



Casa di Riposo ed Istituzioni Educative
“SERRISTORI”

CASTIGLION FIORENTINO (Arezzo)

ESTRATTO dal protocollo delle deliberazioni
Deliberazione del giorno 4 Dicembre 2025 N. 34

L'anno duemilaventicinque e questo giorno 4 (quattro) del mese di Dicembre, alle ore nove e quarantacinque (9.45) in Castiglion Fiorentino in forma telematica si è riunito il CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE convocato dal Presidente Marcello Orlandesi.

Presiede il Presidente Marcello Orlandesi e sono:

P R E S E N T I

I CONSIGLIERI Sigg.:

MARCHESINI FRANCESCA
ORLANDESI MARCELLO
RAPINI SARA
TURCHI GIOVANNI
MORETTI LUCA

A S S E N T I

I CONSIGLIERI Sigg.:

Funge da Segretario del Consiglio Billi Dr.ssa Laura

Assente il Revisore Contabile.

Verificato che il Consiglio di Amministrazione è stato convocato a norma di Statuto e che sono presenti tutti i Consiglieri, il Presidente dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti a discutere e deliberare sugli argomenti posti all'ordine del giorno:

OGGETTO: Avviso pubblico finalizzato alla locazione di terreno per allevamento e maneggio cavalli. Rettifica.

N. ____34____

**DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
N. 34 DEL 4 DICEMBRE 2025**

**OGGETTO: AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA LOCAZIONE DI
TERRENO PER ALLEVAMENTO E MANEGGIO CAVALLI.
RETTIFICA,**

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Vista la delibera n. 31 del 10 Novembre 2025 con la quale veniva dato mandato al Direttore di svolgere la procedura indicata in oggetto;

Vista la perizia giurata redatta dal Geom. Andrea Grifoni del 7 novembre 2025 con la quale il canone annuale a base d'asta veniva determinato nella misura di € 2.250,00 annui;

Preso atto che, nella suddetta perizia, è stato indicato un importo errato e che l'importo annuale corretto è pari ad € 19.340,00;

Tutto ciò premesso e considerato;

A voti tutti favorevoli resi nei modi di legge

DELIBERA

di dare mandato al Direttore affinché provveda a far rettificare la suddetta perizia, a pubblicarla sul sito istituzionale, nonché a modificare gli atti della procedura nei termini indicati in premessa.

IL PRESIDENTE


ALLEGATI:

- 1) Avviso pubblico rettificato;
- 2) Modello di offerta rettificato.

AVVISO PUBBLICO
FINALIZZATO ALLA LOCAZIONE DI TERRENO PER LO
SVOLGIMENTO DELLA ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO E
MANEGGIO CAVALLI

RETTIFICA

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori", con riferimento all'avviso indicato in oggetto e pubblicato sul proprio sito istituzionale in data 13 novembre 2025 dà atto che, per mero refuso, nella perizia di stima, è stato indicato un importo errato come canone di locazione annuale a base d'asta, di conseguenza il paragrafo 7 dell'avviso è rettificato nei termini di seguito indicati:

7. Canone di locazione annuale a base d'asta: € 19.340,00 (€ 1.611,67 /mese) soggetto a rivalutazione annuale ISTAT FOI, così come previsto dalla perizia del 4.12.2025 (doc. a).

Alla luce di quanto sopra si precisa, inoltre, che:

- con riferimento al **deposito cauzionale**, la somma da versare, pari a "*n. 3 mensilità del canone mensile posto a base d'asta*" è quindi pari ad **€ 4.835,01**;
- con riferimento al requisito di "*capacità economico finanziaria*", nel caso di partecipazione di una persona fisica, quest'ultima deve aver conseguito in ciascuno degli ultimi tre anni d'imposta dalla data di pubblicazione del presente avviso un reddito imponibile annuo non inferiore a due volte il canone a base d'asta, cioè pari ad € 38.680,00 in ciascuno degli ultimi tre anni d'imposta, per un totale di € 116.040,00.

