



Comune di Camaione

Settore 4° - Gestione del Territorio
Servizio n° 14 – U.O. Patrimonio Immobiliare

Oggetto: DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE RELATIVO AD IMMOBILE DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI CAMAIONE SITO IN FRAZIONE CAPEZZANO PIANORE VIA GIACOMO GIACOSA



1. Premessa

Facendo seguito alla richiesta pervenuta a questo Ufficio in data 10/07/2026, a mezzo e-mail, da parte dell'Ufficio Servizi Scolastici, con la quale è stata domandata la definizione del canone annuo di concessione necessario per avviare la procedura di valorizzazione degli immobili di nuova realizzazione destinati a nidi d'infanzia, mediante concessione in uso — con esclusione dei locali cucina e sporzionamento, il cui servizio di refezione resterà in gestione al nostro Ente — da porre a base di gara per l'utilizzo dell'immobile in oggetto, si procede alla redazione della presente relazione tecnica.

La presente relazione tecnica è redatta come richiesto ai fini della determinazione del canone annuo di concessione relativo ad un immobile di nuova costruzione, da ritenersi quale bene indisponibile del patrimonio Comunale di Camaione, sito in frazione Capezzano Pianore, in via Giacomo Giacosa, destinato a servizio educativo per l'infanzia (asilo nido).

L'immobile sarà concesso in uso comprensivo di nuovi arredi per interno ed esterno, del valore di € 108.000,00.

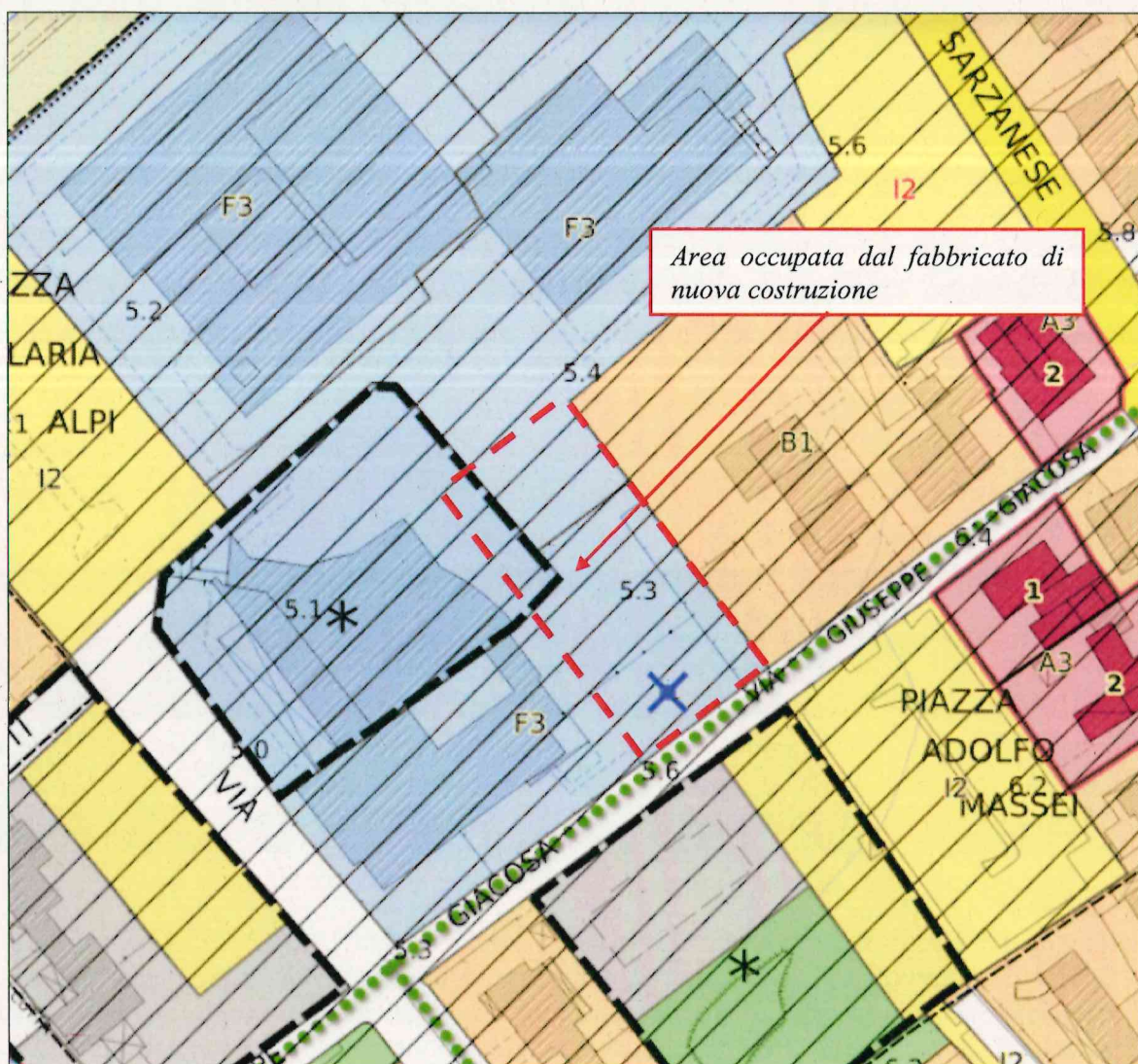
La superficie complessiva del fabbricato come riscontrabile dalle planimetrie fornite dall'ufficio tecnico comunale, -con esclusione dei locali cucina e sporzionamento-, risulta pari a circa 315,00 mq.

2. Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade nella destinazione urbanistica F3 – Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione, disciplinata dall'art. 37 del Piano Operativo (P.O.) del Comune di Camaione, che comprende:

“attrezzature e spazi per le istituzioni scolastiche, l'educazione e la formazione, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati dal P.O. ad asili, scuole materne, elementari, scuole medie, altri spazi per la didattica e la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza (parchi, giardini, cortili, ecc.), corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.”

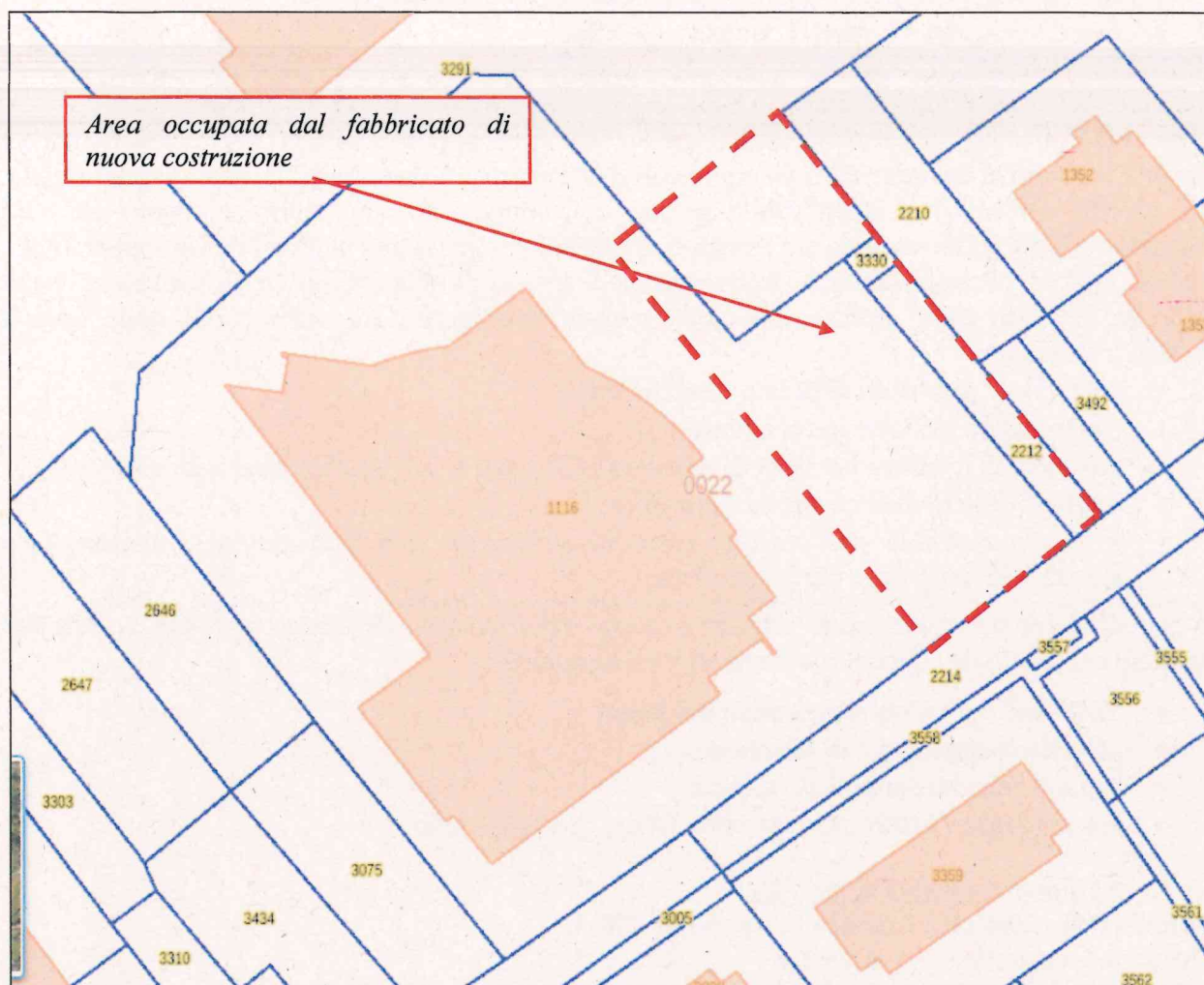
La destinazione F3 conferma la coerenza urbanistica dell'immobile con la funzione di asilo, trattandosi di area vincolata alla realizzazione di servizi educativi e scolastici.



Estratto cartografia Piano Operativo

3. Dati Catastali

Il fabbricato oggetto di valutazione, di nuova realizzazione è in fase di accatastamento, attualmente l'area sulla quale ricade la costruzione e è censita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Lucca –al foglio 22 del Comune di Camaione particella n° 2212 del Catasto Terreni e su porzione della particella 1116 del Catasto Fabbricati.



Estratto catastale

4. Natura giuridica del bene

Ai sensi degli artt. 822–828 del Codice Civile, gli immobili destinati a servizi pubblici rientrano nel patrimonio indisponibile dell'ente. L'art. 828, comma 2 c.c. stabilisce che tali beni:

“non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano”.

L'immobile destinato ad asilo nido è pertanto un bene indisponibile, in quanto strumentale all'erogazione di un servizio pubblico essenziale (art. 2, comma 1, lett. c, D.Lgs. 65/2017).

5. Modalità di utilizzo del bene

L'utilizzo del bene avviene mediante concessione amministrativa, non mediante contratto di locazione privatistica. La concessione:

- attribuisce al concessionario l'uso esclusivo del bene;
- deve prevedere un canone congruo, salvo attività non profit;
- deve riflettere l'utilità economica privata e il nocumento pubblico (Consiglio di Stato, sentenza n. 215/2024).

6. Metodo di stima adottato

6.1 Motivazione della scelta del metodo

La normativa non prevede un tariffario specifico per beni indisponibili concessi a terzi. Gli immobili destinati ad asili nido:

- non hanno una categoria OMI dedicata;
- non sono oggetto di compravendite o locazioni nel mercato privato;
- non dispongono di valori di mercato specifici.

