



**DESCRIZIONE IMMOBILE E VALUTAZIONE IMMOBILIARE
dell'immobile "Circolo di Calbenzano"
ai fini della determinazione del Canone di Concessione**

Subbiano, 16/04/2024

**Il Responsabile dell'Area 3
Servizi tecnici ed informatici**
Laura Paolucci

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

Forma oggetto della valutazione al fine della determinazione del “Canone di Concessione” un immobile sito in Loc. Calbenzano, adesso adibito a centro polivalente.

2. UBICAZIONE

L’immobile si trova all’interno dell’abitato di Calbenzano, accessibile dalla viabilità comunale interna alla frazione ed individuato catastalmente nel Comune di Subbiano al Foglio **10** particella **438**.

3. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L’oggetto di intervento è un’area ad uso e di proprietà pubblica con funzione di circolo ricreativo della frazione del Comune di Subbiano denominata Calbenzano e situato in prossimità della linea ferroviaria Arezzo-Pratovecchio-Stia.

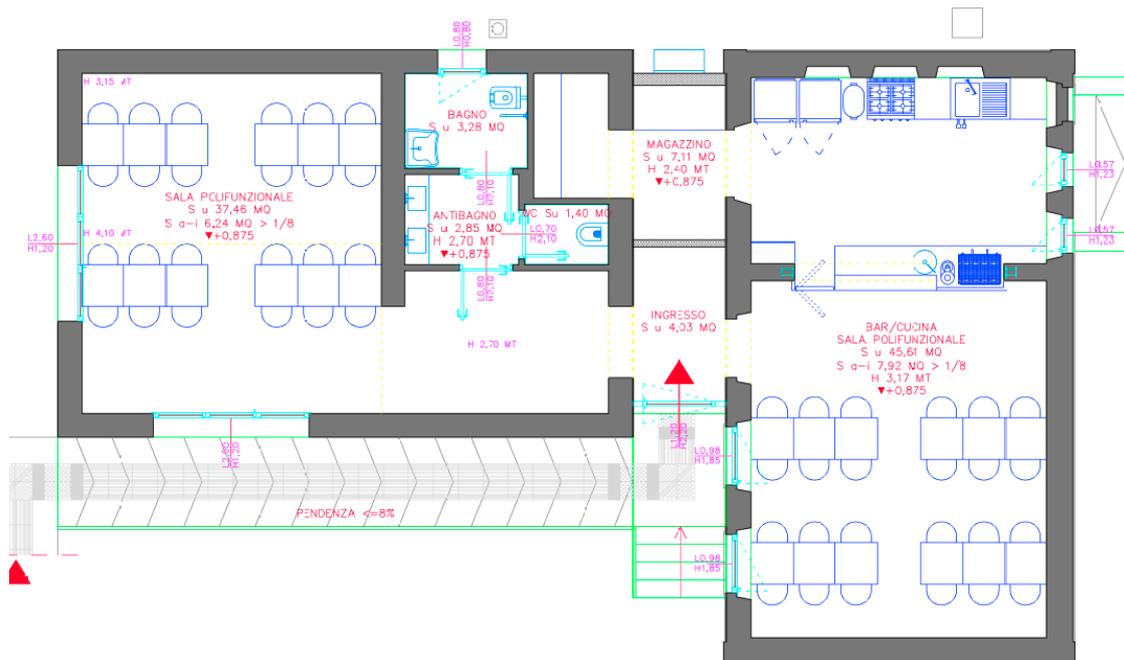
4. DESCRIZIONE SINTETICA

L’immobile oggetto della presente valutazione sorge all’interno dell’abitato di Calbenzano ed è perfettamente raggiungibile dalla strada comunale interna, già scuola elementare della frazione. A seguito dell’intervento di Ristrutturazione e ampliamento del fabbricato avvenuta tra il 2023 e il 2024. Gli interventi hanno riguardato la ristrutturazione della parte di fabbricato esistente e la realizzazione di un ampliamento che di fatto quasi ne raddoppia la superficie. Sono state sostituite tutte le rifiniture compresi gli infissi e messi a norma gli impianti esistenti.

