro funzionante e risulta fornito degli impianti necessari allo svolgimento dell'attività.

In considerazione del tipo e criterio di stima che verrà di seguito illustrato non sono state fatte verifiche sulle certificazioni impiantistiche.

**Consistenze.**

Le consistenze del fabbricato non scaturiscono da misurazioni dirette ma da misurazioni grafiche sui file di rilievo utilizzati per la presentazione delle planimetrie catastali. Sulla base di tale documentazione sono stati eseguiti i sopralluoghi e con misurazioni dirette sono state verificate le principali dimensioni. Talvolta sono state rilevate lievissime differenze o in positivo o negativo. Essendo tali differenze ampiamente all'interno delle tolleranze circa le misurazioni e talmente lievi da non influire, se non in misura infinitesimale sulla consistenza complessiva, sono state assunte le superfici rilevabili dai file di autocad del rilievo suddetto.

In sintesi si riporta il riepilogo delle superfici lorde di ogni piano:



<b>PIANO</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<b>Superficie LORDA mq</b>
Secondo interrato	fossa dell'orchestra	264,6
Primo interrato	platea e locali tecnici	4194,1
Terreno	Foyer, palcoscenico, camerini, la platea del ridotto, il bar, biglietteria, uffici	5211,1
Primo	Porz. prima galleria, palcoscenico ridotto, locali;	2132,9
Secondo	Porz. prima galleria, bar, spogliatoi, la sartoria e la mensa	2980,7
Terzo	uffici e archivi, la sala prove	2566,9
Quarto	seconda galleria, bar, guardaroba, la sala prova coro e uffici	2443,3
Quinto	uffici	440,2
Sesto	ballatoi su torre scenica	192,0
Settimo	ballatoi su torre scenica	196,0
<b>AREE SCOPERTE</b>		
Primo interrato	corte	197,6
Terreno	Corte e tettoia	5,2
Secondo	Corte e terrazze loggia	
Terzo	terrazze	5,3
Quarto	terrazze	152,9
Quinto	terrazze	
<b>TOTALE SUPERFICI COPERTE</b>		<b>20.621,80</b>
<b>TOTALE SUPERFICI SCOPERTE</b>		<b>611,4</b>

La superficie complessiva dell'intero lotto oggetto di cessione è stata indicativamente ricavata dalle superfici catastali a catasto terreni e escludendo l'area di sedime del vano scala su via Magenta e del prefabbricato su via Solferino risulta complessivamente di mq 6.083

## **C) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE URBANISTICA E EDILIZIA**

### **C1 – Identificazione catastale**

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il complesso dei fabbricati oggetto di stima risulta attualmente censito in tre unità immobiliari come segue:

- Foglio 156 particelle: 100/sub. 500; 101; 336/sub. 501 e Foglio 163 particelle: 1/sub 501; 2/sub. 502; 447/sub. 501; Via Solferino n.15 n.19 piano S1-T-1-2-3; Categoria D/3; Rendita €95.440,00



- Foglio 156 particelle: 98; 99; 100/sub.501; 553; e Foglio 163 particelle: 1/sub 502; 2/sub. 503; 4/sub. 501; 447/sub. 502; Corso Italia n. 20 piano S1-T-1-2-3; Categoria D/3; Rendita €.160.240,00
- Foglio 156 particelle: 336/sub.500; 553; e Foglio 163 particelle: 2/sub 501; 3; 4/sub. 500; 447/sub. 500; Corso Italia n. 12,16,18 piano S1-T-1-2-3; Categoria D/3; Rendita €40.800,00

I dati sopra indicati derivano dalle denunce di variazione DOCFA del 12/12/2007 n°31988.1/2007 e del 19/12/2007 n°32988.1/2007 e n°32991.1/2007 presentate per "variazione di classamento".

Gli immobili sono intestati al Comune di Firenze con sede in Firenze.

Poiché porzioni di una U.I. non sono oggetto di cessione occorre ripresentare nuove planimetrie.

A Catasto terreni le particelle oggetto di cessione sono a partita 1 con le seguenti superfici catastali:

F156	Part 98	sup cat.	840
	Part 100	sup cat.	430
	Part 101	sup cat.	530
	Part 336	sup cat.	300
F163	Part 1	sup cat.	1960
	Part 2	sup cat.	1220
	Part 3	sup cat.	200
	Part 4	sup cat.	200
	Part 447	sup cat.	403

**TOTALE SUP. CAT. 6.083 mq**

## **C2 – Situazione urbanistica e edilizia**

Per come si evince anche dalle note storiche l'intero complesso è composto da più corpi di fabbrica di caratteristiche architettoniche e tempi realizzazione anche diversi. I fabbricati negli anni hanno subito notevoli trasformazioni. Circa gli specifici atti relativi alla realizzazioni dei vari lavori si rimanda alla relazione tecnica, ma si risconta fin da ora che i maggiori interventi che vanno a costituire i vari corpi di fabbrica sono stati autorizzati e finanziati nei vari anni dal Comune di Firenze con appositi provvedimenti.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze n. 2009/C/00025 del 16/03/2009 è stata approvata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 comma 2 della Legge 133/08, il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari e gli elaborati tecnici di variante al



P.R.G. del complesso immobiliare posto in Firenze Via Solferino n.15-19 / Corso Italia denominato Teatro Comunale.

