



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

IMMOBILE DENOMINATO "ECOPARK"
RELAZIONE TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL
CANONE DI LOCAZIONE- CONCESSIONE

Relazione tecnica aggiornata a Maggio 2026

Google Maps

Via Piero Gobetti



Immagini ©2025 Airbus,Maxar Technologies, Dati cartografici ©2025 100 m

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

DISPONIBILE Settori 01-02-03-04- 05

INDISPONIBILE Settore 06

DATI CATASTALI:

Catasto Fabbricati del Comune di Empoli: Foglio di Mappa 33 p.lla 706- porzione Sub.ni 501-502-503-504-516-506-507-508-509-510-511-512-513-514-515 -Categoria: UFFICI PUBBLICI B4 -UFFICI PRIVATI A/10 -COMMERCIALE C/1

1

DATI GENERALI

PREMESSE

Trattasi di un fabbricato di nuova edificazione realizzato dall'Amministrazione Comunale a seguito di acquisizione al proprio patrimonio immobiliare del preesistente edificio denominato "Ecomostro", avvenuta con atto ai rogiti del Notaio Di Caprio Vincenzo di CASERTA Repertorio n. 210973 del 22/03/2021 ed atto pubblico ai rogiti del Notaio Ruta Repertorio n° 14092 racc. n° 43856 del 6/10/2022.

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 73 del 27/07/2022, si è provveduto all'approvazione del progetto definitivo dell'intervento di rigenerazione urbana del complesso ECOPARK. Il progetto con Decreto del Ministero dell'Interno è risultato finanziabile con fondi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) approvato con Decisione del Consiglio ECOFIN del 13 luglio 2021 in particolare, la Missione 5 "Inclusione e Coesione", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Investimento 2.3 "Programmi innovativi qualità dell'Abitare".

Con D.D. n. 1846 del 30/12/2022 è stato approvato il progetto esecutivo denominato: PROGETTO HOME 2030 - INTERVENTO 1 – ECOPARK RIGENERAZIONE URBANA DEL FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA. ID PINQUA 816 CUP C74E21000040005 del valore complessivo di € 5.600.000,00; con il medesimo provvedimento i lavori sono stati aggiudicati all'operatore VALORI S.C.A R.L. - CONSORZIO STABILE, con sede legale in Roma (RM), 00192 Via degli Scipioni 153, C.F. 08066951008 e P.I. 08066951008, a seguito di Ordine di Attivazione dell'Accordo Quadro della procedura Invitalia di gara aperta ai sensi degli artt. 54 e 60 del D. Lgs. n. 50/2016, al prezzo di € 3.748.243,89 oltre IVA 10%.

In data 22/02/2023 è stato sottoscritto il contratto di appalto, registrato con rep. n. 29655, con VALORI S.C.A.R.L. CONSORZIO STABILE, che ha individuato la ditta APPALTI SRL quale consorziata esecutrice dei lavori.

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/7571

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 41 - CAP 50053 – Città Metropolitana di Firenze - Tel. 0571 7571 - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

A seguire si riportano in elenco i principali atti dell'A.C. finalizzati alla realizzazione e al completamento del nuovo edificio così come si presenta attualmente.

