



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

Allegato 1)

**IMMOBILE DENOMINATO "CHIOSCO CIMINTERO DI SANT'ANDREA"
RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE**

DATI PATRIMONIALI: Immobile iscritto al conto del patrimonio del Comune di Empoli
1.2.2.02.13.99.999 **INDISPONIBILE**

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Empoli: Foglio di Mappa 29 p.lla 1189 (Ex p.lla 849 porz.)





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

PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del canone di concessione riguardante il Chiosco posto all'interno dell'area del Cimitero di Sant'Andrea. Il Chiosco avrà finalità merceologica relativa alla vendita di Fiori e Piante. L'unità immobiliare di cui trattasi, meglio dettagliata a seguire, è individuata con tratteggio di colore rosso nella sottostante grafica.

A detta unità immobiliare si accede a mezzo di pedana esterna in legno impregnato in autoclave, posizionata in corrispondenza della porta di ingresso del chiosco e completa di rivestimento superiore in tavole antiscivolo. Detta pedana sarà altresì oggetto di futura concessione assieme all'unità immobiliare del chiosco, precisando quindi che al riguardo il concessionario assumerà tutti i relativi oneri di manutenzione ed oneri assicurativi riguardanti anche la suindicata pedana.

Questa Amministrazione Comunale ha fortemente voluto la realizzazione del chiosco di cui trattasi posto all'interno della suddetta area cimiteriale anche per far sì che l'immobile e la sua concessione assuma una sua valenza soprattutto di interesse pubblico.

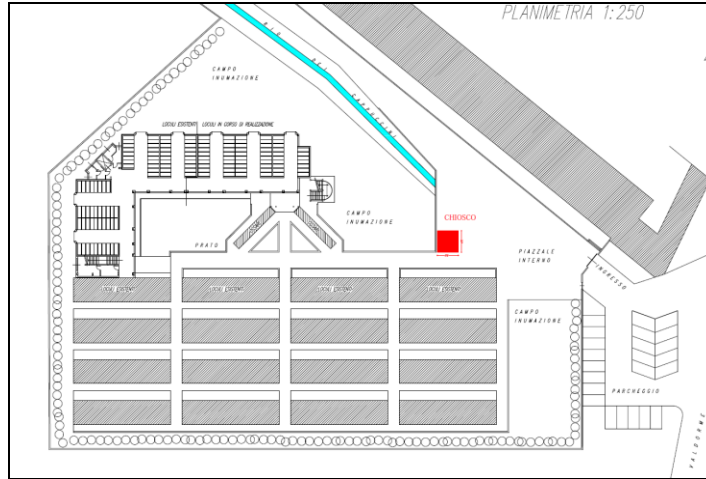
A seguire gli atti principali che hanno portato l'Amministrazione Comunale alla realizzazione del Chiosco:

- **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 68 del 30/09/2024** ad oggetto: *"VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE RIADOZIONE DELL'ART. 34.5 DELLE NTA DEL PIANO OPERATIVO, ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 32 DEL 9.4.2024, AI SENSI DEGLI ARTT. 19,34 E 238 DELLA LRT 65/2014 PER APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DEL CHIOSCO IN LEGNO ALL'INTERNO DEL CIMITERO DI SANT'ANDREA"*, con la quale è stato approvato il progetto definitivo per "Realizzazione di chiosco in legno nel cimitero di Sant'Andrea"
- **DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N° 101 del 23/12/2024** ad oggetto: *"APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLA VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART.34 E 238 DELLA LRT 65/2014 PER APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DEL CHIOSCO IN LEGNO ALL'INTERNO DEL CIMITERO DI SANT'ANDREA."*, con la quale è stata approvata definitivamente, ai sensi dell'art. 34 e 238 della L.R.T. 65/2014, la variante normativa al Regolamento Urbanistico vigente per la realizzazione del chiosco in legno all'interno del cimitero di Sant'Andrea, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 30.09.2024.
- **DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 1876 del 27/12/2024** ad oggetto: *"AFFIDAMENTO DIRETTO LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL CHIOSCO IN LEGNO ALL'INTERNO DEL CIMITERO DI SANT'ANDREA- CIG BAF9BD59D0"*.