Sulla base di tale provvedimento e della notifica della sovrintendenza, l'attuale destinazione urbanistica dell'immobile è stata suddivisa nelle seguenti porzioni:

- in parte in zona A Centro Storico entro le mura Classe 6 Edifici d'epoca successiva non compatibili con il contesto (art. 23) all'interno di perimetro P.U.C. (art. 11);
- in parte in zona A Centro Storico entro le mura Classe 4 Edifici di particolare interesse storico e ambientale (art. 21) all'interno di perimetro P.U.C. (art. 11);
- in parte in zona A Centro Storico entro le mura Classe 9 Verde privato e aree di pertinenza di edifici pubblici e privati (art. 26) all'interno del perimetro P.U.C. (art. 11);
- in parte in zona A Centro Storico entro le mura Classe 0 edifici notificati vincolati (art. 17) all'interno del perimetro P.U.C. (art. 11), limitatamente alla facciata su Corso Italia ang. via Magenta;

Porzione del suddetto complesso non è stata interessata da variante ed è pertanto rimasta in Classe 7. Tale porzione, insieme alla rampa di scale esterna su via Magenta, non è comunque oggetto di alienazione.

Nel Piano Strutturale l'area ricade nella UTOE 13 Pignone il Prato.

Il complesso edilizio risulta essere sottoposto alla tutela del D.Lgs 42/2004 per effetto del provvedimento n.3/2009 del 13/01/2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggisti della Toscana limitatamente alla "Porzione della facciata principale del Teatro Comunale" Corso Italia e via Magenta .

Per tale "immobile" distinto al foglio 163 part.1 sub 502 in parte, con nota prot. 10455 del 29 mag. 2009 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha notificato il provvedimento di autorizzazione all'alienazione

### **C3 - Disponibilità**

Il bene oggetto di alienazione è utilizzato, congiuntamente ad altri, dalla Fondazione Teatro del Maggio Musicale Fiorentino in forza ad una convenzione con il Comune del 23.01.2006. Tale concessione gratuita aveva la durata di anni 10 a decorrere dal 1.12.2004. I rapporti sono regolati dalla predetta convenzione con la quale si era impegnato a concedere gratuitamente la struttura riservandosi anche gli oneri di manutenzione straordinaria.

Sul fabbricato è installata anche un antenna di telefonia mobile con contratto di concessione con la soc. T.I.M. . Tale contratto scade il 31.12.2014. Tale rapporto concessorio è stato revocato al 31.12.2011 con nota n. 17262 del 15.10.2009

Nel fabbricato vi è anche una cabina elettrica con contratto con soc. Enel. Tale contratto stipulato il 01.04.2003 ha durata di 29 anni.



La stima viene fatta nel presupposto che, come da lettera della Presidenza del Consiglio dei Ministri è prevista la consegna del bene libero da persone e cose alla fine del 2012 fatta eccezione per la cabina elettrica la cui presenza non è significativa ai fini estimativi.

## **D) VALUTAZIONE DEL BENE**

### **D.1 Considerazioni generali sui caratteri metodologici**

Per quanto citato nella premessa, si tratta di determinare il valore venale in comune commercio del complesso immobiliare già citato, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato "dal più probabile valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

La dottrina estimale indica per la determinazione del valore di mercato due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione: il primo diretto, il secondo indiretto.

Nel caso specifico trattandosi di fabbricato già utilizzato a teatro e sede di Fondazione teatrale appare difficile trovare compravendite di edifici anche in altre città da poter confrontare con il bene in esame.

Il complesso immobiliare è costituito da vari corpi di fabbrica alcuni dei quali utilizzati ad uffici e pertanto, in teoria stimabili in forma diretta; si evince tuttavia che tali porzioni non hanno una utilizzazione autonoma e la possono avere solo dopo interventi di ristrutturazione ed eventuale frazionamento.

Anche il procedimento indiretto sulla capitalizzazione dei redditi essendo il bene attualmente utilizzato in forma gratuita a seguito di convenzione porterebbe a dati non riscontrabili nella realtà e che scaturiscono a seguito di un mero esercizio di matematica finanziaria.

