COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

Allegato 1)

Oggetto: EDIFICIO DI VIA CAVOUR 79 angolo VIA ARNOLFO DI CAMBIO 5-7- IMMOBILE DENOMINATO: *"SEDE POLIZIA MUNICIPALE"*. *Relazione*

Costituisce Allegato 1 all'Avviso di vendita, la Relazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – triennio 2026-2027-2028, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 22.12.2025, che si riporta di seguito per estratto unitamente alla scheda n. 31, avente ad oggetto: "Edificio sito in Via Cavour n. 79, angolo Via Arnolfo di Cambio nn. 5-7".

Si segnala che, ai fini dell'avviso, l'immobile in oggetto è stato sottoposto alla procedura di Verifica dell'Interesse Culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

La richiesta è stata inoltrata al Ministero della Cultura - Segretariato Regionale per la Toscana (Co.Re.Pa.Cu) con nostro protocollo n. 807 del 07/01/2025.

In risposta, il Ministero, con verbale MIC|MIC_SR-TOS_UO6|17/02/2025|0001751-P [34.07.01/69/2020] del 17/02/2025, ha confermato che l'immobile non presenta interesse artistico, storico, archeologico o antropologico.

Pertanto, il bene non rientra tra quelli tutelati dall'art. 10, comma 1, del citato Decreto Legislativo.

Empoli lì 24/02/2026

Il Dirigente del Settore
Lavori Pubblici e Patrimonio
Ing. Roberta Scardigli
(Doc. F.to digitalmente)

COMUNE di EMPOLI

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI
2026-2027-2028
(RICOGNIZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE SUSCETTIBILI DI ALIENAZIONE E/O VALORIZZAZIONE (ART. 58 L. N° 133/2008): INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI. ANNI 2026-2027-2028)

Relazione tecnico illustrativa

La presente relazione accompagna la deliberazione di Giunta Comunale di ricognizione dei beni immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e/o valorizzazione e riporta, in Schede, le stime relative agli immobili inseriti nel Piano stesso, come da elencazione a seguire.
Le Schede sono state predisposte sulla base della documentazione esistente presso gli Uffici, individuando i beni non strumentali all'esercizio delle funzioni del Comune e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati.
Nella predisposizione delle Schede dei beni da alienare sono stati descritti vari elementi, fra i quali: l'ubicazione, il contesto territoriale secondo gli atti di pianificazione, lo stato manutentivo e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie.
Si è inoltre tenuto conto delle richieste di acquisizione di beni comunali, e delle proposte di valorizzazione degli stessi, giacenti in atti, presentate da cittadini.
Le schede sono state redatte nel rispetto delle diverse metodologie di stima di cui è dato atto all'interno di ogni singola posizione.
Le fonti estimative, utilizzate per la redazione delle Schede, sono i valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, il prezzario "COSTO DI COSTRUZIONE PREZZIARIO DEI €/MQ-"Tipologie Edilizie- Prezzi DEI"-", le riveste di settore ed analisi dei contratti di compravendita per beni similari.
La metodologia adottata in genere è quella sintetico-comparativa, o analitica (quali il metodo come il costo di riproduzione a nuovo).
Prima della dismissione, le relazioni di stima, relative a ciascun immobile compreso nel Piano, potranno essere aggiornate, considerata anche l'efficacia triennale dello stesso, e saranno oggetto di approvazione unitamente alla determina a contrarre ex art. 192 del D. Lgs. n. 267/2000. La relazione di stima raccoglierà i dati e gli elementi di natura tecnica ed estimativa da riferirsi al momento della vendita onde garantire l'attualità della valutazione.

A seguire si riporta l'Elenco delle Schede.

ELENCO DELLE SCHEDE:

- **SCHEDA 1- Rev1**: Immobili in Via Garigliano- Via Maratona: posizione 2-Trasformazione diritto di superficie in proprietà; 3. Resede ad uso parcheggio; 4 . Magazzino Via Maratona.

SCHEDA N. 2-Rev1: DISMISSIONE terreno con destinazione D2 in Via Giuntini.

