

ALLEGATO E – PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL CANONE

(Maggio 2026)

OGGETTO: Relazione di stima del canone locativo del complesso immobiliare sito in Via Montelattaia snc, Loc. Pian del Bichi (ex Scuole) nell'agro della frazione Sticciano Scalo e Documento di Indirizzo alla Progettazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in territorio aperto nell'agro di Sticciano Scalo. Il bene è costituito da un fabbricato su un unico piano e da un ampio resede esclusivo.

- **Dati Catastali:** Foglio 212, Particella 31, Sub. 1 (NCEU) e Foglio 212, Part. 31 (NCT).
- **Destinazione d'uso:** Uffici Pubblici (Categoria B/4).
- **Consistenza:** Superficie lorda fabbricato 214 mq (utile circa 177 mq); Resede esterno 1.080 mq.

Di seguito sono riportate l'immagine aerea, foto del sito e l'estratto di mappa catastale:



Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca



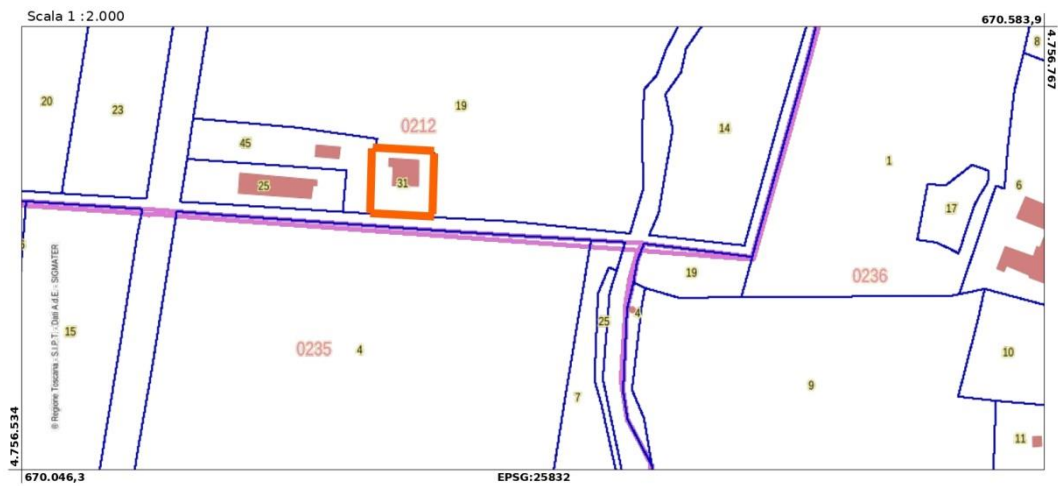
Ubicazione dell'immobile in oggetto



Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca



— Immobile di proprietà comunale in Via Montelattai snc (oggetto di concessione)

Catasto Fabbricati (NCEU): Foglio 212, Part. 31, Sub. 1, Categoria B/4 (consistenza di 730 mc)

Catasto terreni (NCT): Foglio 212, Part. 31, qualità ente urbano (superficie di 1080 mq)

2. ANALISI DEL MERCATO E PARAMETRI OMI

La stima utilizza il metodo sintetico-comparativo basato sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Roccastrada, nella zona **R1 (Zona rurale e piccoli centri abitati)**.

- **Valori OMI Locazione** (riferite al 2° semestre 2025): Il valore per le abitazioni civili in stato normale è compreso tra **2,4 e 3,4 €/mq/mese**.
- **Valore di riferimento adottato:** In considerazione della specifica destinazione ad "Uffici Pubblici" (B/4) e della posizione logistica strategica (in prossimità della S.P. 19 "Montemassi", arteria di primaria importanza per il territorio di Roccastrada in quanto garantisce il collegamento diretto tra l'area produttiva del Madonnino, gli svincoli della S.S.1 "Aurelia" Roma/Livorno e la viabilità comunale), si innalza il succitato valore adottando il valore unitario di **3,80 €/mq/mese**.



Consultazione quotazioni OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: GROSSETO

Comune: ROCCASTRADA (H449)

Fascia: Extraurbana

Zona: ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI

Codice zona: R1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente:

Destinazione prevalente:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	2,4	3,4	L
Box	NORMALE	410	530	L	1,2	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2150	L			

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Supporto

[Guida all'uso](#)

3. CALCOLO DEL CANONE ANNUO

Il canone viene calcolato sulla superficie lorda del fabbricato (parametro standard per la categoria B/4):

- **Canone Mensile:** $214 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} = 813,20 \text{ €}$
- **Canone Annuo:** $813,20 \times 12 \text{ mesi} = 9.758,40 \text{ €}$

Arrotondamento: Per finalità amministrative, il canone annuo a base di gara è fissato in **Euro 9.800,00 (novemilaottocento/00)**.

4. DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (D.I.P.)

Ai fini dello scomputo del canone, il Concessionario è tenuto alla redazione di un **Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE)** ai sensi dell'art. 41 e dell'Allegato I.7 del D.Lgs. n. 36/2023.

A. Elaborati minimi richiesti dal PFTE:

1. **Relazione tecnica generale ed illustrativa:** descrizione dello stato attuale, degli obiettivi di recupero e dei requisiti prestazionali dell'Hub di Protezione Civile.
2. **Elaborati grafici:** piante, prospetti e sezioni (con confronto stato attuale/progetto) atti a rappresentare le modifiche distributive e impiantistiche.
3. **Cronoprogramma dei lavori:** articolazione temporale delle fasi esecutive nel rispetto delle scadenze stabilite all'Art. 6 dell'Avviso.
4. **Computo Metrico Estimativo (C.M.E.):** redatto sulla base dell'ultimo Prezzario della Regione Toscana vigente.
5. **Quadro Economico:** prospetto riepilogativo dei costi di costruzione, spese tecniche, oneri della sicurezza ed IVA di Legge.
6. **Piano di Manutenzione:** documento volto a pianificare le attività di controllo e cura dell'opera (impianti e strutture) per mantenerne inalterata l'efficienza nel tempo garantendo la durata del bene e la sicurezza degli occupanti per l'intera durata della concessione.
7. **Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC):** redatto ai sensi del D.Lgs. 81/2008, contenente l'analisi dei rischi e le misure preventive per la tutela dei lavoratori in cantiere durante l'esecuzione delle opere.

B. Linee guida degli interventi: Coerentemente con quanto previsto dal cronoprogramma dell'Art. 6 dell'Avviso, il progetto dovrà riguardare:

- **Manutenzione ordinaria e pulizia:** interventi periodici di cura del resede e del fabbricato (taglio vegetazione, pulizia gronde e igienizzazione locali) da avviarsi immediatamente alla consegna del bene.
- **Adeguamento impiantistico:** revisione, messa a norma e certificazione degli impianti (elettrico, idrico, termico).
- **Opere edilizie:** sostituzione degli infissi, tinteggiature interne/esterne e risanamento delle parti murarie ammalorate.
- **Sistemazione area esterna:** ripristino e completamento del resede per consentire il parcheggio e la "movimentazione agevole/viabilità interna" degli automezzi di soccorso.

5. MECCANISMO DI SCOMPUTO (Manutenzioni)

Il valore del canone annuo di concessione, determinato sulla base delle quotazioni OMI per la zona e la categoria catastale di riferimento, è fissato in € **9.800,00**. In considerazione della necessità di interventi manutentivi di rifunzionalizzazione e messa a norma dell'immobile, l'Amministrazione Comunale stabilisce l'assorbimento integrale (nella misura del 100%) dell'onere economico del canone stimato, tale scomputo totale troverà corrispondenza e quantificazione definitiva in base al Quadro Economico (Q.E.) del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (P.F.T.E.) che il soggetto concessionario/convenzionato provvederà a redigere e presentare in fase successiva alla stipula, inquadrando così il perfetto bilanciamento finanziario del rapporto e l'ammortamento degli investimenti all'interno del regime convenzionale, così come regolato dagli artt. 55 e 56 del D.Lgs. 117/2017. L'entità economica dell'investimento necessario sarà quindi definita esclusivamente dal Quadro Economico (Q.E.) del Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE) che il soggetto concessionario si obbliga a redigere a propria cura e spese. Tale progetto, redatto secondo i disposti del D.Lgs n. 36/2023, dovrà ricevere la preventiva validazione tecnica dall'Ufficio Tecnico Comunale, che ne attesterà la congruità rispetto alle finalità di interesse pubblico e alla stima delle opere da realizzarsi come da Computo Metrico Estimativo del PFTE. Il riconoscimento dello scomputo del canone avverrà annualmente, previa verifica del rispetto del cronoprogramma di cui all'Art. 6 dell'Avviso e dell'effettiva esecuzione delle opere documentata tramite stati di avanzamento lavori (SAL) o certificato di regolare esecuzione emesso dai tecnici abilitati. Lo scomputo è ammesso fino a concorrenza del valore del canone dovuto: qualora il costo complessivo degli interventi (comprensivo di lavori, oneri sicurezza, spese tecniche e IVA di legge) risulti superiore al valore complessivo dei canoni per l'intero novennio, la quota eccedente resterà a totale ed esclusivo carico del Concessionario, senza che questi possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo, rimborso o compensazione nei confronti del Comune di Roccastrada, neppure al termine del rapporto. Il presente meccanismo garantisce la piena invarianza finanziaria per l'Ente, in quanto la controprestazione per il godimento dell'immobile è costituita dal plusvalore generato dalle opere progettuali realizzate che, alla scadenza della concessione, resteranno acquisite al patrimonio comunale.

6. CONCLUSIONI

Il valore locativo annuo dell'immobile di Via Montelattaia snc è stimato in € **9.800,00**. Tale importo sarà oggetto di scomputo totale per il concessionario che eseguirà le opere di rifunzionalizzazione del bene, garantendo al Comune di Roccastrada il recupero del patrimonio pubblico, la messa in sicurezza del plesso e un presidio operativo costante sul territorio, assicurando il perseguimento dell'interesse collettivo senza oneri diretti per l'Ente.

Roccastrada, 12 Maggio 2026

Il Responsabile del Procedimento

Dott.ssa Arch. Elisa Zoni