Nel caso specifico, trattandosi di fabbricato già nel suo complesso a destinazione teatrale e difficilmente riutilizzabile nella sua situazione attuale, si ritiene superflua la sua valutazione diretta nello stato attuale, che porterebbe a risultati non coerenti e tendenzialmente di scarso valore economico.

E' fuori dubbio che la maggiore appetibilità è rappresentata dalla possibilità di trasformare il fabbricato in più Unità Immobiliari a destinazione residenziale, commerciale, direzionale. Resta da verificare la possibilità di trasformazione di una parte in struttura ricettiva.

In considerazione della tipologia del fabbricato e di quanto previsto dalle condizioni urbanistiche dettagliate precedentemente, si ritiene di procedere alla valutazione del bene con il **criterio di trasformazione**, che prevede l'identificazione del più probabile



valore venale come l'attualizzazione della differenza fra il valore del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione.

Il valore che scaturisce con il criterio suddetto parte dal presupposto che il bene sia libero e trasformabile dopo l'approvazione o la verifica di progetti da parte degli Enti preposti.

Il realtà il bene è utilizzato attualmente dall'Ente Teatrale del Maggio Musicale Fiorentino per il quale è previsto lo spostamento dopo che saranno ultimati i lavori con le relative certificazioni e collaudi alla nuova struttura prevista nell'area ex ferroviaria di Porta a Prato di fianco alla ex stazione Leopolda. E' già stato elaborato un progetto per la realizzazione di un "Parco della Musica e della Cultura" e le opere sono già iniziate.

Dalla nota del 5.10.2009 della Presidenza del Consiglio dei Ministri – Unità Tecnica di Missione, struttura che segue i lavori del nuovo parco della Musica in occasione delle iniziative finalizzate alle celebrazioni per il 150° anniversario dell'Unità d'Italia, in riferimento alla data utile per la effettiva immissione in possesso dell'aggiudicatario dell'attuale sede del Maggio Fiorentino si evince che possa avvenire alla fine dell'anno 2012 in considerazione delle attività di trasloco e delle particolarità legate alla messa a regime degli impianti e macchina scenica.

In considerazione che il bene non appare subito libero da persone e cose si ritiene che debba essere applicato una maggiore attualizzazione per la mancata disponibilità considerando anche i rapporti prima dell'immissione in possesso

Per determinare il più probabile valore a base asta dei beni oggetto di alienazione si procede pertanto con l'adozione del procedimento di trasformazione, mediante il quale il valore del fabbricato e relative pertinenze è dato dall'attualizzazione della differenza fra il valore del bene trasformato ed i costi diretti ed indiretti necessari per la trasformazione. A tale scopo si opera una analisi dei più probabili valori di mercato per singole tipologie con cui vengono compravenduti beni di buona qualità nella zona nonché una analisi dei costi di costruzione e degli oneri accessori.

## **D.2 Indagini di valori di mercato – Costi trasformazione**

Si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di abitazioni nuove o, nella zona, valori unitari a nuovo di fabbricati ipotizzati nella situazione finale nonché ai possibili costi di trasformazione.

I valori unitari che scaturiscono dalle varie indagini dovranno poi essere omogeneizzati e riferiti alla superficie lorda ragguagliata che a differenza della superficie reale tiene conto delle caratteristiche qualitative dei vari spazi.

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:



**Fonti dirette**, rappresentate da dati ricavati da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, agenzie immobiliari, costruttori e da dati storici rilevati sia di stime che compravendite.

**Fonti indirette per la ricerca dei valori di mercato:** pubblicazioni specializzate e/o borsini immobiliari pubblicati da varie società e organizzazioni che operano nel mercato immobiliare.

**Fonti indirette per la ricerca di costi di costruzione e/o trasformazione:** pubblicazioni specializzate quali il Consulente Immobiliare, Delibera Ordine Architetti di Firenze circa aggiornamento costi costruzione e ristrutturazione manufatti edili, nonché testi specializzati relativi a indagini su costi medi di ristrutturazione e costruzione di immobili quali ad es "collegio ing. e arch. di Milano -prezzi tipologie edilizie -editore Dei".