- D.D. 168 del 16/02/2024 è stato affidato il servizio di Direzione Lavori all'arch. Marco Bellucci con studio in via Lungagnana – 50025 Montespertoli (FI) – P.IVA 05915050487, iscritto all'Albo degli Architetti di Firenze al n. 7303, al prezzo di € 69.680,00 comprensivo di oneri previdenziali 4% ed escluso IVA 22% per complessivi € 85.009,60;
- D.D. 1007 del 01/08/2024 è stata affidata la modifica contrattuale ai sensi dell'art. 120 comma 1, lettera b) del D. Lgs 36/2023 all'architetto Marco Bellucci per la redazione di una perizia di variante e alla relative direzione dei lavori; per un importo di Euro 21.684,93 oltre oneri previdenziali 4% e iva 22% per complessivi 27.513,84;
- D.D. n. 1084 del 21/08/2024 è stata approvata la variante progettuale;
- D.D. 1089 del 23/08/2024 è stata impegnata la spesa per fornitura e allacciamento contatori acqua;
- D.D. 1091 del 23/08/2024 è stata impegnata la spesa per fornitura ed allacciamento contatori energia elettrica;
- D.D. 270 del 13/03/2025 è stato affidato il servizio di redazione e deposito scia presso i vigili del fuoco allo studio New Energy;
- D.D. 555 del 13/05/2025 veniva affidato il lavoro di realizzazione di interventi pittorici alla ditta Street Levels Gallery;
- D.D. 644 del 06/06/2025 è stata affidata la redazione dell'attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
- D.D. 723 del 19/06/2025 sono stati affidati i servizi tecnici di collaudo acustico;
- D.D. 804 del 27/06/2025 è stata impegnata la somma per allaccio fognario;
- D.D. 821 del 01/07/2025 sono stati affidati i lavori di completamento delle opere;
- D.D. 863 del 07/07/2025 è stata impegnata la somma per i lavori delle opere impiantistiche;
- D.D. 869 del 08/07/2025 è stata impegnata la somma la realizzazione di un nuovo impianto di allarme antintrusione;
- D.D. 902 del 18/07/2025 è stato affidato il servizio di redazione e presentazione degli aggiornamenti catastali e delle tabelle millesimali;
- D.D. 943 del 24/07/2025 SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- D.D. 1099 del 21/08/2025 è stato affidato il servizio per la fornitura e posa in opera di chiusure per il parcheggio interrato;
- D.D. N° 1682 del 19/11/2025 con la quale è stato approvato il Collaudo Tecnico Amministrativo e statico dell'edificio. Resta conservato agli atti dell'ufficio inoltre il collaudo statico datato 29/06/2024 ed inviato in Regione Toscana-Settore Sismica in data 2/7/2024 (deposito n° 138314).

2

DESCRIZIONE FABBRICATO

L'edificio, posto in località Ponte a Elsa, si compone di un unico corpo di fabbrica a forma di U rovesciata che guarda verso la pubblica Via Pietro Gobetti, è libero su tutti i suoi lati e confina a nord-ovest con la Via Dino Caponi, a sud-ovest con Via Rinaldo Cioni e a sud-est con la stessa Via Pietro Gobetti. È ad un solo piano fuori terra, suddiviso in 6 settori con dimensioni speculari fra loro, oltre al piano 1° destinato a terrazza condominiale ed al Piano interrato che ospita la zona a parcheggio con i locali tecnici.

Al piano interrato è previsto un parcheggio con n° 48 posti auto oltre a tutti i locali tecnici (quadri e pompe antincendio).

Al piano terreno sono previste n° 6 distinte zone con diverse destinazioni d'uso quali UFFICI PUBBLICI B4, UFFICI PRIVATI A/10 e COMMERCIALE C/1, giusta variazione catastale del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164 in atti dal 03/10/2025 per demolizione totale e ricostruzione.

Hanno fatto seguito le seguenti variazioni catastali:

- Pratica n°FI0071816 in atti dal 10/04/2026; l'aggiornamento catastale è stato eseguito per adeguamento della destinazione d'uso dei locali, identificati con il sub 516 ex 505, da ufficio pubblico a ufficio privato, in coerenza con la prevalente destinazione dello stabile;
- Pratica n° FI0082598 del 27/04/2026 in atti dal 28/04/2026: la variazione catastale dei locali rappresentati con i sub 501 e 502 è stata eseguita al fine di garantire la più corretta rappresentazione grafica dei locali in coerenza con gli elaborati grafici e la configurazione degli stessi.

Dette variazioni non modificano la determinazione della superficie convenzionale dell'immobile utilizzata nella presente relazione per la definizione del canone di locazione/concessione.

Ogni zona risulta già separata internamente da divisori ed autonoma in quanto ciascuna è dotata dei necessari locali accessori (servizi igienici, servizi per il personale). È stato realizzato negli ambienti interni un controsoffitto ad



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

altezza di circa 3,00 ml. Nel cavedio tra controsoffitto e solaio di copertura sono stati collocati gli impianti.

L'accessibilità alle singole zone è garantita direttamente o dai percorsi pedonali esterni o dai due percorsi pedonali coperti tra il corpo centrale ed i corpi laterali. I collegamenti verticali tra il piano interrato, il piano terra ed il piano copertura è garantito da n° 2 corpi scale con ascensore.

Al piano copertura vi è uno spazio esterno pavimentato in gres porcellanato ed una tettoia in struttura metallica per la installazione dei pannelli fotovoltaici, ed uno spazio tecnico per il collocamento delle unità esterne delle pompe di calore.