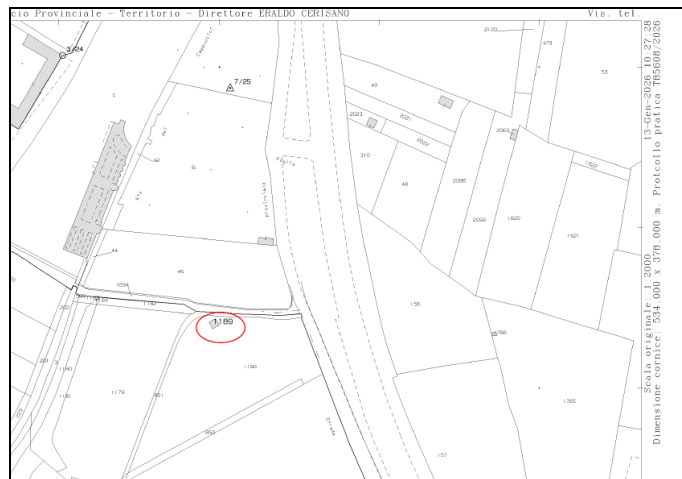


COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

INQUADRAMENTO PROGETTUALE – CATASTALE



Stralcio progetto



Stralcio Estratto mappa

<p>Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali</p>		<p>Data: 13/01/2026 Ora: 10.25.10 Segue Visura n.: T83884 Pag: 1</p>									
<p>Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 13/01/2026</p>											
<p>Dati della richiesta</p>		<p>Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE Foglio: 29 Particella: 1189</p>									
<p>Catasto Fabbricati</p>											
<p>INTESTATO</p>											
1		COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*								
			(1) Proprietà 1/1								
<p>Unità immobiliare dal 17/11/2025</p>											
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		29	1189				C/1	3	20 m ²	Totale: 23 m ²	Euro 173,53
<p>COSTITUZIONE del 14/11/2025 Pratica n. FI0209360 in atti dal 17/11/2025 COSTITUZIONE (n. 209360.1/2025)</p>											
<p>Indirizzo: VIA DEI CAPPUCCINI n. SNC Piano I</p>											
<p>Partita: Mod.58</p>											
<p>Amministrativi: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)</p>											

Stralcio visura catastale



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

Data: 26/01/2026 - n. T262643 - Richiedente: GRGCLL65C43E919R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Firenze	Dichiarazione protocollo n. F10209360 del 14/11/2025	
	Comune di Empoli Via Dei Cappuccini civ. SNC	
Planimetria scheda n. 1 Scala 1:200	Identificativi Catastali:	Compilata da: Ruini Vittorio
	Sezione: Foglio: 29 Particella: 1189 Subalterno:	Iscritto all'albo: Geometri Prov. Firenze n. 4241

PIANO TERRA

NORD

Ultima planimetria in atti

Data: 26/01/2026 - n. T262643 - Richiedente: GRGCLL65C43E919R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 26/01/2026 - Comune di EMPOLI (D403) - < Foglio 29 - Particella 1189 - Subalterno >
VIA DEI CAPPUCINI n. SNC Piano T

Stralcio planimetria catastale



**DATI GENERALI- METRICI –DATI TECNICI DELL’IMMOBILE-
ASPETTI MANUTENTIVI E GESTIONALI**

Il Chiosco è posto su una soletta di calcestruzzo armato stabilmente ancorata al suolo. Il manufatto ha una superficie catastale pari a 23 mq. La sua struttura, la tamponatura e la copertura sono interamente realizzate in legno di abete di spessore pari a cm. 4,4. La copertura risulta essere coibentata con pannelli in poliuretano e membrana bituminosa ardesiata.