L’intervento edilizio ha reso accessibile ed utilizzabile l’immobile da persone con ridotta capacità motoria e visiva in quanto sono stati inseriti anche indicatori tattili sul piano di calpestio e segnali tattili sulla rampa di accesso e all’interno del servizio igienico per rendere il locale accessibile ed utilizzabile nel suo complesso.

Il locale dopo l’intervento è costituito al piano rialzato da: ingresso, bar/cucina, 2 locali polifunzionali, un deposito e due bagni con antibagno unico; mentre al piano seminterrato è presente un locale tecnico e una intercapedine. Attualmente l’immobile è sgombro da arredi e/o attrezzature di proprietà del Comune di Subbiano.

La superficie catastale è pari a 188 mq mentre la superficie utile netta è pari a 101,74 mq.



Il fabbricato è dotato di uno spazio esterno che circonda tutto l'immobile, parte pavimentato/inghiaiato e parte a verde, di circa mq. 605,00, comprensivo dell'ingombro del fabbricato stesso.

IMPIANTI TECNICI

Tutti gli impianti tecnici, a seguito della recente ristrutturazione dell'edificio, sono adeguati alle normative vigenti; tutte le certificazioni sono allegare al Certificato di regolare esecuzione.

5. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

L'Amministrazione Comunale intende procedere ad affidare in concessione l'intero immobile sopra descritto e a tal fine occorre procedere alla determinazione del Canone di Concessione che dovrà essere corrisposto al Comune dal Concessionario.

Il Canone di Concessione poiché costituisce il prezzo d'uso del bene e in linea generale deve assicurare un adeguato rendimento capitale e deve risultare compatibile con i criteri di una corretta ed ordinata gestione, è determinato facendo riferimento al valore patrimoniale del cespite nel suo insieme - terreno, fabbricati, impianti - con la sola esclusione di attrezzature e arredi, nella sua consistenza, qualità costruttiva e funzionale, stato di conservazione e manutenzione, quali risultanti al momento della stima applicando un adeguato saggio di rendimento al valore immobiliare dell'impianto.

Per quanto concerne la determinazione del valore patrimoniale, si ritiene che questo vada determinato secondo il criterio del costo di riproduzione deprezzato sulla base dei seguenti elementi:

- valore dell'area;
- valore di costo dei fabbricati, dei manufatti, degli impianti ed oneri finanziari ed accessori;
- utile imprenditoriale.

Da cui:

Canone concessione = $V_m * i$

Dove: V_m = valore di mercato

i = saggio di rendimento che si assume pari al 2,50 %

Per la determinazione del valore di mercato si è adottato il metodo di stima sintetico comparando su una scala di valori noti riferibili a beni assimilabili l'oggetto di stima.

Il valore di mercato è dedotto dai dati della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (anno 2023 semestre 2) relativi al Comune di Subbiano. Alla quotazione media di mercato pari a 1.095,00 €/mq.

Pertanto:

Valore = 101,74 mq x 1.095,00 €/mq = 111.405,30 € in cifra tonda.

6. CONCLUSIONI

A seguito delle analisi effettuate nel corso della stima, prese in considerazione le comparazioni di valori assimilabili, considerato la zona disagiata dove si trova il fabbricato, si ritiene che il valore del compendio immobiliare in regime di libero mercato è pari a **111.405,30 €**.

Di conseguenza applicando la formula

Canone concessione = $V_m * i$

l'importo del canone di concessione annuo da porre a base di gara per l'affidamento della gestione dell'immobile di Castelnuovo nell'attuale stato di fatto è pari a:

Canone concessione annuo arrotondato = 111.405,30 € x 2,50 % = 2.800,00 €

Il canone base annuo come sopra determinato è soggetto a indicizzazione ISTAT FOI a partire dall'anno successivo alla sottoscrizione.

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- estratto di mappa catastale;
- pianta immobile dopo intervento edilizio planimetria catastale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