Le strutture sono in telai di travi e pilastri in calcestruzzo armato su platea di fondazione da realizzare sulla platea esistente, i solai sono previsti del tipo "predalle". I tamponamenti esterni sono in blocchi di termo laterizio dello spessore di 40 cm per uno spessore finito di 45 cm ca. Al piano terra i tamponamenti perimetrali saranno appoggiati ai muri del piano interrato. I tramezzi interni sono in mattoni forati. Le pavimentazioni ed i rivestimenti delle pareti dei servizi igienici sono in gres porcellanato. Il rivestimento dei vani scala è in pietra Santa Fiora. Gli intonaci sono in malta bastarda. Le tinteggiature sono a tempera per gli interni e idrorepellenti per le parti esterne.

Gli infissi esterni sono in profilo di alluminio. Le porte interne sono in tamburato laccato. Le porte in corrispondenza del vano scala e dei vani contigui alla zona autorimessa, sono REI120 con maniglione antipanico. Per le acque meteoriche è stata prevista l'installazione di un serbatoio della capacità di 15 mc ca., per il recupero delle stesse. Tale serbatoio avrà una tubazione di troppo-pieno con scarico in fognatura pubblica. Per le acque reflue sono previsti n.6 allacciamenti (per ogni zona a servizi) alla fognatura pubblica e quindi n.6 fosse bicamerali, n.6 degrassatori e n.6 pozzetti di ispezione.

Al piano interrato è prevista l'installazione di n. 2 impianti disoleatore e relativi pozzetti e pompe di sollevamento.

Gli impianti elettrici della rete ordinaria (illuminazione locali interni e spazi esterni) e gli impianti speciali e sicurezza (impianto dati/fonia; impianto di rilevazione incendio) sono completati da fotovoltaico di potenza di 35,2 kWp. Mentre gli impianti meccanici di riscaldamento/condizionamento e scarichi condense sono del tipo a flusso di refrigerante variabile (VRF), con la installazione di n.3 unità esterne (pompe di calore) ubicate al piano copertura in adiacenza ai corpi scala.

A servizio del piano interrato destinato ad autorimessa/parcheggio è stato previsto un impianto per protezione interna a idranti costituita da una rete di tubazioni realizzata ad anello, alimentanti n° 4 idranti UNI 45, con gruppo di spinta preassemblato collegato a serbatoio di accumulo interrato. Esternamente all'edificio sarà presente un attacco di mandata per autopompa VV. F UNI 70.

Esternamente sono stati realizzati dei percorsi pedonali compreso il rifacimento del preesistente marciapiede perimetrale. Tutti i percorsi esterni sono realizzati con un tipo di pavimentazione della stessa tipologia e precisamente in "calcestruzzo architettonico".

- NOTE:

Viste le caratteristiche tecniche dell'immobile in merito agli Attestati di Prestazione Energetica delle 6 unità immobiliari, si specifica che l'edificio è stato classificato in classe energetica A4 detti attestati, debitamente depositati in Regione in data 10/10/2025, sono allegati alla presente come a seguire [ed in data 23/04/2026](#):

- Allegato 7 CODICE IDENTIFICATIVO: 0000945945 VALIDO FINO: 10/10/2035 (riferito al Sub. 501);
- Allegato 8 CODICE IDENTIFICATIVO: 0000945946 VALIDO FINO: 10/10/2035 (riferito al Sub. 502);
- Allegato 9 CODICE IDENTIFICATIVO: 0000945947 VALIDO FINO: 10/10/2035 (riferito al Sub. 503);
- Allegato 10 CODICE IDENTIFICATIVO: 0000945948 VALIDO FINO: 10/10/2035 (riferito al Sub. 504);
- Allegato 11 CODICE IDENTIFICATIVO: 0001004268 VALIDO FINO: 22/04/2036 (riferito al Sub. 516 ex Sub. 505);
- Allegato 12 CODICE IDENTIFICATIVO: 0000945951 VALIDO FINO: 10/10/2035 (riferito al Sub. 506).

Tutti gli impianti sono dotati delle relative dichiarazioni di conformità conservate in atti d'Ufficio.

In merito alle utenze si specifica che gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento/raffrescamento, adduzione acqua sono già divisi per ciascun settore, oltre contatori per le parti condominiali. Le spese condominiali riguardanti il mantenimento del verde dei giardini, la pulizia della terrazza, il garage interrato ed i vani scala, oltre tutte le parti a comune saranno da porre a carico dei diversi futuri utilizzatori tenuto conto delle percentuali di incidenza riportate nelle tabelle millesimali Allegato 3, giusta Determinazione Dirigenziale n° 902 del 18/07/2025 ad oggetto: "PNRR M5 - COMPONENTE C2 AMBITO INTERVENTO/MISURA 2 - INVESTIMENTO 2.3 PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE - PINQUA (M5C212.3). CUP C74E21000040005 - CIG ACCORDO QUADRO 9180900E57 - RIGENERAZIONE URBANA DEL FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA - ECO PARK - AFFIDAMENTO DIRETTO EX ART 50 COMMA 1 LETTERA B) DLGS 36/23 - SERVIZI TECNICI RIGUARDANTI REDAZIONE/PRESENTAZIONE DI AGGIORNAMENTI CATASTALI E