### D.2.1 ) Ricerca valori di mercato

#### Agenzie immobiliari

Da accurate indagini presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari della zona e dalla meticolosa cernita fra le varie offerte pubblicate sulle riviste specializzate e i più importanti siti internet, sono risultate le seguenti richieste di mercato relative ad abitazioni nella zona:

ZONA	LOCALITA	CARATTERISTICHE	CONDIZIONI	MQ	PREZZO	VALORE €/MQ	DATA	FONTE
centrale	Corso Italia	Appartamento	Ottimo	140	1.000.000	7.140	Set-09	Borsa Toscana
Semicentro	Porta a Prato	Appartamento	ristrutturato	60	260.000	4.330	Set-09	Borsa Toscana
Semicentro	Porta a Prato	Appartamento	ristrutturato	135	625.000	4.630	Set-09	Borsa Toscana
centrale	Borgo Ognissanti	Appartamento	ristrutturato	80	330.000	4.125	Set-09	Borsa Toscana

Particolarmente interessanti sono dati ricavabili da alienazioni/aggiudicazioni recenti di immobili simili, o ricavabili dalle notifiche relative la prelazione di questo Ente circa gli immobili di interesse storico ed artistico scambiati fra privati :

ZONA	LOCALITA	CARATTERISTICHE	CONDIZIONI	MQ Lordi	PREZZO	VALORE €/MQ	DATA	FONTE
Centro	Curtatone	Villa Favard	Da ristrutturare	5140*	20.010.000	3.900	2007	Prelaz. Min.
Centro	Garibaldi	Appart. signorile		247	2.000.000	8.100	2007	Prelaz. Min.
centro	salvagnoli	palazzo	Da ristrutturare	3935**	8.500.000	2.160	2007	compravendita

\* si tratta di superficie ragguagliata con gli stessi coeff. Applicati dall'Ag. Del Territorio nella congruità del valore in fase di asta pubblica dell'Università.

\*\* superficie ragguagliata. Edificio pubblico

**Listini Immobiliari**

Sono stati visti alcuni fra i principali listini immobiliari:

**l'Osservatorio Mercato Immobiliare** dell'Agenzia del Territorio di Firenze 2° semestre 2008 – il bene ricade in zona centrale- microzona 1 ( centro storico) e riporta:

RIFERIMENTO. Semestre 2008/2											
Micr	Descrizione	Tipologia Edilizia	Stato	Val. Mercato Sup. (€/mq)			Val. Locazione (€/mq al mese)			Sup.	Saggio
				Min.	Max.	N/L	Min.	Max.	N/L	%	
1	Centro storico	Abit. civ	normale	3340	5000	L	14,2	21,2	N		
1	Centro storico	box	normale	2730	4190	L	13,7	21,0	N		
1	Centro storico	negozi	normale	3000	7000	L	18,1	42,1	N		
1	Centro storico	uffici	normale	3100	4900	L	17,8	28,2	N		

**Consulente immobiliare** quotazioni primavera 2009 – Firenze abitazioni nuove

Valori mercato:

centro € 6700/mq semicentro € 4400/mq periferia € 3500/mq

**Osservatorio immobiliare di Fiaip**

(Fed. italiana agenti immobiliari professionali)- anno 2008

Firenze: Abitazioni zona Centro:

nuove min 4170 max 8670; buono stato min 3500 max 6330; da ristr. min 2500 max 4330

**Borsa Toscana del mercato immobiliare** (ottobre 2009)

Firenze: centro storico: valori arrotondati

Appartamento vendita €/mq med 5230 n. 647 offerte

Ufficio vendita €/mq med 3850 n. 06 offerte

Negozi/fondo vendita €/mq med 4290 n. 14 offerte

Albergo vendita €/mq med 5480 n. 13 offerte

**D2.2 - ricerca costi costruzione e oneri accessori***Bollettino Architetti Firenze*

I valori pubblicati sono stati indicati nella delibera consiliare del 22.03.2004  
Nella tabella seguente si riportano i costi di ristrutturazione indicati

Rif.	Categoria di lavori	€/mc v.p.p.	€/mq s.u.l.
	<b>RESTAURI E RISTRUTTURAZIONI</b>		
	Ristrutturazione tipo leggero		424,42
	Ristrutturazione tipo medio		848,85
	Ristrutturazione tipo pesante		1414,75

*Prezzi Tipologie edilizie*

Per quanto riguarda i dati nelle successive schede sono stati reperiti dal volume edito dal collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano edizione 2004. i prezzi sono pertanto aggiornati al 2004; gli importi rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili impresa; sono esclusi oneri professionali, urbanizzazione allacciamenti, fiscali ed imposte, profitto e terreno.

Scheda	descrizione	Costo €/mq
A 7	Edificio residenziale pluriplano di tipo medio e di pregio	924,00
C 1	Ristrutturazione Villa Patrizia	1.046,00
D 4	Ristrutturazione uffici centro storico	904,00
D 7	Ristrutturazione uffici zona centro	863,00
D 10	Ristrutturazione uffici centro storico	1.157,00

Tali valori essendo riferiti a tempi diversi vengono aggiornati con un coefficiente di adeguamento temporale. Le percentuali sono state rilevate dal sito internet della Camera Commercio Firenze attraverso gli indici del costo di costruzione di un fabbricato residenziale a Firenze.

