COMUNE DI
FIRENZE
DIREZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE

Comune di Firenze
Protocollo Generale
N. 0360991 del 23/12/2015
0008660179

Verbale della riunione tenuta dalla Commissione Valutazioni Immobiliari il 23/12/2015.

==========

Alle ore 12,30 del giorno 23/12/2015 presso gli Uffici della Direzione Patrimonio si è riunita la Commissione Valutazioni Immobiliari per l'esame e la trattazione dei seguenti argomenti:

1) Determinazione parametri per monetizzazione aree standard – obbiettivo di sviluppo 2015-ZSO_2

Presiede:
Dott.ssa Lucia Bartoli in qualità di Direttore del Patrimonio Immobiliare

sono presenti:

- Arch. Stefano Cerchiarini - Dirigente servizio gestione Patrimonio
- Geom. Fabio Capirossi - resp. P.O. Stime e Valutazioni
- Arch. Giuseppe Sangineto - resp. P.O. Gestione Tecnica Patrimonio Immobiliare

Via Anguillara, 21
50122 Firenze
P.IVA 01307110484

Tel. 055.2769648/9 - 2769613
Fax 055.2769785 - 2769625
E-mail direzione.patrimonio@comune.fi.it

1) **DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI RELATIVE ALLA DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEL COMUNE DI FIRENZE RIFERITE A QUANTO PREVISTO NELL'OBBIETTIVO DI SVILUPPO 2015 ZSO-2 DELLA DIREZIONE URBANISTICA**

Esaminata l'istruttoria presentata dal geom. Capirossi (parte integrante del presente verbale), la Commissione concorda pienamente con i criteri, con i valori e con tutto quanto specificato.

==========

In conclusione è stato visto, concordato e condiviso pienamente il criterio e i parametri indicati nell' istruttoria dell' argomento all'ordine del giorno e che in sintesi sono stati riportati.

La Commissione Valutazioni Immobiliari Comune di Firenze Direzione Patrimonio

Dott.ssa Lucia Bartoli.....

Arch. Stefano Cerchiarini .....

Geom. Fabio Capirossi .....

Arch. Giuseppe Sangineto.....

COMUNE DI
FIRENZE

DIREZIONE
PATRIMONIO IMMOBILIARE

ISTRUTTORIA PER COMMISSIONE VALUTAZIONI PER LA DETERMINAZIONE DEI PARAMETRI RELATIVE ALLA DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD NEL COMUNE DI FIRENZE RIFERITE A QUANTO PREVISTO NELL'OBBIETTIVO DI SVILUPPO 2015 ZSO-2 DELLA DIREZIONE URBANISTICA

Scopo ed oggetto di stima

La presente istruttoria è finalizzata a determinare gli importi per la monetizzazione delle aree standard nel Comune di Firenze come fase di un obbiettivo di sviluppo 2015_ZSO_2 della Direzione Urbanistica

Considerazioni e conteggio estimativo

Per la determinazione della somma relativa alla mancata cessione di aree a standard si fa riferimento alle indicazioni della deliberazione della Giunta Comunale n. 2011/G/00093 ove veniva approvato un documento denominato "Indirizzi applicativi per il reperimento delle dotazioni territoriali minime (standard urbanistici) nella definizione dei piani urbanistici attuativi".

Nella parte relativa alla monetizzazione degli standard, il provvedimento riporta: *" Per quanto attiene al calcolo del valore di monetizzazione delle aree a standard che non possono essere cedute, va premesso che l'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard, e conseguentemente la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto di aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde). La quota relativa alla realizzazione delle opere si intende assolta con il pagamento del contributo previsto dall'art. 119 della L.R. 1/2005, mentre per il costo dell'area si farà riferimento ai valori medi di mercato di zone similari, comparabili per ubicazione e destinazione a quelle che dovrebbero essere cedute. A tal fine si ricorrerà ad una stima peritale, fatta dagli uffici della Direzione Patrimonio Immobiliare, caso per caso, in occasione dell'adozione di ogni singolo piano urbanistico attuativo"*

La monetizzazione delle aree a standard prevede che possa essere versato al Comune un congruo importo in alternativa alla mancata cessione delle stesse aree.

Qualora venga decisa la monetizzazione, il criterio per la definizione dell'importo da corrispondere è individuare quella somma non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree di pari superficie, comparabili per ubicazione a quelle che dovrebbero essere cedute. Infatti, secondo le indicazioni della predetta deliberazione di giunta, l'importo della monetizzazione deve essere pari all'onere economico che l'Amm.ne Comunale dovrebbe sostenere per l'acquisizione di terreni aventi caratteri e ubicazione nella stessa zona o isolati circostanti a quelli interessati dall'intervento di trasformazione.