SCHEDA N. 4 – Rev. 1: Vendita porzione di fabbricato denominato "Ex ospedale vecchio" Via Paladini.

SCHEDA N. 5*:* Cessione 7 lotti edificabili Ex Peep Marcignana.

SCHEDA N. 7 : Vendita terreno agricolo in località Ponte a Elsa.

SCHEDA N. 9 : Resede area (EX BAGNI Pubblici) Via Roma.

SCHEDA N. 10: Scheda 10- Nuovo Azzonamento in loc Avane Vendita di n° 1 lotto edificabile.

SCHEDA N. 12-Rev.01: Vendita locali Uffici comunali Via del Papa/Via dei Neri/Via Santo Stefano- p-1°.

SCHEDA N. 15- Rev4bis: Dismissione Immobili Eredità testamentaria.

SCHEDA N. 18: Dismissione terreni in zona Villa di Cerbaiola.

SCHEDA N. 21: Dismissione dell'immobile ex scuola elementare in località Pontorme.

SCHEDA N.22-: -Ex Scuola di Cerbaiola- Via Ville di Cerbaiola .

SCHEDA N. 23-Rev. 01- Edificio di civile abitazione posto in Via Piovola 111- Via Serpa 1.

SCHEDA 24: Alcuni terreni in Località Ormicello .

SCHEDA N. 26: Dismissione terreno di proprietà limitrofo al fast park di via XI Febbraio.

SCHEDA 31*:* Edificio di Via Cavour 79, angolo Via Arnolfo di Cambio 5/7.

SCHEDA 33*:* Terreno agricolo in località Cerbaiola.

Empoli lì 29/09/2025

LA DIRGENTE SETTORE LL.PP. e PATRIMONIO
ING. ROBERTA SCARDIGLI

COMUNE di EMPOLI

SCHEDA N° 31
EDIFICIO DI VIA CAVOUR 79 angolo VIA ARNOLFO DI CAMBIO 5-7-

L'edificio di proprietà comunale è individuato nella grafica sotto riportata con contorno/freccia di colore rosso.

INDIVIDUAZIONE FOTOAEREA

INDIVIDUAZIONE CATASTALE
Catasto Fabbricati del Comune di Empoli Foglio di Mappa 15 p.lla 4 sub.505 (Uffici Pubblici) e sub 506 (Autorimessa)

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025 Ora: 10.12.04 Segue
Visura n.: T72802 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Dati della richiesta	**Comune di EMPOLI (Codice:D403)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 15 Particella: 4 Sub.: 505**

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unita immobiliare dal 20/01/2025

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		15	4	505			B/4	U	2.163 m²	Totale: 590 m²	Euro 6.702,57	VARIAZIONE del 18/01/2025 Pratica n. FI0004987 in atti dal 20/01/2025 AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 4987.1/2025)

Indirizzo	VIA CONTE CAMILLO BENSO DI CAVOUR n. 79 Piano T-1 - 2-3			
Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/06/2025 Ora: 10.13.04 Segue
Visura n.: T73601 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025

Dati della richiesta	**Comune di EMPOLI (Codice:D403)**
	Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	**Foglio: 15 Particella: 4 Sub.: 506**

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI	01329160483*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unita immobiliare dal 20/01/2025

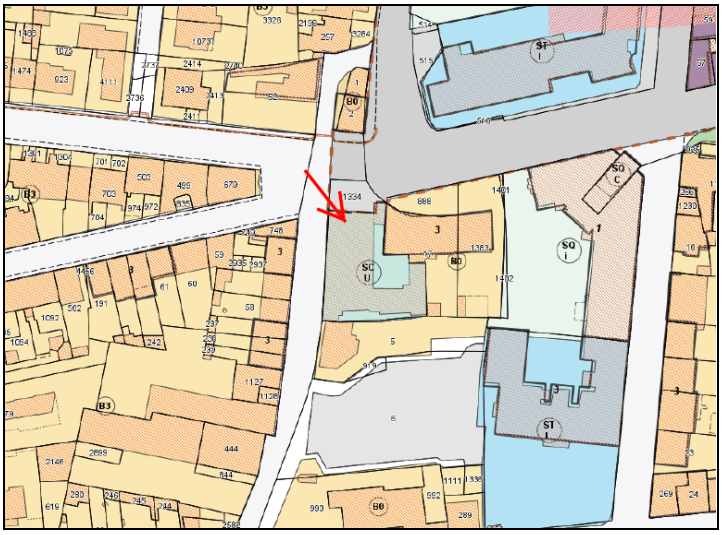
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		15	4	506			C/6	4	166 m²	Totale: 199 m²	Euro 548,68	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/01/2025 Pratica n. FI0004988 in atti dal 20/01/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA LOCALI DI SGOMBERO A GARAGE (n. 4988.1/2025)

