



## **Comune di Impruneta**

Città metropolitana di Firenze

### **Servizio Ambiente e Patrimonio**

Piazza Buondelmonti n.41 – Impruneta (FI)

---

**Oggetto: Atto di indirizzo per l'utilizzo dell'immobile denominato "Ex Stazione" posto in piazza Don Chellini a Tavarnuzze**

### **RELAZIONE**

Si attesta la conformità del documento seguente all'originale.

L'Istruttore tecnico  
Geom. Francesco Rontani

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune di Impruneta.

## **OGGETTO**

---

Giudizio sommario di stima per la determinazione del canone di locazione, dell'edificio denominato "Ex stazione" ubicato in località Tavarnuzze, piazza Don Giovanni Chellini/via della Resistenza - proprietà Comune di Impruneta.

## **PREMESSA**

---

Io sottoscritto Geom. Francesco Rontani, in qualità di Istruttore Tecnico con particolari responsabilità, del Servizio Ambiente e Patrimonio del Comune di Impruneta, ai fini dell'espletamento di un bando di gara promosso dall'Amministrazione, per la locazione dell'edificio denominato "Ex-stazione" ubicato in località Tavarnuzze, piazza Don Giovanni Chellini/via della Resistenza, di proprietà dell'ente stesso;

*redigo il presente giudizio sommario di stima, ai fini della determinazione del più probabile canone di locazione ritraibile dal bene in questione, oltre ad un area di circa 100 mq facente parte della piazza, quale accessorio dell'edificio, da concedere come suolo pubblico.*

Si precisa che non sono parte del presente, la porzione dell'edificio al piano terra avente ingresso indipendente plurimo esterno, composta da cucina e servizi igienici, ed il vano tecnico posto nel corpo esterno, adiacente l'ascensore. (Vedasi tavola grafica - allegato n. 1)

Il sottoscritto Geom. Francesco Rontani, dopo aver effettuato ricerche documentali, indagini di mercato, eseguito sopralluogo e reperito gli elementi tecnici indispensabili per una completa indagine estimale, compatibilmente con le esigenze di urgenza ed il relativo esiguo tempo a disposizione, riporta nel testo che segue i risultati ottenuti.

## **DESCRIZIONE IMMOBILE**

---

Trattasi dell'edificio denominato "Ex stazione" anche detto comunemente "Birillo", posto in località Tavarnuzze, piazza Don Giovanni Chellini/via della Resistenza, di proprietà del Comune di Impruneta.

Detto edificio sorge nella piazza centrale di Tavarnuzze, la zona è servita da trasporto pubblico e dotata di parcheggi.

Sulla piazza, in parte pedonale ed in parte adibita ad area giochi, riqualificata da un intervento conclusosi nel 2015, si affacciano residenze, istituti di credito e le principali attività commerciali del paese.

Il fabbricato un tempo fungeva da stazione ferroviaria, la cosiddetta "Tramvia del Chianti", una linea a vapore che collegava, tra la fine dell'800 e gli inizi del '900, Firenze con i capoluoghi chiantigiani di San Casciano in Val di Pesa e Greve in Chianti.

L'immobile isolato e sviluppato su tre piani fuori terra, risulta costituito da due parti: l'edificio principale (ex-stazione) ed un corpo aggiuntivo, nel quale si trovano i collegamenti verticali, scale ed ascensore.

Le parti sono collegate in quota dai pianerottoli dei piani primo e secondo e più in alto dalla copertura.

L'edificio principale, di forma rettangolare, risulta suddiviso in due distinte unità immobiliari, una al piano terra, avente destinazione commerciale (bar/ristoro), l'altra al piano primo, quale locale per esercizi sportivi senza fine di lucro, oltre terrazzo a comune al piano secondo, in parte coperto.

Internamente l'edificio risulta così costituito:

- piano terra: sala bar, cucina, ripostiglio e servizi igienici;
- piano primo: tre vani di cui due adibiti a spazi polifunzionali e servizi igienici.

Da alcuni anni non viene svolta all'interno dei locali nessuna attività.

Negli ambienti al piano terra sono presenti materiali di vario genere (tavoli, sedie, frigoriferi, etc.), quelli al piano primo risultano vuoti.

I servizi igienici sono dotati di rivestimenti e sanitari, al piano primo alcuni solatube risultano danneggiati, causando infiltrazioni e deterioramento a porzioni di contro-soffitto, non è stato possibile verificare lo stato degli impianti.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

---

Al catasto fabbricati del Comune di Impruneta, detto bene risulta così individuato:

- piano terra: Foglio 19, Particella 16, Sub. 500, categoria C/1, classe 8, Cons. 89 mq, Sup. Catastale 120 mq, Rendita € 4,973,38;
- piano primo: Foglio 19, Particella 16, Sub. 501, categoria C/4, classe U, Cons. 131 mq, Sup. Catastale 159 mq, Rendita € 493,89.
- b.c.n.c. (piano T-1-2): Foglio 19, Particella 16, Sub. 502;

## **CONFINI**

---

Via della Resistenza, via Montebuoni e via della Repubblica.

## **POSIZIONE URBANISTICA**

---

Il bene oggetto di stima, secondo il vigente strumento urbanistico (P.O.C. adottato con D.C.C. n. 2 del 29.01.2026) ricade in Piazze/aree pedonali, art. 82 delle NTA.

## **METODO DI STIMA**

---

Al fine della determinazione del presente giudizio di stima, si è ritenuto procedere, secondo il metodo "diretto sintetico comparativo".