IL PRESIDENTE


Allegato:

a) perizia di stima del 4.12.2025

Geom. Grifoni Andrea

Via della Misericordia, 1g
52043 Castiglion Fiorentino (AR)
Tel. 347 5438235
C.F.: GRF NDR 73H02 D612S
P.IVA: 01718650516
e-mail: 1380@geometriarezzo.it
PEC: andrea.grifoni@geopec.it



OGGETTO:

DETERMINAZIONE DEL GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE DI TERRENI E
FABBRICATI POSTI IN LOCALITÀ POGGIO CILIEGIO VOCABOLO
"SELVETELLA" NEL COMUNE DI AREZZO

-- o --



COMMITTENTE:

Sig. Orlandesi Marcello

Presidente Pro Tempore della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori

Il Tecnico

Geom. Andrea Grifoni



PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Andrea Grifoni con studio in Castiglion Fiorentino, Via della Misericordia n. 1g, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il n. 1380, incaricato dal Sig. Orlandesi Marcello, Presidente pro tempore della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori, redige il seguente elaborato estimativo.

DESCRIZIONE DELL'INCARICO

Il Sig. Orlandesi Marcello in qualità di Presidente pro tempore della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori proprietaria dei terreni, dell'unità immobiliare collabente e dell'annesso/stalla, posti ad Arezzo in località Poggio Ciliegio, censiti al Catasto Terreni di suddetto Comune al Foglio 111, sez. B, particelle 8, 97 e 162 ed al Catasto Fabbricati al Foglio 111, sez. B, particella 17 sub. 2 e 3, confinanti con Strada Comunale Sodacci, Strada Vicinale della Volpe, proprietà Bemoccoli Roberto, al fine di pubblicare un bando finalizzato alla locazione di tali beni per lo svolgimento dell'attività di maneggio ed allevamento cavalli, incarica il sottoscritto alla redazione di elaborato estimativo volto alla determinazione del giusto canone di locazione del compendio immobiliare.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

A seguito dell'incarico ricevuto, in data 27 ottobre 2025 ho proceduto al sopralluogo sul posto finalizzato a determinare, anche a mezzo di misurazioni a campione, le caratteristiche dei terreni e dei fabbricati oggetto di stima.

Da detto sopralluogo è emerso quanto segue:

Alla data di stesura della presente relazione, l'area in oggetto ubicata in territorio rurale, con accesso carrabile e pedonale da Strada Comunale Sodacci, confina ad est con la Strada Vicinale della Volpe, a sud da terreni agricoli di altra proprietà mentre ad ovest sempre con terreni agricoli della stessa proprietà. Il terreno, prevalentemente pianeggiante, delimita su tutti i lati il fabbricato di antica formazione ed il suo annesso pertinenziale.

Il fabbricato principale si articola su due livelli e si presenta con una pianta a forma rettangolare con paramenti murari strutturali in pietra e solai in legno parzialmente crollati mentre l'annesso/stalla sempre a pianta rettangolare e con le medesime caratteristiche costruttive ma in buono stato di manutenzione generale, è ad un piano fuori terra.

Sono presenti all'interno del compendio immobiliare varie strutture accessorie a servizio del preesistente maneggio quali nello specifico:

- pista da galoppo ad anello di circa 800,00 ml di sviluppo realizzata su fondo drenante;
- parziale recinzione dei terreni per il contenimento dei cavalli;
- due tondini di circa 30,00 ml di diametro di cui uno dotato di sistema automatico per la movimentazione del cavallo;
- rettangolo recintato con sottofondo drenante di circa 1.200,00 mq.

Si fa presente che l'immobile è dotato di ulteriori servizi come un pozzo e l'allaccio alla corrente elettrica ad oggi funzionanti.

CONSISTENZA CATASTALE

Il sopralluogo ha evidenziato che l'area oggetto della presente perizia ricade all'interno delle particelle 8, 97 e 162 del foglio 111/B e quindi è interamente di proprietà della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori. Le particelle hanno una superficie nominale di 74.554,00 m²; la qualità colturale ed i redditi sono riportati nelle tabelle sottostanti.

Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
--------	------------	---------	--------	----	-----	----	-----------------------	--------------------



111/B	8	SEMIN ARBOR	4	2	53	00	Euro 26,13	Euro 19,60
111/B	97	SEMIN ARBOR	4		06	03	Euro 0,62	Euro 0,47
111/B	162	SEMIN ARBOR	4	4	86	51	Euro 50,25	Euro 37,69

All'interno dell'area in oggetto è presente un fabbricato colonico su due livelli con relativo annesso, individuati dai sub. 2 e 3 della particella 17 del foglio 111/B, anche questi interamente di proprietà della Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori. La particella ha una superficie nominale di 2.715,00 m²; le categorie sono riportate nella tabella sottostante.