Indirizzo	VIA ARNOLFO DI CAMBIO n. 5-7 Piano T			
Notifica		Partita		Mod.58
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)			

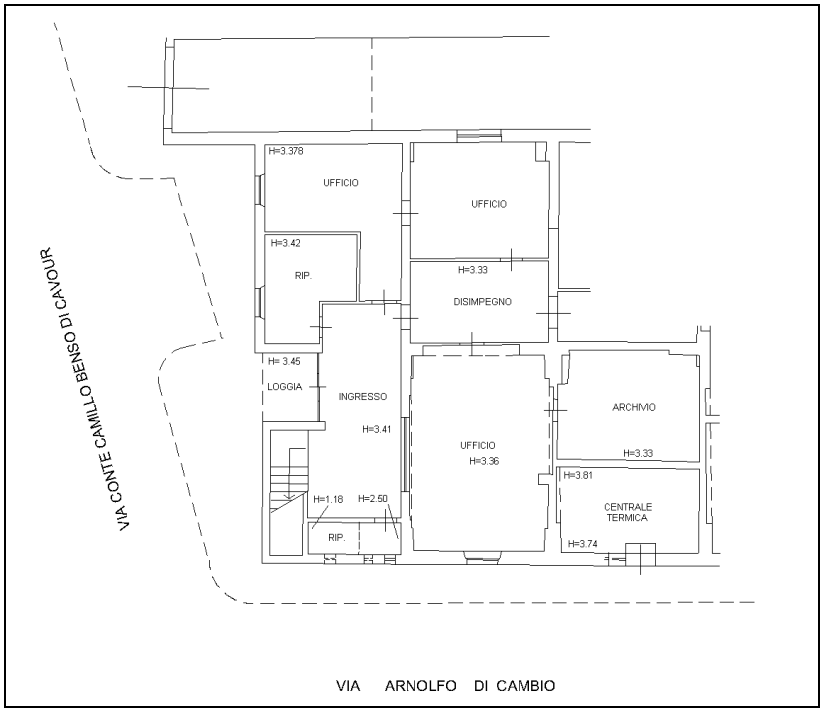
DESTINAZIONE URBANISTICA

Intersezione Piano Operativo:
Il fabbricato è classificato in F3.1C -Art. 34.3 Attrezzature scolastiche e per servizi a scala comunale e di quartiere - Tipologia di servizio Uffici- Art. 21.8-UTOE di riferimento 7EM- come da grafica sotto riportata.
Si specifica che con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024 ad oggetto***: "PIANO OPERATIVO COMUNALE – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014***", esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Operativo del Comune di Empoli. Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili integralmente al seguente link: https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato

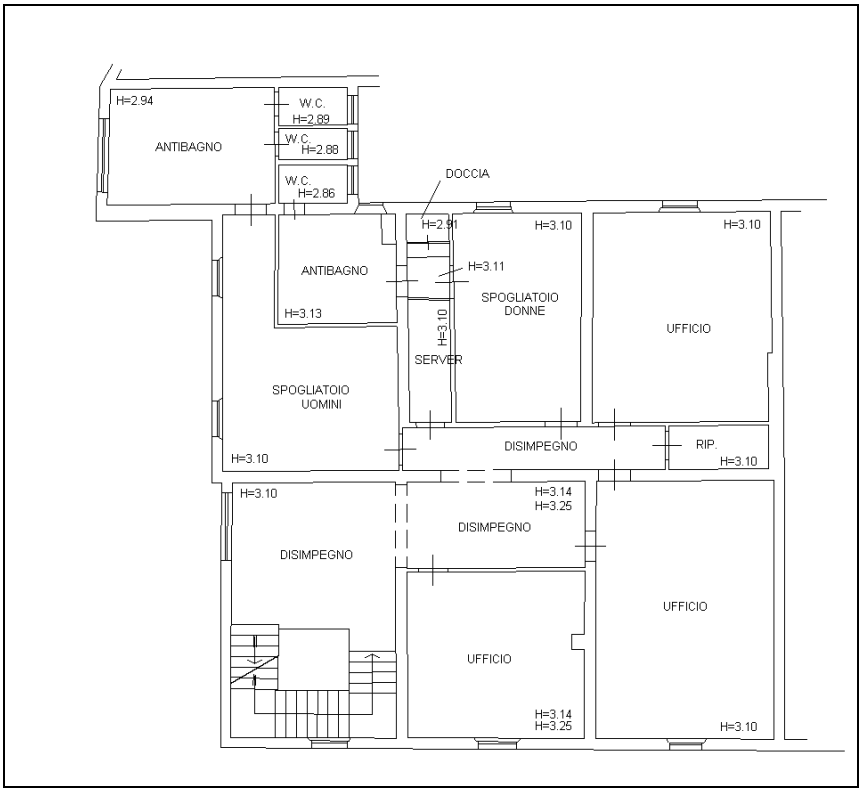
Intersezione Regolamento Urbanistico:
Il fabbricato è classificato in Ambiti Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)-Tipo di servizio Uffici Amministrativi -pubblico -Aree interne al perimetro dei centri abitati -UTOE di riferimento 1 -Art. 80 Disposizioni generali-Art. 81 Modalità d'intervento-Art. 84 Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere- come da grafica sotto riportata.



PLANIMETRIE

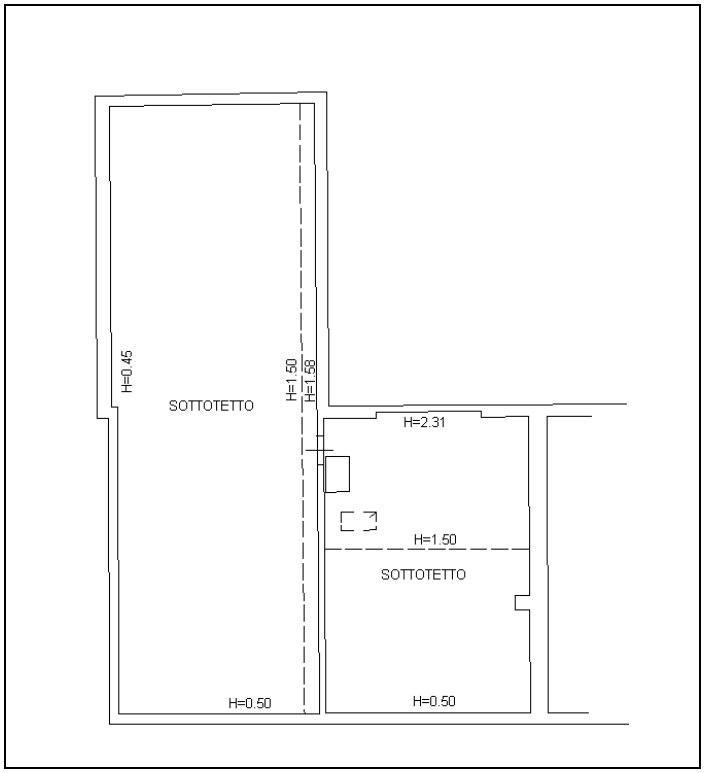


Stralcio Piano Terra



Stralcio piano Primo

Stralcio Piano Secondo



Stralcio Sottotetto

- ✓ **Premesse -Descrizione generale.**

L'Immobile è posto in angolo tra via Conte Camillo Benso di Cavour 79 e via Arnolfo di Cambio 5-7 e, strutturalmente, fa parte di un agglomerato urbano in linea che si sviluppa lungo via Arnolfo di Cambio.