L’immobile è dotato di pavimentazione in laminato con finitura “rovere” completo di materassino isolante posizionato su doghe in legno e listelli di areazione. È dotato inoltre di una porta frontale e di n° 3 finestre delle quali 2 frontali e 1 laterale, che soddisfano ampiamente il rapporto aero illuminante di 1/8 e dotate di vetri termici. Il Chiosco è dotato di impianto elettrico, di impianto di adduzione acqua, impianto di scarico acque reflue e meteoriche (allacciate al sistema di scarico cimiteriale).

L’immobile è da ritenersi idoneo all’utilizzo previsto, risultando funzionale e conforme allo stato autorizzato, come da verbale di avvenuta ultimazione dei lavori, relativi alla installazione del manufatto stesso, datato 15/04/2025. Inoltre in data 30/01/2026 si è provveduto alla consegna anticipata dell’immobile che ne attesta la conformità e sostituisce il Certificato di Regolare Esecuzione, il verbale di consegna è conservato in atti.

L’immobile è dotato di fornitura energia elettrica, acqua ed impianto di scarichi acque.

L’impianto elettrico è dotato di dichiarazioni di conformità conservata in atti.

L’impianto elettrico e quello di adduzione acqua non sono autonomi; pertanto è previsto un rimborso spese forfettario, attualmente quantificabile in € 150,00/mese IVA inclusa.

Per quanto concerne l’impianto di riscaldamento/raffrescamento sarà necessario installare una pompa di calore, installazione questa da porre in carico al concessionario.

Il concessionario dovrà provvedere all’attivazione del servizio di raccolta differenziata dei rifiuti (TARIC), nel rispetto delle disposizioni vigenti sul territorio comunale, nonché al pagamento di ogni onere, tassa o spesa connessa all’esercizio dell’attività.

Nella concessione è incluso l’uso non esclusivo dei servizi igienici posti all’interno della stessa area cimiteriale ed in prossimità del chiosco.

Ai fini assicurativi si dichiara che la porzione dell’immobile di cui trattasi ha un valore di costo di ricostruzione a nuovo di € 28.000,00.

L’immobile ha una superficie inferiore a 50 mq; pertanto non è richiesta la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Il concessionario è tenuto a effettuare con cadenza annuale interventi di manutenzione e rinnovamento della struttura e della rampa di accesso in legno, anche mediante l’applicazione di vernici protettive, al fine di garantire la conservazione, la durabilità e il decoro dell’immobile.



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

È prevista la redazione di un verbale di verifica, con cadenza triennale a partire dalla data di sottoscrizione, da redigersi in contraddittorio tra le parti, finalizzato alla verifica della corretta conduzione e dello stato manutentivo dell'immobile.

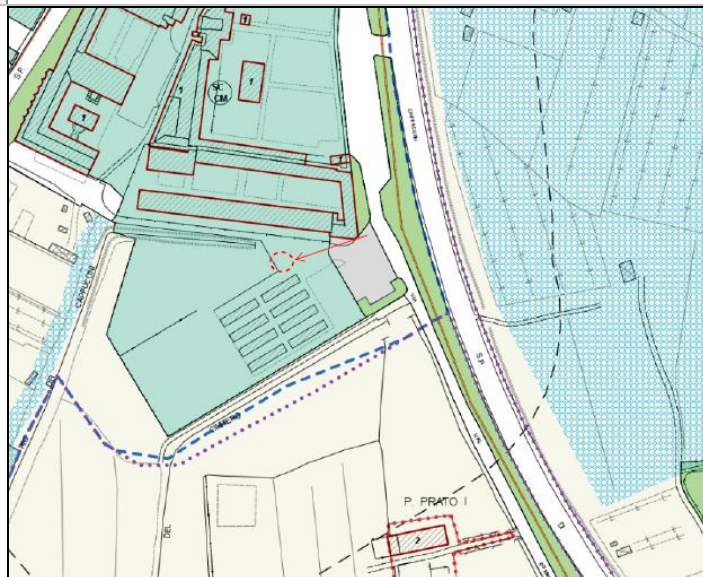
In caso di riscontro di danni o modifiche alla struttura non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, il concessionario sarà tenuto al ripristino dello stato originario dell'immobile, a propria cura e spese.

Per tutto quanto non espressamente indicato si fa espresso rimando al contratto di concessione.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Intersezione sul R.U.C. (Secondo Regolamento Urbanistico Delibera di Consiglio Comunale n. 72 il 04.11.2013-Approvazione). Pubblicato sul B.U.R.T. n.52 del 24/12/2013 e modificato con variante a carattere redazionale delle norme tecniche attuative approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 20 giugno 2017:

Ambiti	Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)
Tipo di servizio	Cimiteri - pubblico
Attrezzature e servizi	esistenti
	Aree di rispetto cimiteriale
	Aree interne al perimetro dei centri abitati
U.T.O.E. di riferimento	Z

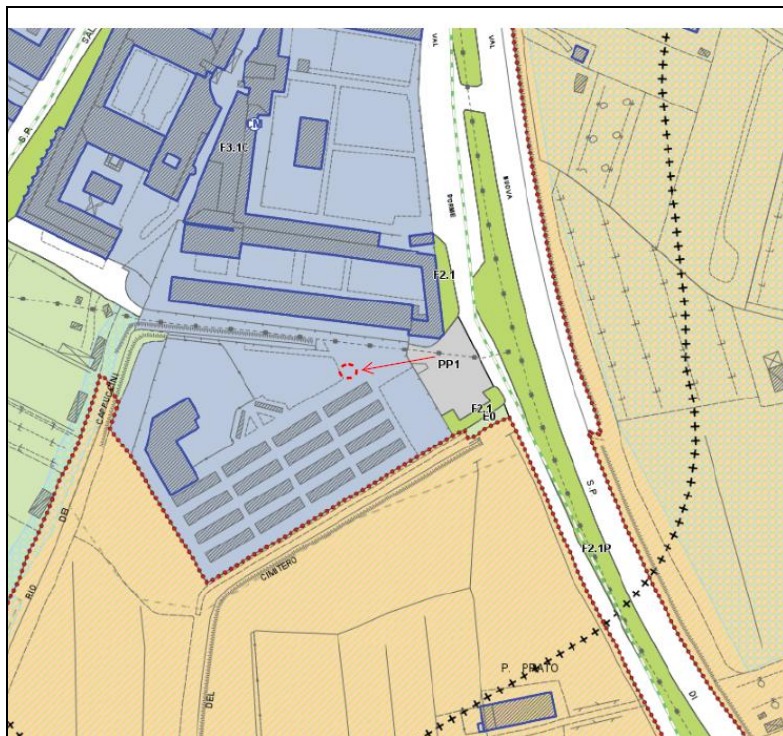




COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"UOC Patrimonio e Concessioni"

Intersezione sul P.O.C. Piano Operativo adottato con Del. C.C. n.32 del 09/04/2024, e con Del. C.C. n. 74 del 18/09/2025 per adozioni o riadozioni di alcune modifiche sostanziali relative a previsioni puntuali:

	Territorio urbanizzato
U.T.O.E. di riferimento	6EM
Ambiti	F3.1C - Zone per servizi di interesse comune e generale esistente
	Fascia di rispetto cimiteriale



DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE

Per la stima del canone di concessione, nel rispetto di quanto riportato all'art. 3 del vigente regolamento Comunale per l'assegnazione in uso dei Beni Immobili, il valore del canone di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie,



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

caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, tenuto conto anche delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per il caso specifico che andremo a trattare si è tenuto conto dei seguenti diversi fattori che possono incidono sulla determinazione del canone di concessione:

- particolarità dell'immobile (chiosco in legno);
- localizzazione urbanistica del bene;
- particolarità dell'attività commerciale inserita in uno specifico contesto come quello rappresentato dalla vendita di fiori all'interno di un'area cimiteriale;
- non rintracciabilità di un bene simile già esistente sul territorio comunale.