La percentuale di aggiornamento è stata rilevata rispetto a l'ultimo dato disponibile e cioè a Dicembre 2008.

Per i valori indicati dall'Ordine degli Architetti di Firenze da Marzo 2004 a Settembre 2007 l'aggiornamento risulta ( 135,7 / 112,5 ) del 20,62%;  
per i valori pubblicati da Tipologie edilizie – Dei \_ edizione 2004 si considerano i valori pubblicati a Dicembre 2003 e la variazione a Dicembre 2008 risulta ( 135,7 / 110,0 ) del 23,36%



Categoria di lavori	€/mq s.u.l.	Coeff aggior.	€/mq s.u.l. aggiornato
<b>Ordine Architetti Firenze</b>			
Ristrutturazione tipo leggero	424,42	1,2062	511,93
Ristrutturazione tipo medio	848,85	1,2062	1.023,88
Ristrutturazione tipo pesante	1414,75	1,2062	1.706,47
<b>Tipologie Edilizie – Dei – ed. 2004</b>			
Edificio residenziale pluripiano	924,00	1,2336	1.139,84
Ristrutturazione Villa Patrizia	1.046,00	1,2336	1.290,34
Ristrutturazione uffici centro storico	904,00	1,2336	1.115,17
Ristrutturazione uffici zona centro	863,00	1,2336	1.064,60
Ristrutturazione uffici centro storico	1.157,00	1,2336	1.427,28

I dati relativi al valore di mercato finale dovranno essere attentamente elaborati tenendo conto della destinazione, della diversa ubicazione e del diverso grado di finitura degli immobili esaminati, nonché delle particolari dotazioni accessorie di ognuno di essi.

Nel valutare le specifiche condizioni del complesso immobiliare e dei futuri fabbricati in esame è necessario fare riferimento a fattori ascendenti e discendenti che possono influenzare positivamente o negativamente i valori unitari:

*fattori ascendenti:*

- Buona qualità sia dell'ambiente esterno con edifici circostanti di buone qualità architettoniche sia della qualità di vita del quartiere, zona centrale prossima al centro storico con buona appetibilità.
- Future U.I. nuove che si ipotizzano di qualità medio alte.
- Per alcune U.I. di futura realizzazione, buona panoramicità.
- Presenza di attrezzature e parchi storici a distanza pedonale
- Strade circostanti con circolazione veicolare estremamente limitata per alcuni tratti di strada chiusi

*Fattori discendenti:*

- Accessibilità penalizzata da viabilità che risente non solo della z.t.l. ma anche di alcuni tronconi di strada chiusi alla circolazione veicolare intorno alla Ambasciata Americana, fattore che può aumentare anche i costi di trasformazione.
- Consistenze complessive ampie con realizzazione di future U.I. anche di diversa standard dimensionali che dovranno poi essere commercializzate in tempi ordinari.

### **D3 - Stima con criterio della trasformazione**

Per la definizione del valore del fabbricato con il criterio di trasformazione, si stima il valore finale dell'edificio che verrà realizzato e i costi diretti e indiretti di trasformazione e si attualizza tale differenza di valore.



$$Vt = ( Vm - Kt) / q^n$$

Ove

- Vm = Valore di mercato dei fabbricati trasformati
- Kt = costi di trasformazione composti da costo di realizzazione e demolizione, spese progettuali, tecniche ed amministrative, oneri urbanistici, oneri finanziari, costi di commercializzazione e profitto imprenditoriale.
- $q = 1 + r$  dove r è da considerarsi il tasso di sconto
- n = numero di anni per la trasformazione

### Premesse

Tale criterio è certamente il più idoneo e va ad individuare il preciso valore nel momento in cui si sia a conoscenza di dati certi sul tipo di intervento, sui costi e tempi di realizzazione ricavabili da un progetto esecutivo, approvato dai competenti uffici comunali.

Allo stato attuale è possibile operare solo con ipotesi di massima sulle tipologie di intervento con uno studio di pre-fattibilità sia tecnica che economica anche perché le norme prevedono che gli interventi saranno attuati a seguito di specifico P.U.C.

Per quanto riguarda i valori unitari e i costi, una buona attendibilità è garantita con l'applicazione dei costi parametrici ricavabili da operatori di mercato ed esplicitati nelle specifiche riviste tecniche.

A seguito di specifica variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale di Firenze n. 2009/C/00025 del 16/03/2009, il piano regolatore all'interno del perimetro P.U.C., suddivide l'intero complesso in edifici di classe 6, classe 4 mentre alcuni corpi di fabbrica insieme ad aree scoperte in classe 9.