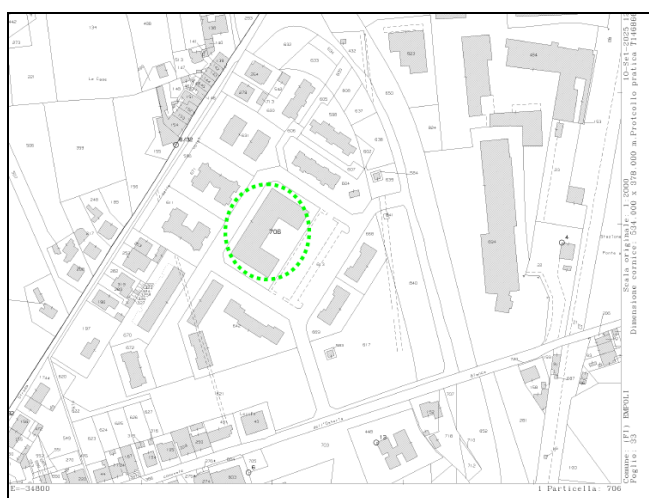


COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN LOCALITÀ PONTE A ELSA DENOMINATO "ECOPARK" – CIG B741426C40".

Ai fini assicurativi si dichiara che la porzione dell'immobile di cui trattasi ha un valore di costo di ricostruzione a nuovo di € 1.812.500,00.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE



4

Si riporta di seguito lo stralcio di visura catastale per approvazione del Tipo Mappale n° che ha determinato la corretta rappresentazione in mappa del nuovo edificio:

 Direzione Provinciale di Firenze Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali		Data: 10/09/2025 Ora: 12.04.58 Visura n.: T148059 Pag: 1		Segue					
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/09/2025									
Dati della richiesta		Comune di EMPOLI (Codice:D403)							
Catasto Terreni		Provincia di FIRENZE							
		Foglio: 33 Particella: 706							
Area di enti urbani e promiscui dal 10/09/2025									
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	33	706		-	ENTE URBANO	32 77			
TABELLA DI VARIAZIONE del 10/09/2025 Pratica n. F10169073 in atti dal 10/09/2025 presentato il 09/09/2025 (n. 169073.1/2025)									
Notifica						Partita	1		
Annotazioni		di Immobile: SR							

Si riportano di seguito gli stralci delle visure catastali che ha determinato la corretta rappresentazione delle singole unità immobiliari che compongono l'intero complesso immobiliare:



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2026

Data: 29/04/2026 Ora: 15.38.07 Segue
Visura n.: T257515 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 501

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 28/04/2026

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		33	706	501			A/10	1	5 vani	Totale: 295 m²	Euro 1.626,84	VARIAZIONE del 27/04/2026 Pratica n. FI0082598 in atti dal 28/04/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 82598.1/2026)	
Indirizzo			VIA RINALDO CIONI n. 4-6 Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/04/2026

Data: 29/04/2026 Ora: 15.46.36 Segue
Visura n.: T262212 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 502

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 28/04/2026

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		33	706	502			A/10	1	4 vani	Totale: 212 m²	Euro 1.301,47	VARIAZIONE del 27/04/2026 Pratica n. FI0082598 in atti dal 28/04/2026 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 82598.1/2026)	
Indirizzo				VIA RINALDO CIONI n. 4-6 Piano T									
Notifica						Partita		Mod.58					
Annotazioni				-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 12.59.56 Segue
Visura n.: T181121 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 503

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2025

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		33	706	503			A/10	1	5 vani	Totale: 170 m²	Euro 1.626,84	VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164. In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo		VIA DINO CAPONI n. 130 Piano T										
Notifica							Partita		Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/7571

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 41 - CAP 50053 – Città Metropolitana di Firenze - Tel. 0571 7571 - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 13.00.37 Segue
Visura n.: T181429 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 504

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2025

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		33	706	504			C/1	1	153 m²	Totale: 154 m²	Euro 971,92	VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. F10184164 In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo			VIA DINO CAPONI n. 132 Piano T									
Notifica							Partita					Mod.58
Annotazioni			-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Messaggio Telematico Completato



