

# COMUNE DI REGGELLO

## SETTORE SERVIZI TECNICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI)

telefono: 0558669200 - 0552669363

email: [lavoripubblici@comune.reggello.fi.it](mailto:lavoripubblici@comune.reggello.fi.it)



## PERIZIA DI STIMA

### ALIENAZIONE

#### **INTERVENTO:**

**ALIENAZIONE VERDE PUBBLICO POSTO IN FRAZIONE  
LECCIO, 50066 REGGELLO FI**

**29/06/2026**

*Ing. A. Mastrangelo*



## COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze –

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI) –

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it - urbanistica@comune.reggello.fi.it

www.comune.reggello.fi.it

Considerata la deliberazione di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 23/12/2025, con la quale l'A.C. ha:

- ha ritenuto sussistenti i necessari presupposti di fatto e di diritto per l'approvazione del piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2026-2028 (art. 58 del d.l. 112/2008 convertito in legge 133/2008);
- approvato il suddetto piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028, contenente un'area destinata a verde pubblico, in frazione Leccio, ricadente nelle p.lle 427, 439 (porzione) e 441, foglio 43, circa 2852 mq destinati a verde;

il sottoscritto Ing. Agostino Mastrangelo, in qualità di Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di Reggello, domiciliato per la carica presso Piazza Roosevelt, 1, Reggello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Arezzo al n. 1696, ad evasione di quanto sopra riportato della suddetta deliberazione precisa quanto segue.

### CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE PRELIMINARI

Definito l'oggetto di stima è necessario stabilire quali siano le componenti che dovranno determinare il valore finale dell'alienazione. La risposta a detto quesito è molto semplice in quanto è facile comprendere che il valore finale dovrà essere composto da due diversi voci. La prima sarà quella del valore del terreno oggetto di alienazione (verde), inclusi gli eventuali manufatti non removibili presenti; la seconda quella relativa ai costi necessari per costruzione dell'opera pubblica, tenuto conto del tasso d'utilizzo degli stessi. Semplificando il concetto e riconducendolo ad un elementare conteggio estimativo il risultato finale sarà così determinato:

Valore del bene = Valore del Terreno + Costo di realizzazione del verde pubblico ricondotto al tasso d'utilizzo

Stabilite le voci che dovranno comporre il valore finale occorre quindi procedere all'analisi delle metodologie che saranno utilizzate per la ricerca del più probabile valore di mercato ed ai criteri che saranno usati per la ricerca dei prezzi su cui basare la valutazione. La ricerca dei dati per la comparazione sarà indirizzata in due direzioni diverse, più dettagliatamente quella delle compravendite per quanto riguarda il valore del terreno e quella degli appalti per quanto riguarda il valore del costo di costruzione delle opere.

Assunzioni utilizzate per la stima del valore del costo di costruzione del verde come per il terreno anche per il calcolo del costo di costruzione del parcheggio è necessario ricorrere ad alcune assunzioni circa il reperimento di dati da utilizzare come comparazione. La documentazione presentata non fa riferimento a quali debbano essere le caratteristiche costruttive del verde pubblico, né tantomeno le stesse opere sono previste in nessuno degli atti prodotti dall'Amministrazione Comunale. Si è quindi orientata la stima verso la ricerca di lavori relativi ad aree a verde pubblico già realizzate sul territorio del Comune di Reggello parametrizzando i relativi costi di realizzazione per assumerli, successivamente, quale riferimento per la stima in oggetto.

### CONTEGGI ESTIMATIVI

Con l'assunzione dei dati di cui sopra si procede quindi alla determinazione del valore dell'alienazione in oggetto.

Relativamente al costo di realizzazione del verde pubblico questo è da considerarsi non rilevante ai fini della determinazione di cui sopra in quanto:

- il costo iniziale di semina è ampiamente coperto dall'eventuale abbattimento dovuto all'utilizzo del bene;
- la realizzazione di ulteriori manufatti presenti nell'area è stata eseguita su iniziativa privata (e relativi oneri), con l'assenso dell'Amministrazione del Comune di Reggello e il conseguente esonero di quest'ultima da qualsiasi responsabilità al riguardo.

### Comparabili per la stima del Terreno

Quali parametri per il calcolo del valore di mercato del terreno è stata utilizzata una compravendita in un'area del fondovalle, simile a quella oggetto di valutazione i cui dati sono di seguito riportati:



## COMUNE DI REGGELLO

Città Metropolitana di Firenze –

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI) –

lavoripubblici@comune.reggello.fi.it - urbanistica@comune.reggello.fi.it

www.comune.reggello.fi.it

Comparabile 1

Compravendita Notaio Piero Molinari

26 novembre 2022 registrato ad Arezzo il 01.12.2022, al n.13297 serie 1T

Prezzo: € 250.000,00

Superficie: 10.911,00 mq

Prezzo al mq: 22,91 rivalutato

Relativamente alle n. 2 porzioni non identificate nel P.O. come verde pubblico, di seguito si riportano le seguenti considerazioni e valutazioni.