La presente stima del canone di concessione viene eseguita pertanto parametrando diverse metodologie di stima come indicati a seguire.

A) Determinazione sulla base dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate

Le quotazioni O.M.I. per la specifica zona di cui trattasi prevedono le classificazioni R1 (Extraurbana/RESTO del TERRITORIO) la quale per destinazioni d'uso commerciali prevede valori che vanno da un minimo di € 4,3/mq a un massimo € 8,1/mq riferito ad uno stato conservativo *normale* e ad una struttura in muratura. Considerato che la struttura è nuova può essere preso a riferimento il valore massimo € 8,1/mq ed abbattuto di una percentuale pari al 20% trattandosi di una struttura lignea.

Avremo pertanto

$$8,1\text{€/mq} - 20\% = \text{€ } 6,48/\text{mq}$$

$$23 \text{ mq} \times 6,48 = \text{€ } 149/\text{mese (c.t.)};$$

B) Determinazione del canone di concessione per metodo capitalizzazione del reddito

Costo realizzazione immobile:

€ 28.000

VM = Reddito/tasso di capitalizzazione

Reddito = Valore di mercato x tasso di capitalizzazione

$$= \text{€ } 28.000,00 \times 5\% = \text{€ } 1.400,00/\text{anno}$$

$$= \text{€ } 117,00/\text{mese (c.t.)}$$

C) Determinazione per confronto con immobili a destinazione similare

È stata condotta infine un'indagine in rete web allo scopo di ottenere alcuni valori riferiti a stime attinenti a chioschi similari di proprietà di altre pubbliche amministrazioni. Detta indagine ha avuto lo scopo quindi di concentrarsi nello specifico su tipi similari di chioschi aventi la medesima attività commerciale (vendita di piante e fiori). Dall'indagine è emerso che chioschi con finalità e dimensioni similari, seppur di diversa realizzazione, hanno canoni di concessione mensile che si attestano tra i 250/300 €/mese.



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

Determinando la media dei tre valori sopra riportati avremo:

$$€ 149 + € 117 + € 250 = € 516 : 3 = € 172/\text{mese}$$

Tenuto conto quindi della media dei 3 valori, oltre che di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche afferenti all'immobile di cui trattasi, il canone di locazione pari ad **€ 172/mese** è **da ritenersi congruo**.

Avremo pertanto:

CANONE DI CONCESSIONE MENSILE = € 172/mese.

CANONE DI CONCESSIONE ANNUO: € 172 x 12 = € 2.064/anno

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

Il canone annuale così come sopra determinato, sarà soggetto ad adeguamento automatico nella misura della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI), verificatasi nell'anno precedente, il tutto nel rispetto del regolamento comunale vigente.

Considerata la durata della concessione pari a 12 anni, si ritiene opportuno prevedere che il canone di concessione, così come determinato nella presente relazione, possa essere soggetto a revisione periodica ogni 6 anni dalla data di stipula del contratto di concessione.

Pertanto, 6 mesi prima della scadenza dei primi 6 anni di concessione, le parti attiveranno l'apertura di un tavolo tecnico per la valutazione tecnica ed economica dell'attività commerciale con la possibilità di rivedere il canone e il progetto di impresa dell'attività presentato in sede di gara.

Il procedimento di revisione del canone si concluderà con una perizia tecnica, che dovrà essere effettuata tenuto conto degli stessi criteri utilizzati per la sua determinazione nella presente stima, secondo quindi i valori di cui alle lettere A), B) e C), oltre agli elementi più prettamente correlati dell'andamento commerciale della stessa attività.

Empoli lì 02/02/2026

Il Funzionario Tecnico

*Arch. Camilla Gargaglione
(Doc. F.to digitalmente)*

**Il Dirigente del Settore
Lavori Pubblici e Patrimonio**

*Ing. Roberta Scardigli
(Doc. F.to digitalmente)*