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 20/04/2026

Data: 20/04/2026 Ora: 18.56.47 Segue
Visura n.: T421625 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 516

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 10/04/2026

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		33	706	516			A/10	1	7,5 vani	Totale: 211 m²	Euro 2.440,26	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/04/2026 Prati n. F10071816 In atti dal 10/04/2026 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA UFFICIO PUBBLICO A UFFICIO PRIVATO (n. 71816.1/2026)	
Indirizzo		VIA DINO CAPONI n. 134-136 Piano T											
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 13.03.18 Segue
Visura n.: T182583 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 507

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. F10184164. In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE 184164.1/2025)		
1		33	706	507			C/6	1	1442 m²	Totale: 1573 m²	Euro 2.978,93			
Indirizzo					VIA RINALDO CIONI n. 2; VIA DINO CAPONI n. 142 Piano S1									
Notifica									Partita				Mod.58	
Annotazioni					-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)									

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/7571

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 41 - CAP 50053 - Città Metropolitana di Firenze - Tel. 0571 7571 - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



Data: 06/10/2025 Ora: 13.04.09 Segue
Visura n.: T182926 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 508

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2025

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		33	706	508			C/2	1	10 m²	Totale: 11 m²	Euro 18,59	VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164. In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo VIA RINALDO CIONI n. 2 Piano 51												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												



Data: 06/10/2025 Ora: 13.05.05 Segue
Visura n.: T183275 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 509

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2025

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		33	706	509			C/2	1	14 m²	Totale: 18 m²	Euro 26,03	VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164. In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo VIA RINALDO CIONI n. 2 Piano 51												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												



Data: 06/10/2025 Ora: 13.05.56 Segue
Visura n.: T183611 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 510

INTESTATO

1	COMUNE DI EMPOLI sede in EMPOLI (FI)	01329160483*	(1) Proprietà 1/1
---	--------------------------------------	--------------	-------------------

Unità immobiliare dal 03/10/2025

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		33	706	510			F/5		1536 m²			VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164. In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo VIA RINALDO CIONI n. 4-6-8 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/7571

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 41 - CAP 50053 - Città Metropolitana di Firenze - Tel. 0571 7571 - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



Data: 06/10/2025 Ora: 13.06.48 Segue
Visura n.: T183962 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 511

Bene comune non censibile dal 03/10/2025

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		33	706	511								VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. F10184164 In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo	VIA RINALDO CIONI n. 4 Piano T											
Notifica												



Data: 06/10/2025 Ora: 13.07.37 Segue
Visura n.: T184267 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 512

Bene comune non censibile dal 03/10/2025

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		33	706	512								VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. F10184164 In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo	VIA DINO CAPONI n. 130 Piano S1-T											
Notifica												



Data: 06/10/2025 Ora: 13.09.11 Segue
Visura n.: T184835 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 513

Bene comune non censibile dal 03/10/2025

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		33	706	513								VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. F10184164 In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo	VIA DINO CAPONI n. 132 Piano S1-T											
Notifica												



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 13.10.07 Segue
Visura n.: T185170 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 514

Bene comune non censibile dal 03/10/2025

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		33	706	514								VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164 In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo VIA DINO CAPONI n. 139 Piano T												
Notifica Partita A Mod.58												



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 06/10/2025

Data: 06/10/2025 Ora: 13.10.53 Segue
Visura n.: T185493 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di EMPOLI (Codice:D403) Provincia di FIRENZE
Catasto Fabbricati	Foglio: 33 Particella: 706 Sub.: 515

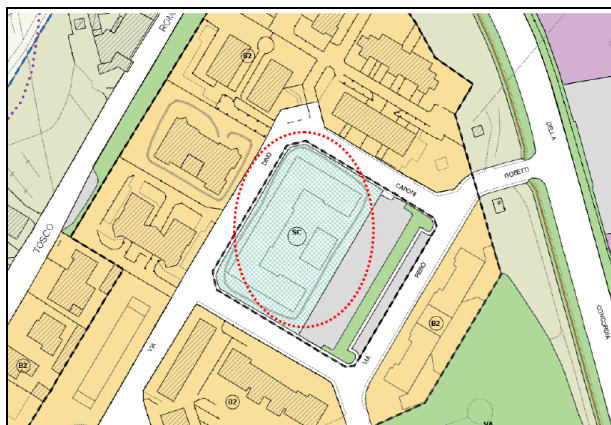
Bene comune non censibile dal 03/10/2025