D2.2 Immobili per la grande distribuzione di vendita

Valore al mq: 73,76 €/mq rivalutato

Stima definita come valore massimo della tabella IMU commerciale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 155 del 29.11.2023.

PP3 Parcheggi privati pertinenziali

Valore al mq: 170 €/mq

Stima definita all'art. 6 del "Regolamento per la corresponsione di una somma di denaro in alternativa alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali per interventi comportanti aumento del carico urbanistico ai sensi del comma 5 dell'art. 21.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 24.07.2025.

### Calcolo Valore di mercato del Terreno

#### Determinazione costo unitario del terreno

Descrizione comparabili	Repertorio	Data Atto	Prezzo	Superficie	Prezzo Unitario mq
Comparabile 2 - Compravendita Notaio Molinari	13297 serie 1T	26/11/2022	250.000,00 €	10911,00	22,91 €

#### Valore di mercato del terreno

Descrizione	Particella	Prezzo 2022	Coef. Rivalutazione	Prezzo rivalutato	Superficie	Prezzo
Valore economico verde	427	22,91 €	1,056	24,19	2570	62 175,91 €
Valore economico verde	441	22,91 €	1,056	24,19	206	4 983,75 €
Valore economico D2.2	441	73,76 €	1,05	77,45	70	5 421,36 €
Valore economico PP3	439	170,00 €	1,00	170,00	2	340,00 €
<b>TOTALE</b>						<b>72.921,02 €</b>

#### Quadro Economico

Importo opere	72.921,02 €
Spese Tecniche	+ 10%
Iva importo lavori	+ 10% (su voci precedenti)
<b>Totale quadro economico</b>	<b>88.234,43 €</b>

Oltre a questo si è tenuto conto che la sede stradale è gravata da servitù di passo, a servizio del passo carrabile esistente, oltre che non vi è la possibilità di fornire garanzia alcuna riguardo la funzionalità dei manufatti stessi.



## COMUNE DI REGGELLO

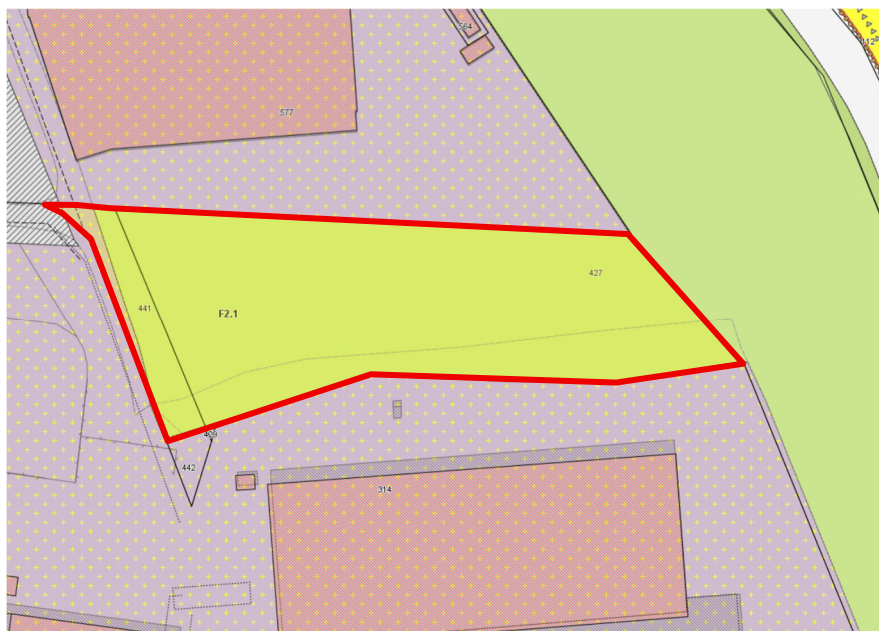
Città Metropolitana di Firenze –  
SETTORE LAVORI PUBBLICI

Piazza Roosevelt, 1 - 50066 Reggello (FI) –  
lavoripubblici@comune.reggello.fi.it - urbanistica@comune.reggello.fi.it  
www.comune.reggello.fi.it

### RIEPILOGO

Valore della monetizzazione = 88.234,43 €

Pertanto, ad evasione della richiesta dall'A.C., il valore da attribuire all'area oggetto di alienazione risulta pari ad € 88.234,43 (ottantottomiladuecentotrentaquattro/43).



Saranno a carico dell'acquirente tutte le spese inerenti alla procedura (spese notarili e frazionamento), inclusa la trascrizione del passaggio di proprietà ed imposta di registro.

**L'area in alienazione attualmente classificata in F2.1, nel vigente P.O., sarà classificata come Verde Privato (Vpr).**

Reggello, 23 giugno 2026

Il Responsabile del Settore LL.PP.

*Ing. Agostino Mastrangelo*

*“Documento informatico sottoscritto con firma digitale  
ai sensi e per gli effetti della vigente normativa”*