Il fabbricato è distribuito su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, e la forma delle piante cambia ad ogni piano. Due prospetti sono prospicienti le vie, mentre quello opposto a via Arnolfo di Cambio si affaccia su una corte interna di altra proprietà.

Il piano terra ha una forma pressoché rettangolare, presenta una piccola loggia antistante l'ingresso di via Cavour, e la distribuzione dei vani interni è suddivisa tra locali uffici e locali autorimessa. Agli uffici si accede dall'ingresso di via Cavour, mentre all'autorimessa si accede direttamente da via Arnolfo di Cambio. Internamente i locali ufficio e autorimessa sono collegati da corridoi/disimpegni.

L'edificio presenta una centrale termica posta al piano terra con ingresso da via Arnolfo di Cambio.

Sulla destra di un osservatore che entra dall'ingresso di via Cavour sono situate le rampe scala, di collegamento dei tra i vari piani, e un ripostiglio. A sinistra vi è un ufficio e un ripostiglio, di fronte un ufficio e l'archivio. I pavimenti degli uffici e del primo disimpegno sono in mattonelle di graniglia, mentre il pavimento del secondo disimpegno e dell'autorimessa è in mattonelle di gres. Il rivestimento della scala è in marmo di Trani, la ringhiera e il corrimano sono in metallo. Le porte interne sono in legno mentre la porta di ingresso e il serramento della zona di ricezione sono in metallo e vetro. La porta interna di accesso all'autorimessa è in metallo con idonee caratteristiche antincendio.

Il piano primo, se si esclude la zona dei bagni del personale maschile, ha una forma quasi quadrata. La dimensione è minore di quella del piano terra perché la zona soprastante l'autorimessa è in parte di altre proprietà e in parte è tetto. La scala di accesso è costituita da tre rampe e sbarca su un ampio disimpegno (attualmente ridimensionato con pareti rimovibili in metallo e vetro a formare un locale ufficio) dal quale si accede agli uffici e agli spogliatoi maschili e femminili, oltre al locale server e ad un ripostiglio. Il pavimento dell'ampio disimpegno, dello spogliatoio maschile e dell'antibagno a servizio dello spogliatoio femminile è in mattonelle di graniglia mentre i pavimenti degli uffici, del corridoio, del server e del ripostiglio sono in elementi tipo linoleum. I pavimenti dell'antibagno maschile e dei servizi igienici sono in mattonelle di ceramica così come i rivestimenti alle pareti dei servizi igienici. Le porte sono in legno.

Il piano secondo ha una forma ad L e sbarcando dalla scala, sempre costituita da tre rampe, si accede, come al piano primo, ad un ampio disimpegno (attualmente ridimensionato con pareti rimovibili in metallo e vetro a formare un locale ufficio) da cui si passa per entrare nei due uffici. I pavimenti del disimpegno e dell'ufficio con ingresso di fronte alla scala

sono in mattonelle di graniglia, mentre quello del restante ufficio è in mattoni di laterizio. Le porte sono in legno. Una botola posta nel soffitto dell'ufficio a destra della rampa scala, funge da accesso al locale sottotetto che risulta non del tutto praticabile.

I prospetti lungo le vie sono intonacati e quello prospiciente via Cavour sono tinteggiati di colore giallo chiaro, mentre quello adiacente via Arnolfo di Cambio è tinteggiato di colore giallo chiaro nella zona uffici e di colore bianco nella zona centrale termica ed autorimessa. In basso i due prospetti presentano una balza di colore grigio. Il prospetto che si affaccia sulla corte interna è intonacato e tinteggiato di colore giallo chiaro fino al piano primo, mentre il piano secondo risulta senza intonaco con masselli e ricorsi in laterizio a vista.

Le finestre sul prospetto di via Cavour relative agli uffici e allo spogliatoio maschile sono in legno complete di persiane alla fiorentina, mentre gli altri infissi (porta d'ingresso, disimpegni e antibagno maschile) sono in metallo e vetro senza persiane. Le finestre sul prospetto di via Arnolfo di Cambio sono tutte in legno complete di persiane alla fiorentina. La porta di ingresso alla centrale termica è in metallo come pure le serrande avvolgibili motorizzate di accesso all'autorimessa.

La copertura della porzione di autorimessa e di parte del piano secondo è ad una falda e il manto è formato da pannelli sandwich, di colore rosso scuro, costituiti da due lamiere metalliche esterne e isolante interno. La copertura del locale antibagno e servizi igienici maschili è piana con manto in guaina bituminosa di colore nero. La copertura del piano terzo e sottotetto è del tipo a mezzo padiglione a due falde e il manto di copertura è in coppi ed embrici di laterizio.

La struttura portante è in muratura mista masselli/mattoni, il primo orizzontamento è realizzato con volte a crociera/vela e gli altri orizzontamenti sono in latero-c.a. e in profilati metallici e voltine in laterizio. Il solaio di sottotetto è realizzato con travetti prefabbricati in c.a. tipo "Varese" e tavelloni in laterizio. La copertura del sottotetto è costituita da orditura principale e secondaria in legno ed elementi in laterizio.

L'edificio ha subito un intervento edilizio che risale agli anni 1981/82, mentre nel 2023 è stato rinnovato l'impianto presente nella centrale termica.

L'edificio è correttamente accampionato al Catasto Fabbricati del Comune di Empoli come meglio dettagliato negli stralci di certificazione catastale sopra riportati. È dotato di Attestato di Prestazione Energetica che classifica l'edificio in Classe F con codice identificativo 0000778800 e valido fino al 16/07/2034.

Ai fini della vendita l'Immobile è stato oggetto di richiesta di Verifica di Interesse Culturale ex art 12 del D. Lgs 42/2004, detta richiesta è stata inoltrata al Ministero della Cultura con prot. N° 818 del 07/01/2025 e questa Amministrazione è in attesa di ricevere comunicazione in merito a questo procedimento.

L'immobile è ad oggi sede della Polizia Municipale- Unione dei Comuni Circondario Empolese Valdelsa.

- ✓ **Provenienza**

Con Deliberazione n° 292 del 14/09/1971 l'Amministrazione Comunale approvava l'acquisto dalla Venerabile Arciconfraternita della Misericordia di Empoli dell'immobile posto in via Cavour angolo via Arnolfo di Cambio. In data 18/05/1972 l'A.C. stipulava il contratto di acquisto dell'immobile, come risulta dall'atto registrato ad Empoli il 26/06/1972 n. 2120 – Vol. 144 – Mod 1°.

- ✓ **Stima**

Ai fini della stima del più probabile valore di mercato, per l'immobile di cui trattasi viene preso quale dato metrico la superficie catastale che può essere assimilata alla superficie lorda di cui alla VARIAZIONE del 18/01/2025 Pratica n. FI0004987 e VARIAZIONE Pratica n. FI0004988 come a seguire:

SUPERFICIE CATASTALE UFFICI (P.T., P 1°, P. 2°/sottotetto) = 590 Mq

SUPERFICIE CATASTALE AUTORIMESSA= 199 Mq. Quest'ultima è da considerarsi quale superficie non residenziale pertanto nel conteggio della superficie complessiva la stessa inciderà nella misura del 50% pari quindi a 100 mq. (c.t.).

SUPERFICIE COMPLESSIVA = 690 Mq.

L'Immobile di cui trattasi, è identificato dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate come ZONA CENTRALE B1 ed i valori di riferimento per le alienazioni con destinazione terziaria, 2° semestre anno 2024, *vanno da un min. di € 900/mq ad un max. di € 1.800/mq.*

Considerato che trattasi di immobile conservato in ordinario stato di manutenzione, e che necessita di alcuni ammodernamenti l'importo da prendere a riferimento pari a circa *€ 1.300/mq* è da ritenere congruo.

Detto valore è in linea con i valori di mercato attuali riscontrati per immobili similari, per caratteristiche e localizzazione, presso le agenzie immobiliari di maggior rilievo locale.

Avremo pertanto quale più probabile valore di mercato a corpo pari ad € 900.000,00.
(diconsi euro novecentomila,00 oltre iva se ed in quanto dovuta)

Il prezzo potrà essere rivisto tenuto conto dell'andamento di mercato al momento della effettiva vendita.

Empoli lì 04/06/2025