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		33	706	515								VARIAZIONE del 02/10/2025 Pratica n. FI0184164 In atti dal 03/10/2025 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE (n. 184164.1/2025)
Indirizzo VIA DINO CAPONI n. 132 Piano T												
Notifica Partita A Mod.58												

9

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Intersezione sul R.U.C. (Secondo Regolamento Urbanistico Delibera di Consiglio Comunale n. 72 il 04.11.2013- Approvazione):



Ambiti	Attrezzature e servizi a scala comunale (ambiti di attrezzature e servizi)
Attrezzature e servizi	di progetto

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/7571

Palazzo Comunale - Via G. del Papa 41 - CAP 50053 – Città Metropolitana di Firenze - Tel. 0571 7571 - Codice fiscale e Partita I.V.A. 01329160483



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

	Aree interne al perimetro dei centri abitati
U.T.O.E. di riferimento	9

[Art. 80 Disposizioni generali](#)-[Art. 81 Modalità d'intervento](#)-[Art. 84 Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere](#)

Intersezione sul P.O.C. (Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 09/04/2024-Adozione):



	Territorio urbanizzato
U.T.O.E. di riferimento	4EM
Ambiti	F3.2C - Zone per servizi di interesse comune e generale di progetto
	Edifici oggetto di censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

[Art. 34.1 Attrezzature scolastiche e per servizi a scala territoriale](#)-[Art. 34.2 Aree per gli impianti sportivi](#)-[Art. 34.3 Attrezzature scolastiche e per servizi a scala comunale e di quartiere](#). Le previsioni del P.O.C. adottato sono consultabili integralmente al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/empoli/po-adottato>.

Per maggiori dettagli riguardanti le attività insediabili all'interno del complesso immobiliare, classificato urbanisticamente come attrezzature e servizi a scala comunale, si specifica che dovranno essere valutate le NTA del RUC (Art. 50) e le NTA del POC (Art. 21.8).

A seguire si rappresentano gli stralci delle planimetrie di progetto.

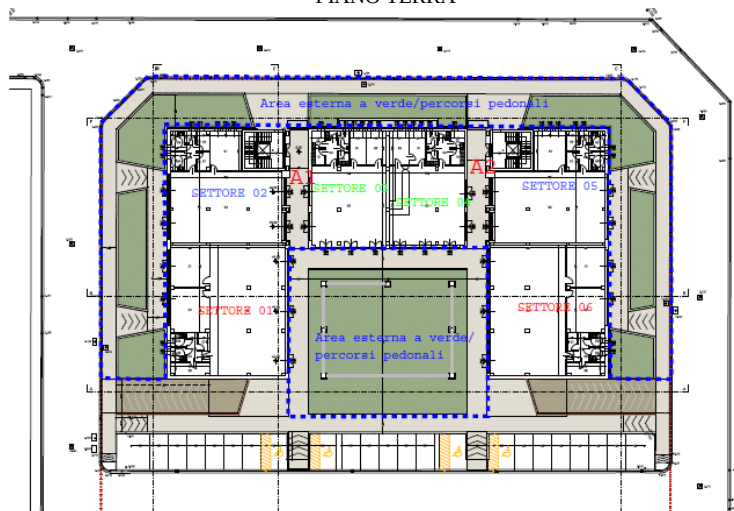
- PLANIMETRIE:

Le planimetrie riportate a seguire sono rappresentative dell'insieme; alla presente sono allegate le planimetrie di progetto con i dettagli dei locali ([Allegato 4](#)) oltre alle Planimetrie catastali del complesso immobiliare ([Allegato 5](#)), oltre all'Elaborato Planimetrico con relativo elenco ([Allegato 6](#)).