La relazione relativa al piano di valorizzazione e alienazione allegato B approvato con la predetta delibera propone di inserire una specifica norma all'interno dell'articolato delle NTA del PRG ed in particolare all'art. 23 come sotto riportata:

*" 23.4 Gli interventi relativi all'ex complesso del teatro comunale saranno attuati attraverso specifico P.U.C. (art. 11 NTA). Gli immobili delimitati dallo stesso PUC sono classificati in classe 4 (art.21NTA) classe 6 (art. 23 NTA e classe 9 (art. 26 NTA). Si dovranno valutare, nell'ambito del P.U.C. medesimo, le misure idonee e/o i reperimenti necessari a soddisfare le dotazioni minime di spazi pubblici ( standard ) di cui al D.M. 1444/68. Dovranno essere rispettate le condizioni e prescrizioni contenute nel paragrafo 5.1 della Relazione Geologica di Fattibilità allegata alla variante di PRG. "*

Il complesso è alquanto vario sia come corpi di fabbrica che come caratteristiche architettoniche e pertanto le soluzioni progettuali possono essere diverse dettate anche in funzione delle destinazioni urbanistiche, dei limiti tecnici di fattibilità della trasformazione e delle opportunità economico finanziarie di adottare soluzioni alternative.



A tale fine, in prima analisi viene quantificata la capacità edificatoria degli edifici esistenti in funzione della superficie reale ed altezze esistenti dei vari corpi di fabbrica.

Il complesso immobiliare costituente principalmente la porzione teatrale è estremamente articolato e costituito da vari corpi di fabbrica con altezze diverse e piani differenziati (platee, gallerie e ammezzati che non si ripetono su tutti i livelli) e pertanto il calcolo della capacità edificatoria è stato estremamente complesso. Da approfondimenti presso la Direzione Urbanistica il calcolo della capacità edificatoria ai sensi del vigente regolamento edilizio ( art. 36 bis ) è stato quantificato riferendosi a corpi di fabbrica omogenei per ognuno dei quali si è considerata la superficie, l'altezza ed il numero di piani delle porzioni che lo compongono e applicando gli eventuali incrementi fino al limite precisato dalla norma.

La sommatoria complessiva risulta di circa 24.400 mq di cui 17.150 mq per la porzione di edificio in classe 6 e 7.250 mq per le porzioni di edificio in classe 4 e 9.

Principalmente per l'edificio in classe 6 che va a coprire la maggiore consistenza del complesso possono essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia fino alla sostituzione edilizia.

Nel caso di ristrutturazione edilizia le norme prevedono che la s.u.l. potenziale esistente potrebbe essere aumentata fino al 10%. Resta da verificare se poi si può effettivamente concretizzare tale superficie nel rispetto delle norme esistenti e nella possibilità di realizzare un complesso di buona appetibilità commerciale.

Da una macro fattibilità si evidenzia che non è poi così facile sfruttare a pieno la potenzialità edificatoria.

Con un intervento di sostituzione edilizia, che non consente l'aumento di s.u.l., la progettazione si potrebbe semplificare.

Resta comunque ferma la verifica sulla possibilità di sfruttare la superficie potenziale nel rispetto di altezze e distanze relative alla tipologia di intervento.

Con un intervento di sostituzione edilizia si dovrebbe inoltre riservare una parte di edificazione ad edilizia convenzionata ( art. 53 delle N.T.A. del Piano Strutturale adottato delibera consiliare n. 49 del 24.07.2007 e Regolamento approvato con deliberazione 41 del 16.05.2005)

Per gli edifici in classe 4 e 9 possono essere eseguiti interventi nei limiti delle N.T.A. (rispettivamente art. 21 e 26)

Anche in questo caso la s.u.l. consentita dalle norme e calcolata ai sensi dell'art. 36 bis del regolamento non appare facile da sfruttare a pieno in considerazione della tipologia di intervento e delle caratteristiche architettoniche dei vari edifici.

Per quanto sopra si vuole specificare che i riferimenti alle misure che seguono, seppure in fase di progettazione definitiva si possa arrivare a soluzioni e consistenze sensibilmente diverse, sono in ogni caso necessari per stabilire l'ordine di grandezza delle valutazioni.

Ai soli fini estimativi si ipotizza un intervento di ristrutturazione edilizia per gli edifici in classe 6 tanto più che vi è un vincolo di mantenimento della facciata su Corso Italia.



Poiché non appare facile sfruttare a pieno la potenzialità edificatoria se non con soluzioni che poi potrebbero diminuire l'appetibilità commerciale, in forma prudentiale non si applica la maggiorazione del 10% riallineando le quantità considerate qualunque sia la scelta di tipologia di intervento da parte del futuro progettista.

Ai fini del conteggio estimativo per la parte il classe 6 si considera una superficie di 17.150.

Sempre per le motivazioni di cui sopra anche per gli edifici in classe 4 e 9 si opera una stima considerando la superficie reale attuale aumentata del 50% della maggiore superficie realizzabile applicando i criteri sopra indicati.

Appare infatti più conveniente non sfruttare a pieno la capacità edificatoria ed operare una trasformazione con un intervento meno invasivo che non vada ad incidere significativamente sulle strutture. Essendo la superficie reale complessiva per tali edifici circa 6370 mq e la capacità edificatoria 7250 si assume ai fini estimativi una superficie di circa 6800 mq con una tipologia di intervento non invasiva.

La consistenza complessiva assunta ai fini estimativi risulta di mq 23.950 di s.u.l. a carattere prevalentemente residenziale ritenendola la più appetibile per la commercializzazione.

Si ritiene opportuno prevedere la realizzazione di box , posti auto scoperti o coperti a servizio della nuove U.I.

In considerazione delle consistenze e volumetrie e dell'area su cui insistono gli edifici di classe 6 ( circa 4000 mq ) si ipotizza, sempre ai soli fini estimativi, previa verifica della effettiva quantificazione, circa 220 posti auto di cui parte al piano interrato e parte al piano terreno coperti o scoperti

### **Analisi valore di mercato del bene trasformato**

Dalle analisi dei dati reperiti e sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della ipotesi di trasformazione prevalentemente in residenza anche di piccolo taglio, si assume un valore unitario medio di mercato del prodotto finito pari a **€ 5.500/mq**. Tale valore è da considerarsi un valore medio che tiene conto sia dei valori delle unità a destinazione diversa sia della diversità dei caratteri delle varie U.I. residenziali in relazione all'ubicazione, piano, luminosità e panoramicità.

Tale valore appare valido anche con un intervento di sostituzione edilizia in quanto la quota di edilizia convenzionata viene mediata con valori unitari sensibilmente superiori per un più facile e prevedibile migliore soluzione progettuale.

Il valore medio di posti auto fra box, posti coperti e scoperti si stima a corpo in **€ 55.000,00** cadauno.

**Valore finale del bene = 23.950x 5.500 + 220 x 55.000 = € 143.825.000,00**



## Analisi costi di trasformazione

Dalle analisi dei dati reperiti e sopra indicati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della ipotesi di realizzazione prevalentemente di nuova residenza si indica un costo di realizzazione medio di **€ 1.900/mq** . Tale valore è riferito alla superficie realizzabile negli edifici di classe 6 e comprende gli oneri relativi alla demolizione, incluse le residue porzioni comunali escluse dalla alienazione e la rimessa in pristino delle aree. E' un valore medio che tiene conto del grado di finiture architettoniche ed impiantistiche delle varie unità immobiliari che si suppone medio alto. In tale valore sono compresi anche oneri relativi ad eventuali reperimenti di standard urbanistici o loro possibile monetizzazione eventualmente richiesti con l'approvazione del P.U.C.

Per la porzione di edifici in classe 4 e 9 ove la tipologia di intervento è diversa, considerando un intervento di tipo medio che non vada ad incidere significativamente nella parte strutturale ( è comunque considerato l'adeguamento alle norme sismiche) , si assume un costo medio pari a **€ 1.200/mq**.

Il costo medio relativo ai posti auto si stima a corpo in **€ 30.000 cadauno**

**Costo di realizzazione** =  $17.150 \times 1.900 + 6.800 \times 1.200 + 220 \times 30.000 = \text{€} 47.345.000,00$

Le spese tecniche ed amministrative e di gestione dell'intera operazione (tutte le fasi di progettazione e direzione lavori, tutte le relazioni di indagine, progettazioni integrative (VV.FF. ; Asl etc), piano manutenzione, piano sicurezza sia in progettazione che esecuzione, consulenze tecniche ed amministrative, spese legali e gestione rapporti pratica per mutui e/o quanto altro) si stimano nella misura del 14% dei costi suddetti

**Spese tecnico amministrative** =  $47.345.000 \times 0,14 = \text{€} 6.628.300,00$

Gli oneri di urbanizzazione nonché il contributo sul costo di costruzione sono funzione della sul e della destinazione e del tipo di intervento che verrà realizzato e variano significativamente fra ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia. In coerenza con quanto sopra, avendo ipotizzato un intervento di ristrutturazione edilizia, si indicano a corpo in **€ 2.100.000,00**.