Detto procedimento consiste nella costruzione, attraverso una serie di elementi (dati storici, valori OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ricerche di mercato presso siti specializzati di agenzie del settore, indagini dirette), di una scala di valori economici, all'interno della quale collocare il bene da stimare, tenendo conto delle sue caratteristiche estrinseche (posizione, dotazione parcheggi, etc.) ed intrinseche (tipologia locali, superfici, finiture, etc.).

Si precisa che, sentito il parere degli operatori del settore, il mercato immobiliare in questo momento storico, specie nel settore commerciale, vive una fase tutt'altro che positiva (fatta eccezione per alcune tipologie di attività, es. somministrazione), a causa dei cambiamenti sociali e della maggiore propensione delle persone, verso forme di commercio online.

Nel caso in specie, sono stati presi in considerazione i seguenti valori di locazione, per beni analoghi in zona:

- dati OMI (periodo riferimento I° semestre 2025):  
locali commerciali importi compresi tra 5,30-10,10 €/mq mensili;
- pubblicazioni online siti specializzati agenzie del settore:  
locali commerciali importi compresi tra 12-16 €/mq mensili;
- indagini dirette:  
locale per attività di bar/ristorazione importo circa 16 €/mq mensili.

## **DETERMINAZIONE CONSISTENZA**

---

Ai fini delle determinazioni della consistenza immobiliare, sono state prese come riferimento, le superfici nette indicate nelle tavole grafiche allegate all'ultimo progetto depositato, per la riqualificazione della piazza di Tavarnuzze e delle aree adiacenti, come di seguito indicato:

- piano terra: superficie mq 98;
- piano primo: superficie mq 127;
- terrazzo: superficie mq 140.

<b>TABELLA DETERMINAZIONE SUPERFICI</b>			
<b>PIANO</b>	<b>SUP. NETTA MQ</b>	<b>COEFF.</b>	<b>SUP. CONV. MQ</b>
TERRA	98	1,00	98
PRIMO	127	1,00	127
SECONDO (TERRAZZO COPERTO)	70	0,15	10,50
SECONDO (TERRAZZO SCOPERTO)	70	0,05	3,50
<b>TOTALE</b>			<b>239 appr. 240</b>

La consistenza determinata, si considera comprensiva della plusvalenza del corpo aggiuntivo che ospita le scale e l'ascensore.

#### **DETERMINAZIONE VALORE LOCAZIONE**

Nel procedere alla determinazione del più probabile valore di locazione ritraibile dal bene in questione, oltre a considerare quanto indicato nei punti precedenti, è stato assunto come prezzo al mq, la media dei valori ricavati dalle indagini/ricerche di mercato condotte.

Detto importo secondo il parere dello scrivente, esprime le incognite di questa fase, legate alle diverse tipologie di attività commerciali che si possono insediare nell'intero edificio e quelle economiche, legate agli interventi da eseguire per l'adeguamento dei locali, in funzione delle stesse.

Si è giunti pertanto così, alla determinazione del seguente valore:

- Superficie mq 240 x 10,50 €/mq mensili = € 2.520,00 x 12 mensilità = **30.240,00 €/annui (trentamiladuecentoquaranta euro,00 annui)**

#### **DETERMINAZIONE CANONE OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO**

In base alle tariffe vigenti, per la determinazione del canone patrimoniale di occupazione del suolo pubblico (D.G.C. n. 36 del 16/04/2021), l'importo del tributo per l'occupazione dell'area, riferibile alla Categoria I (Tavarnuzze piazza), risulta il seguente:

- Superficie mq 100 x 33,0532 €/mq annui = **3.305,32 €/annui (tremilatrecentocinque euro,32 annui)**

Impruneta 16.03.2026

Il Tecnico  
Geom. Francesco Rontani

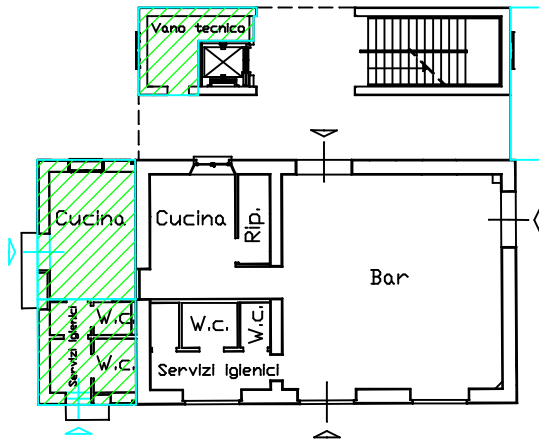
#### **ALLEGATI**

- 1) Tavola grafica, planimetria locali/area esterna.

# Planimetria locali e area esterna

## PIANO TERRA

Piazza  
Don Giovanni Chellini

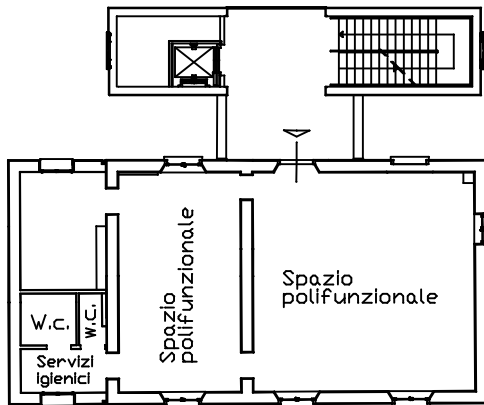


Suolo pubblico 100 mq circa  
(rappr. indicativa)

via della Resistenza

LEGENDA	
	Superfici escluse

## PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO