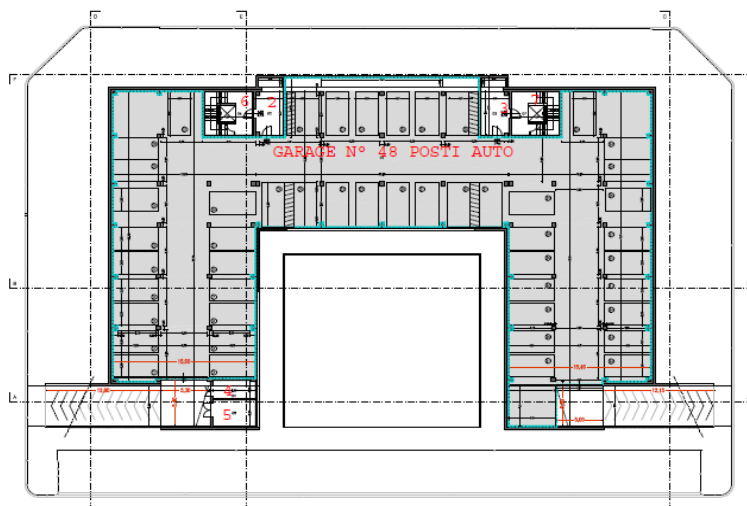


COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

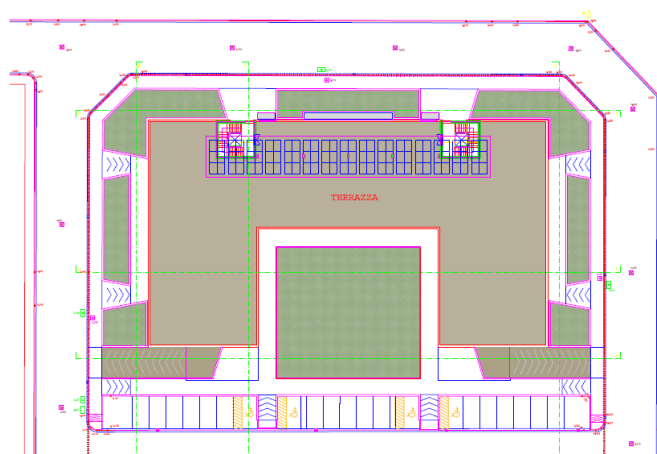
PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



PIANO TETTO-TERRAZZA





COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

DATI METRICI AI FINI DEL CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE ED AI FINI DEL COMPUTO DEL CANONE DI CONCESSIONE/LOCAZIONE SETTORI 01-02-03-04-05-06 – E RELATIVE PARTI A COMUNE (GARGAGE INTERRATO/POSTI AUTO, ZONE FILTRO, VERDE E CAMMINAMENTI ESTENI, TERRAZZA DI COPERTURA, VANI SCALA-ASCENSORI)

Ai fini della presente valutazione il canone di locazione/concessione è determinato sulla base della superficie netta delle unità immobiliari in quanto più rappresentativa della fruibilità degli spazi rispetto a quella catastale. Le variazioni catastali di cui al paragrafo precedente non comportano modifiche nella determinazione della superficie convenzionale.

I dati metrici dell'intero immobile, finalizzati alla determinazione della superficie convenzionale necessaria ai fini della quantificazione del canone di locazione/concessione, sono riportati nell'allegata tabella Allegato 1), ove sono indicate le superfici convenzionali per ciascun settore; e nella tabella Allegato 2) sono indicate le superfici degli spazi a comune A1-A2, dei locali tecnici, delle zone filtro e terrazza, superficie dei posti auto.

DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE/CONCESSIONE

A seguire si riporta il più probabile valore di mercato della locazione per i beni di cui trattasi avendo riguardo sia della destinazione d'uso del Terziario-Uffici, che della destinazione d'uso Commerciale -Negozi, quest'ultimo relativo specificatamente al settore 04 per i locali destinati ad uso Bar.

Dalla consultazione delle quotazioni immobiliari dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate emerge che nella zona in Ponte a Elsa non sono riportate classificazioni specificatamente riferite al Terziario. Nelle zone limitrofe alla zona di Ponte a Elsa, i valori riportati in O.M.I. oscillano tra un minimo di € 4,20 ad un massimo di € 6,70 per mq/mese, riferite al secondo semestre 2025. È stata quindi congiuntamente eseguita un'indagine di mercato per confronto con le offerte sul mercato prendendo a riferimento alcuni valori di locazione presso le più accreditate agenzie immobiliari del territorio comunale. Dall'indagine raccolta e conservata in atti è emerso che il valore locativo unitario di mercato, per immobili analoghi si attesta fra i 9,25 e i 10,83 €/mq/mese di superficie calpestabile. Ricordato inoltre che i valori dell'O.M.I. si riferiscono ad uno stato conservativo dell'immobile "normale", accertato quindi che l'immobile di cui trattasi è di nuova realizzazione, emerge che il più probabile valore di mercato, per una locazione dei locali con destinazione d'uso ad uffici, pari ad **€ 8,10/mq è da ritenersi congruo**.

Detto valore può essere assunto anche per i locali con destinazione commerciale a Bar (Settore 04) considerato che trattasi comunque di un valore in linea con i prezzi di mercato della specifica destinazione d'uso.

Per quanto sopra indicato, a seguire i valori di locazione/concessione relativi ai vari settori.