Per la determinazione di importi relativi alle aree oggetto di trasformazione, in considerazione che la maggior parte del territorio del Comune è già urbanizzato resta difficile se non impossibile individuare aree di dimensioni pari a quelle che nei vari interventi sono da cedere e che non abbiano già assolto la loro capacità edificatoria e che non sono già trasformate ed edificate o pertinenza diretta dei fabbricati.

Per la determinazione del valore di aree nelle varie zona possono solo essere fatte ipotesi e _la mancata cessione può essere generalmente parificata all'acquisizione di aree pertinenziali scoperte a Unità immobiliari o fabbricati edificati in zona già urbanizzata.

Per i valori di mercato medi si ritiene di fare riferimento a quanto rilevato e riportato nel Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio di Firenze che viene aggiornato ogni semestre.

Attualmente il territorio fiorentino è suddiviso in 34 zone Omogenee per le quali si omette di riportare tutti i valori rilevati per ogni singola zona riferiti al 1° semestre 2015.
In considerazione della prevalente presenza di tipologie edilizie nella singole zone omogenee si indicano i criteri generali per l'individuazione del valore medio di riferimento nelle varie zone omogenee o porzioni di esse; tali valori medi saranno direttamente aggiornati dalla Direzione Urbanistica semestralmente o almeno annualmente secondo le future rilevazioni OMI:

Via Anguillara, 21
50122 Firenze
P.IVA 01307110484

Tel. 055.2769648/9 - 2769613
Fax 055.2769785 - 2769625
E-mail direzione.patrimonio@comune.fi.it

1. **Codice di zona:** B2 ; **Fascia/zona:** Centrale/LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili, negozi e uffici.

2. **Codice di zona:** B5 ; **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO (SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO)

In tale microzona essendo quella di maggior pregio, il valori di riferimento viene diversificato:
come media dei valori max di negozi e uffici ed aumentato del 30% per gli interventi che ricadono nei fogli di mappa 166- 165- 167 e 173 lato destro dell'Arno;
come media dei valori max di negozi e uffici per la restante parte del territorio della zona omogenea

3. **Codice di zona:** B6; **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT`AMBROGIO)

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili, negozi e uffici.

4. **Codice di zona:** B7; **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO (VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA)

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili, negozi e uffici.

5. **Codice di zona:** B8; **Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO (SAN FREDIANO - PORTA ROMANA)

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili, negozi e uffici.

6. **Codice di zona:** C2; **Fascia/zona:** Semicentrale/SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e uffici.

7. **Codice di zona:** C3; **Fascia/zona:** Semicentrale/DALMAZIA - ROMITO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

8. **Codice di zona:** C4; **Fascia/zona:** Semicentrale/POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

9. **Codice di zona:** C5; **Fascia/zona:** Semicentrale/LE CURE

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

10. **Codice di zona:** C6; **Fascia/zona:** Semicentrale/CAMPO DI MARTE

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

11. **Codice di zona:** C7; **Fascia/zona:** Semicentrale/MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

12. **Codice di zona:** C9; **Fascia/zona:** Semicentrale/COVERCIANO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

13. **Codice di zona:** C10; **Fascia/zona:** Semicentrale/BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e ville villini.

14. **Codice di zona:** C11; **Fascia/zona:** Semicentrale/MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e ville villini.

15. **Codice di zona:** C12; **Fascia/zona:** Semicentrale/LA PIETRA - CAMERATA

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

16. **Codice di zona:** C13; **Fascia/zona:** Semicentrale/PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

17. **Codice di zona:** C14; **Fascia/zona:** Semicentrale/PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

18. **Codice di zona:** C15; **Fascia/zona:** Semicentrale/ISOLOTTO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

19. **Codice di zona:** D3; **Fascia/zona:** Periferica/NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

20. **Codice di zona:** D4; **Fascia/zona:** Periferica/CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e ville villini.

21. **Codice di zona:** D6; **Fascia/zona:** Periferica/LE PIAGGE

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

22. **Codice di zona:** D7; **Fascia/zona:** Periferica/PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

23. **Codice di zona:** D10; **Fascia/zona:** Periferica/CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e ville villini.

24. **Codice di zona:** D11; **Fascia/zona:** Periferica/VARLUNGO - ROVEZZANO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

25. **Codice di zona**: D12; **Fascia/zona**: Periferica/CUPOLINA - OSMANNORO

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di uffici e capannoni tipici.

26. **Codice di zona:** D13; **Fascia/zona:** Periferica/SETTIGNANO

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e ville villini.

27. **Codice di zona:** D14; **Fascia/zona:** Periferica/GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

28. **Codice di zona:** D15; **Fascia/zona:** Periferica/ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

29. **Codice di zona:** D16; **Fascia/zona:** Periferica/SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

30. **Codice di zona:** D17; **Fascia/zona:** Periferica/CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e uffici.

31. **Codice di zona:** D18; **Fascia/zona:** Periferica/MORGAGNI - LE PANCHE

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e uffici.