Foglio	P.Illa	Sub.	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
111/B	17	2	Località Poggio Ciliegio Piano T	02	C/2	03	120 mq	Euro 179,73
111/B	17	3	Località Poggio Ciliegio Piano T-1	02	F/2			

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

L'intera porzione oggetto di perizia ricade ad oggi nell'area individuata nel Piano Operativo vigente del Comune di Arezzo all'interno delle zone denominate "Aree agricole e forestali - TR.A5 - Ambiti agricoli di pianura (Valdichiana)" mentre i fabbricati al suo interno fanno parte degli "Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregi" e sono inseriti nel "Progetto di Paesaggio "Le Leopoldine della Val di Chiana" - Area di pertinenza", (scheda n. 133).

PROPRIETÀ DEL TERRENO e FABBRICATI

Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori, con sede in Piazza San Francesco nc. 6 - 52043 Castiglion Fiorentino (AR) - proprietà 1000/1000.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da una casa colonica ed uno accessorio posti all'interno del resede pertinenziale, il tutto corredato da terreni agricoli che lo circondano. Il fabbricato principale, parzialmente diruto e originariamente adibito ad abitazioni e accessori, è del tipo bifamiliare realizzato in muratura portante in pietra con copertura a padiglione, disposto su due piani con scale esterne di accesso al piano primo, è composto a piano terra da stalla, cantine, locali accessori e forno, al piano primo da due abitazioni ciascuna composta da cinque vani. In riferimento a detto immobile si fa presente che il fabbricato è collabente, non è quindi in grado di produrre reddito e per questo motivo viene escluso dal calcolo del canone di locazione.

Completa il complesso edilizio un annesso realizzato in muratura portante in pietra e laterizio con copertura a capanna ed a padiglione, destinato a deposito/stalla.

I terreni oggetto di perizia, al momento inutilizzati, pressoché lineari e contigui tra di loro, seguono un andamento pianeggiante secondo la naturale orografia della zona.

Gli appezzamenti sono raggiungibili da più punti lungo la Strada Comunale di Sodacco Strada Vicinale della Volpe che li costeggiano.



DETERMINAZIONE GIUSTO CANONE DI LOCAZIONE

DEPOSITO/STALLA

Con riferimento all'unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Arezzo; foglio 111/B p.la 17 sub. 2, si procede alla determinazione del giusto canone di locazione individuando preliminarmente il valore locativo unitario mensile, mediante parametrizzazione dei valori di riferimento forniti dall'O.M.I., moltiplicandolo per la superficie commerciale.

- valori unitari di locazione a mq per depositi in normali condizioni di manutenzione riportato nelle pubblicazioni O.M.I. (rif. Anno 2025 semestre 1), nella zona sono i seguenti:

a) per l'O.M.I. detti valori per immobili in condizioni normali sono:

per depositi di fascia media da euro 1,90 min. ad euro 3,10 max.;

In funzione di ciò e di tutto quanto sopra riportato, con riferimento alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche si assume, per il suddetto immobile, il valore unitario medio: € 4,50 al mq in funzione dello specifico utilizzo e dotazioni dei locali funzionalmente modificati per l'uso a maneggio;

- Superficie commerciale immobile: 160,00 mq;

Ammontare giusto canone di locazione mensile:

160,00 mq x 4,50 €/mq = 720,00 €

Ammontare giusto canone di locazione annuale:

moltiplicato per dodici mesi = **8.640,00 €**.

TERRENI

Con riferimento ai terreni censiti al NCT del Comune di Arezzo; foglio 111/B p.lle 8, 97 e 162, il giusto canone di locazione sarà determinato con assunzione di informazioni da agenzie ed associazioni, e sia sulla base dell'esperienza professionale, per stabilire il canone unitario.

Metodo comparativo con informazioni assunte presso le associazioni e sulla base dell'esperienza professionale il canone annuo per un ettaro di seminativo arborato è variabile da euro 150 ad euro 350 ad ettaro a seconda delle caratteristiche agronomiche del terreno e della sua estensione. Nel nostro caso, in considerazione dello stato dei terreni, e del fatto che detti terreni più che meramente agricoli si debbano valutare nella loro funzione di accessori diretti nell'uso specifico a maneggio, si assumerà un valore di euro 500,00 annui ad ettaro.