SETTORE 01 (F. 33 p.lla 706 sub. 501)

SUPERFICIE CONVENZIONALE:

SUPERFICIE A COMUNE (Zone filtroA1-A2, terrazze, area a verde):

N° 5 POSTI AUTO RISERVATI:

MQ. 263,84;

MQ. 72,71

MQ. 30 (superficie convenzionale)

SUPERFICIE COMPLESSIVA

CANONE di locazione/concessione/MESE:

CANONE di locazione/concessione/ANNUO:

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

MQ. 366,55

€ 2.969,00 (c.t.) (mq. 366,55 x € 8,10)

€ 35.628,00

SETTORE 02 (F. 33 p.lla 706 sub. 502)

SUPERFICIE CONVENZIONALE:

SUPERFICIE A COMUNE: (Zone filtroA1-A2, terrazze, area a verde):

N° 4 POSTI AUTO RISERVATI:

MQ. 188,60;

MQ. 52,88

MQ 24 (superficie convenzionale)

SUPERFICIE COMPLESSIVA

CANONE di locazione/concessione/MESE:

CANONE di locazione/concessione/ANNUO:

(oltre iva se ed in quanto dovuta)

MQ. 265,48

€ 2.150,00 (c.t.) (mq. 265,48 x € 8,10)

€ 25.800,00

SETTORE 03 (F. 33 p.lla 706 sub. 503)

SUPERFICIE CONVENZIONALE:

SUPERFICIE A COMUNE: (Zone filtroA1-A2, terrazze, area a verde):

N° 3 POSTI AUTO RISERVATI:

MQ. 148,90;

MQ. 39,66

MQ 18 (superficie convenzionale)

SUPERFICIE COMPLESSIVA

CANONE di locazione/concessione/MESE:

MQ. 206,56

€ 1.673,00 (c.t.) (mq. 206,56 x € 8,10)

Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio - " Servizio Espropri e Patrimonio " Tel: - 0571/7571



COMUNE di EMPOLI
Città Metropolitana di Firenze
Settore V Lavori Pubblici e Patrimonio
"U.O.C. Patrimonio e Concessioni"

CANONE di locazione/concessione/ANNUO: (oltre iva se ed in quanto dovuta)	€ 20.076,00
SETTORE 04 (F. 33 p.lla 706 sub. 504) SUPERFICIE CONVENZIONALE: SUPERFICIE A COMUNE: (Zone filtroA1-A2, terrazze, area a verde): N° 3 POSTI AUTO RISERVATI:	MQ. 148,90; MQ. 39,66 MQ 18 (superficie convenzionale)
SUPERFICIE COMPLESSIVA CANONE di locazione/concessione/MESE: CANONE di locazione/concessione/ANNUO: (oltre iva se ed in quanto dovuta)	MQ. 206,56 € 1.673,00 (c.t.) (mq. 206,56 x € 8,10) € 20.076,00
SETTORE 05 (F. 33 p.lla 706 sub. 516 - ex 505) SUPERFICIE CONVENZIONALE: SUPERFICIE A COMUNE: (Zone filtroA1-A2, terrazze, area a verde): N° 4 POSTI AUTO RISERVATI:	MQ. 188,60; MQ. 52,88 MQ 24 (superficie convenzionale)
SUPERFICIE COMPLESSIVA CANONE di locazione/concessione/MESE: CANONE di locazione/concessione/ANNUO: (oltre iva se ed in quanto dovuta)	MQ. 265,48 € 2.150,00 (c.t.) (mq. 265,48 x € 8,10) € 25.800,00
SETTORE 06 (F. 33 p.lla 706 sub. 506) SUPERFICIE CONVENZIONALE: SUPERFICIE A COMUNE (Zone filtroA1-A2, terrazze, area a verde): N° 5 POSTI AUTO RISERVATI:	MQ. 263,84; MQ. 72,71 MQ. 30 (superficie convenzionale)
SUPERFICIE COMPLESSIVA CANONE di locazione/concessione/MESE: CANONE di locazione/concessione/ANNUO: (oltre iva se ed in quanto dovuta)	MQ. 366,55 € 2.969,00 (c.t.) (mq. 366,55 x € 8,10) € 35.628,00

13

TABELLE MILLESIMALI

Come già precisato ogni settore è dotato di impianti tecnologici autonomi.

Per la quantificazione dei costi per utenze e costi condominiali si applica la % così come determinata nelle Tabelle millesimali redatte in data 09/10/2025 e depositate al Prot. N° 77379/2025 debitamente aggiornate in data 04/05/2026 a seguito della variazione catastale riferita al sub. 516 ex 505.

Empoli lì 05/05/2026

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)