32. **Codice di zona:** D19; **Fascia/zona:** Periferica/CASTELLO - IL SODO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

33. **Codice di zona:** D20; **Fascia/zona:** Periferica/NOVOLI - CARRAIA

Il valore di riferimento viene indicato come media fra i valori max di abitazioni civili e uffici.

34. **Codice di zona:** E1; **Fascia/zona:** Suburbana/PONTE A GREVE - UGNANO - MANTIGNANO

Il valore di riferimento viene indicato il valore max di abitazioni civili.

Per le aree scoperte pertinenziali delle varie tipologie di fabbricati si ritiene di assumere mediamente in tutto il territorio fiorentino una incidenza del 12%.

Si propone pertanto un valore relativo all'acquisizione con procedura espropriativa delle aree scoperte delle varie tipologie di fabbricati relativi alle varie zone omogenee e pari alla monetizzazione degli standard l'importo unitario che scaturisce dal prodotto del valore di riferimento calcolato cole sopra indicato per le varie zone omogenee per il coefficiente **0,12.**

Valore unitario monetizzazione aree standard = valore riferimento per ogni zona omogenea x 0,12

A solo titolo indicativo si riportano i valori unitari calcolati riferiti ai dati rilevati dall'OMI al primo semestre 2015.

Codice Zona	Fascia/Zona	valore unitario €/mq	note
B2	Centrale/LUNGARNO - DONATELLO - BECCARIA - LIBERTA	508,00	
B5	Centrale/CENTRO STORICO (SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO)	943,80	Fogli di mappa 165 166 167 173 dx arno
B5	Centrale/CENTRO STORICO (SIGNORIA - DUOMO - PITTI - SAN NICCOLO)	726,00	
B6	Centrale/CENTRO STORICO (STAZIONE CENTRALE - SAN LORENZO - SANT`AMBROGIO)	576,00	
B7	Centrale/CENTRO STORICO (VIALI - LUNGARNO VESPUCCI - LUNGARNO DELLA ZECCA VECCHIA	596,00	
B8	Centrale/CENTRO STORICO (SAN FREDIANO - PORTA ROMANA)	560,00	
C2	Semicentrale/SAN JACOPINO - PONTE ALLE MOSSE - CASCINE	384,00	
C3	Semicentrale/DALMAZIA - ROMITO	372,00	
C4	Semicentrale/POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO	408,00	
C5	Semicentrale/LE CURE	432,00	
C6	Semicentrale/CAMPO DI MARTE	420,00	
C7	Semicentrale/MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA	396,00	
C9	Semicentrale/COVERCIANO	432,00	
C10	Semicentrale/BOBOLINO - POGGIO IMPERIALE - PIAN DEI GIULLARI	618,00	
C11	Semicentrale/MARIGNOLLE - MONTE OLIVETO - LE CAMPORA	570,00	
C12	Semicentrale/LA PIETRA - CAMERATA	528,00	
C13	Semicentrale/PIAZZA FERRUCCI - RICORBOLI - BANDINO - VIALE EUROPA - ANCONELLA	420,00	
C14	Semicentrale/PIGNONE - LEGNAIA - SOFFIANO - MONTICELLI	396,00	
C15	Semicentrale/ISOLOTTO	360,00	
D3	Periferica/NAVE A ROVEZZANO - PONTE A EMA	372,00	
D4	Periferica/CASCINE DEL RICCIO - CERTOSA	468,00	
D6	Periferica/LE PIAGGE	276,00	
D7	Periferica/PERETOLA - BROZZI - QUARACCHI - SAN DONNINO	288,00	
D10	Periferica/CAREGGI - CERCINA - TRESPIANO	516,00	
D11	Periferica/VARLUNGO - ROVEZZANO	372,00	
D12	Periferica/CUPOLINA - OSMANNORO	240,00	
D13	Periferica/SETTIGNANO	576,00	
D14	Periferica/GALLUZZO - LE DUE STRADE - SAN GAGGIO	408,00	
D15	Periferica/ARGINGROSSO - SAN BARTOLO A CINTOIA - PONTE A GREVE	336,00	
D16	Periferica/SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI	372,00	
D17	Periferica/CARLO DEL PRETE - FIRENZE NOVA - NUOVO PIGNONE - MERCAFIR	348,00	
D18	Periferica/MORGAGNI - LE PANCHE	366,00	
D19	Periferica/CASTELLO - IL SODO	348,00	
D20	Periferica/NOVOLI - CARRAIA	336,00	
E1	Suburbana/PONTE A GREVE - UGNANO - MANTIGNANO	336,00	

Per l'importo complessivo il valore unitario ricavato sarà moltiplicato per i mq di aree a standard dovuti nei singoli interventi di trasformazione.

Dicembre 2015

Il Responsabile P.O.
Stime e Valutazioni
Geom. Fabio Capirossi