Calcolo canone annuo Primo Metodo

7,4554 ha x 500,00 €/ha = 3.727,70 €

Si assumerà arrotondando un giusto canone di locazione annuo pari ad **€ 3.700,00**.

STRUTTURE ACCESSORIE

Si fa presente che all'interno dell'area sono presenti delle infrastrutture votate all'esercizio del maneggio come sopra elencate. Per la valutazione del giusto canone di locazione ricavato tramite l'assunzione di informazioni da agenzie ed associazioni, e sia sulla base dell'esperienza professionale, si ritiene congruo assegnare un valore di locazione annuo pari ad **€ 7.000,00**.

TOTALE CANONE DI LOCAZIONE

Pertanto tenuto conto della non redditività del fabbricato collabente, dell'utilizzo effettivo del deposito/stalla e dello stato di pertinenzialità dei terreni nei confronti del maneggio si può assumere un giusto canone di locazione annuo pari a: **€ 19.340,00** per (Euro diciannovemilatrecentoquaranta/00) dato dalla somma dei valori sopra stabiliti.

Tanto dovevo al fine dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

Castiglion Fiorentino, 4 dicembre 2025

Il Tecnico

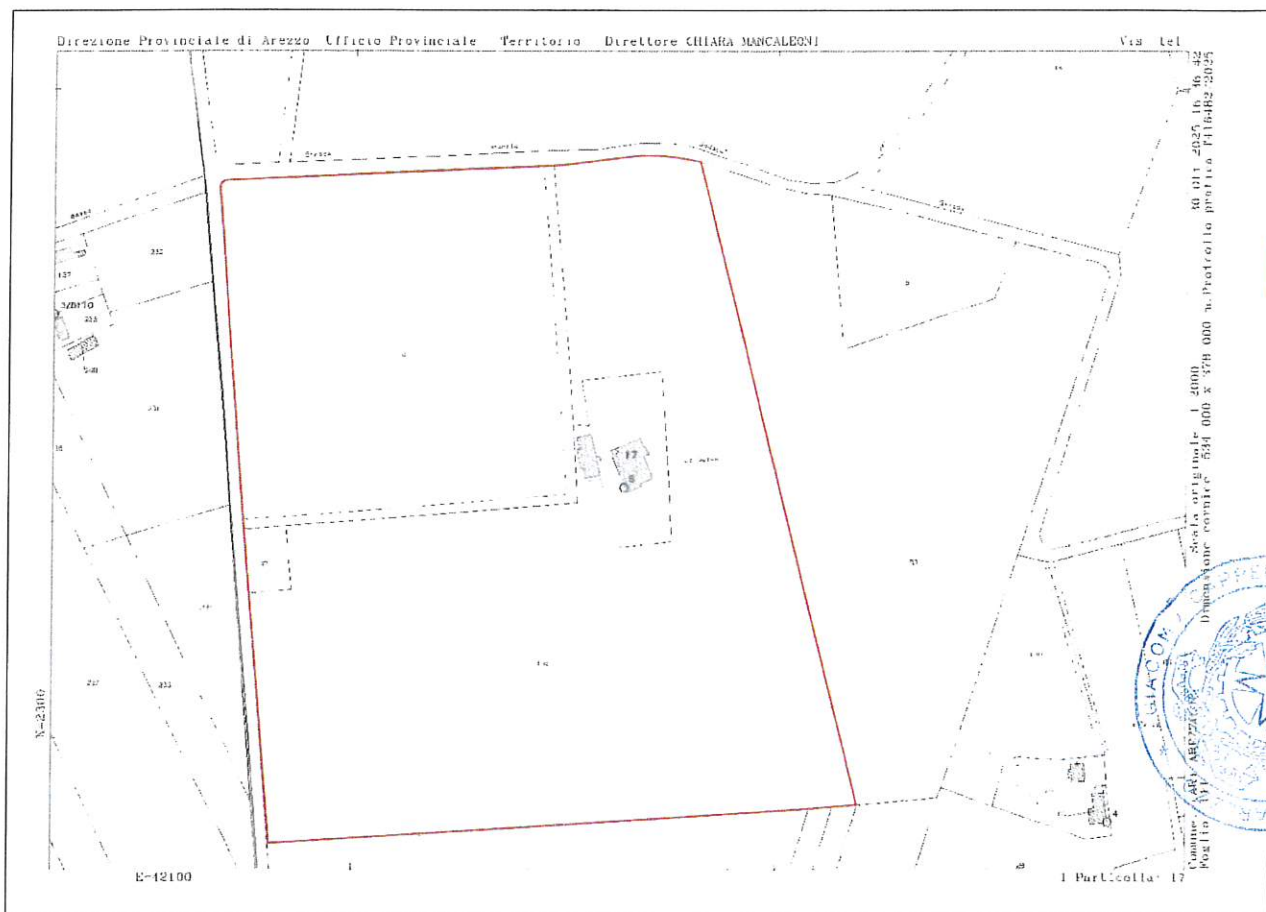
F.to Geom Andrea Grifoni





ALLEGATI





Estratto di mappa catastale



Estratto di Piano Operativo





Planimetria punti di ripresa



Foto 1 (fabbricato collabente)





Foto 2 (fabbricato collabente)



Foto 3 (deposito/stalla)





Foto 4 (tondino e recinzioni)



Foto 5 (rettangolo/galoppatoio)





Foto 6 (tondino automatico)



Repertorio n. 3200

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilaventicinque, il giorno quattro del mese di dicembre
(4 dicembre 2025)

in Arezzo, nel mio studio in Via Guido Monaco n. 100.

Avanti a me Dottor **Giacomo CAPPELLETTI**, Notaio in Arezzo, iscritto nel
Ruolo del Distretto Notarile di Arezzo

è presente:

- Geometra **GRIFONI Andrea**, nato a Firenze il 2 giugno 1973, c.f. GRF NDR
73H02 D612S, domiciliato in Castiglion Fiorentino (Ar), via della Misericor-
dia n. 1g, identificato con carta d'identità n. AY3464181 rilasciata dal Comu-
ne di Castiglion Fiorentino il 25 novembre 2017, scadenza il 2 giugno 2028, i-
scritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arez-
zo al n. 1380.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi esibi-
sce una relazione tecnica di stima avente ad oggetto la determinazione del
giusto canone di locazione di terreni e fabbricati posti in località Poggio Cilie-
gio vocabolo "Selvetella" nel Comune di Arezzo, composta da 10 (dieci) pagi-
ne per 5 (cinque) fogli compresi gli allegati, da lui redatta e sottoscritta, e mi
richiede di volerla asseverare con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale
presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle operazioni che mi sono sta-
te affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto che ho letto al comparente il
quale, da me interpellato, lo dichiara conforme alla sua volontà e lo sottoscri-
ve in calce con me Notaio alle ore *due e venticinque*.

Scritto in parte da persona di mia fiducia ed in parte da me Notaio su una pa-
gina di un foglio di carta.

Andrea Grifoni

Giacomo Capelletti



0 1 25 059722 757 5





**AVVISO PUBBLICO
FINALIZZATO ALLA LOCAZIONE DI TERRENO PER LO SVOLGIMENTO
DELLA ATTIVITÀ DI ALLEVAMENTO E MANEGGIO CAVALLI**

**OFFERTA ECONOMICA
RETTIFICATA**

IN DATA _____

IL SOTTOSCRITTO _____ NATO A _____

IL _____, NELLA SUA QUALITÀ DI _____

(eventualmente) PROCURA GENERALE/SPECIALE n. rep. _____ del _____

OFFRE

Il seguente rialzo sul canone annuale a base d'asta stabilito dall'Avviso pubblico, pari a
€ 19.340,00 e soggetto a rivalutazione annuale ISTAT FOI:

RIALZO PERCENTUALE

... %

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che viene letto ed approvato.

IL PRESIDENTE

(f.to) ORLANDESI MARCELLO

I CONSIGLIERI

(f.to): TURCHI GIOVANNI
MARCHESINI FRANCESCA
RAPINI SARA
MORETTI LUCA

IL SEGRETARIO

(f.to) BILLI LAURA

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo

Lì _____

IL SEGRETARIO

Si certifica che la presente deliberazione viene posta in pubblicazione
all'Albo Pretorio on line e in bacheca per giorni 15 (quindici)
dal _____ al _____.

Lì _____

IL SEGRETARIO