Gli oneri finanziari vengono calcolati pari al 5% della somma dei costi di realizzazione, spese tecniche ed oneri urbanistici per un periodo di due anni stimati per l'effettiva realizzazione dell'intervento di trasformazione.

**Oneri finanziari** =  $(47.345.000 + 6.628.300 + 2.100.000) \times 0,05 \times 2 = \text{€} 5.607.330,00$



Gli oneri di commercializzazione del bene considerando le consistenze seppure suddivise in U.I. vengono considerati pari al 1,5% del valore finale di mercato e pertanto:

**Oneri commercializzazione** =  $143.825.000,00 \times 0,015 = \text{€ } 2.157.375,00$

Il profitto dell'imprenditore inteso come giusto compenso ed indennità di rischio per l'intera operazione, in considerazione anche di quanto sopra espresso, viene quantificato nella misura del 13% del valore finale di mercato:

**Profitto** =  $143.825.000,00 \times 0,13 = \text{€ } 18.697.250,00$

Per quanto sopra si stima quindi il costo totale di trasformazione:

Totale costi di trasformazione  $K_t = \text{€ } \mathbf{82.535.255,00}$

E' evidente che il valore finale del prodotto edilizio come il profitto e di conseguenza i costi è determinabile solo alla fine dell'operazione di trasformazione; la differenza fra il valore del bene trasformato e il costo di trasformazione, valida alla fine del processo di trasformazione, dovrà essere trasferito finanziariamente al momento della valutazione.

Il bene in oggetto, così come indicato nella nota della Presidenza del Consiglio dei Ministri verrà immesso nel possesso all'aggiudicatario alla fine del 2012.

Fino a tale periodo il bene resta nella disponibilità del Comune destinato alle finalità dell'Ente teatrale senza che la nuova proprietà possa percepire canoni ad esclusione della cabina elettrica ed antenna al contempo sono esonerati dagli oneri della manutenzione ordinaria e straordinaria, custodia; il nuovo proprietario può comunque sfruttare i tre anni di tempo prima dell'immissione in possesso per l'approvazione del P.U.C. e dei vari progetti tale da essere pronto alla fine del 2012 a ritirare le concessioni e iniziare i lavori.

Tali lavori o comunque la commercializzazione dei beni si prevede alla scadenza dei successivi due anni teorici.

A tale scopo si ritiene di ipotizzare che la trasformazione possa concludersi in cinque anni (3+2) e di indicare nel 5,5% il tasso commerciale medio di sconto comunemente ritraibile nelle attuali condizioni di mercato da un imprenditore ordinario. Tale tasso medio si ritiene applicabile all'intero periodo considerato .

**V<sub>t</sub>** =  $(143.825.000,00 - 82.535.255,00) / 1,30696 = \text{€ } 46.894.889,67$  in c.t.  
**€.46.900.000,00**



## E) SINTESI VALUTATIVA

Tutto ciò premesso e considerato, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, dell'ubicazione, della consistenza, appetibilità, collocabilità, il più probabile valore di mercato del bene in argomento si indica in € 46.900.000,00

Si fa rilevare che il valore di mercato sopra indicato è da considerarsi a corpo riguardo a lievi differenze sulle misurazioni reali e sui calcoli della capacità edificatoria.

Tale valore è stato determinato in base a considerazioni prettamente tecniche e di mercato, adottando un procedimento logico estimale il cui risultato così ottenuto, è soggetto ad una tolleranza che comunemente viene riconosciuta +/- 5%.

Conseguentemente si può affermare che il valore su indicato, identificato come il più probabile valore di mercato, può ritenersi medio di un ambito di apprezzabilità (+/- 5%) entro il quale la normale dottrina estimale considera ammessa la sua validità.

Poiché trattasi di valore a base asta si ritiene di indicare un importo intorno al limite inferiore ( - 5% ) , che tiene conto delle procedure di asta ( offerte a rialzo, etc ) e considerando che comunque il giusto ed equo prezzo scaturirà dalle risultanze dell'asta in funzione all'appetibilità che il bene avrà sul mercato immobiliare.

**Valore a base asta** = 46.900.0000 x 0,95 = 44.555.000,00 in cifra tonda

**€ 44.500.000,00 ( quarantaquattromilionicinquecentomila)**

Tale valore a base asta è da ritenersi un valore a corpo nella situazione attuale. Viene considerato che in fase di trasformazione o ristrutturazione gli oneri di demolizione delle residue parti comunali non oggetto di alienazione sono a carico degli aggiudicatari compresa la rimessa in pristino delle aree.

15 Ottobre 2009

**La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio**

Dott. Paolo Pantuliano.....

Geom. Fabio Capirossi .....

Arch. Giuseppe Sangineto.....

Geom. Andrea Giannelli .....