Pertanto, non è possibile utilizzare un metodo diretto basato su comparabili omogenei.

Il metodo del costo (valore di ricostruzione o costo storico) non è idoneo perché non rappresenta l'utilità economica del bene né il valore locativo di mercato. Il metodo del reddito (capitalizzazione dei profitti dell'asilo) è inapplicabile perché il Comune non può basare il canone sui ricavi dell'attività privata, in ossequio ai principi di neutralità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Per tali ragioni, la prassi tecnico-amministrativa degli enti pubblici (Comuni, Province, Università, Agenzia del Demanio) utilizza il metodo comparativo basato sui valori OMI della tipologia "Uffici", in quanto:

- è un valore **pubblico, ufficiale e verificabile**;
- è disponibile per tutte le zone territoriali;
- rappresenta il **valore locativo di mercato** più vicino a un immobile destinato a servizi;
- è **difendibile** in sede contabile e giuridica;
- è coerente con la destinazione urbanistica **F3**, che non prevede usi commerciali ma attrezzature pubbliche per l'istruzione.

Il metodo è inoltre conforme ai principi espressi dal **Consiglio di Stato, sentenza n. 215/2024**, secondo cui il canone concessorio deve essere determinato:

- sulla base del **valore economico del bene**,
- con criteri **oggettivi e di mercato**,
- evitando canoni simbolici o arbitrari,
- valorizzando l'**utilità privata** ottenuta dal concessionario.

6.2 Fonti dei valori di mercato

Valori OMI – zona E5 Camaiole, tipologia Uffici:

- Minimo locazione: € 6,5/mq/mese
- Massimo locazione: € 9,6/mq/mese

7. Calcolo del canone annuo di concessione

7.1 Conversione valori OMI in €/mq/anno

Minimo annuo: $6,5 \times 12 = 78$ €/mq/anno

Massimo annuo: $9,6 \times 12 = 115,2$ €/mq/anno

Valore medio annuo: $(78 + 115,2) / 2 = 96,6$ €/mq/anno

7.2 Canone annuo base (immobile)

Il canone annuo risulta pari a:

$315 \text{ mq} \times 96,6 \text{ €/mq/anno} = 30.429,00 \text{ €/anno}$

8. Valorizzazione degli arredi nuovi

Valore complessivo 108.000,00 €

Applicando un coefficiente di ammortamento annuo del 10% (vita utile 10 anni):

$108.000,00 \times 0,10 = 10.800,00 \text{ €/anno}$

9. Canone annuo complessivo

$30.429,00 + 10.800,00 = 41.229,00 \text{ €/anno}$

Arrotondato a € 41.200,00 annui

10. Motivazione amministrativa e giuridica

Il canone è congruo e conforme a: artt. 822–828 c.c. (beni indisponibili);

- art. 12 L. 241/1990 (proporzionalità e congruità dell'azione amministrativa);
- Consiglio di Stato 215/2024 (valorizzazione dell'utilità privata e del nocumento pubblico);
- principi di economicità e buon andamento (art. 97 Cost.);
- obbligo di valorizzazione del patrimonio pubblico (art. 3, D.Lgs. 118/2011);
- destinazione urbanistica F3 – Aree per l'istruzione (art. 37 P.O. – Comune di Camaione), coerente con la funzione di asilo nido e con le previsioni del D.M. 1444/1968, art. 3, lett. a).

11. Conclusioni

Il canone annuo di concessione del bene comunale indisponibile destinato ad asilo nido, comprensivo di arredi nuovi, è determinato in: **€ 41.200,00 annui**

Al canone così determinato potranno essere applicate le riduzioni previste, ove spettanti, ai sensi all'art. 16 del *“REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE, LA LOCAZIONE, IL COMODATO E LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI”*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66/2026.

Documentazione fotografica

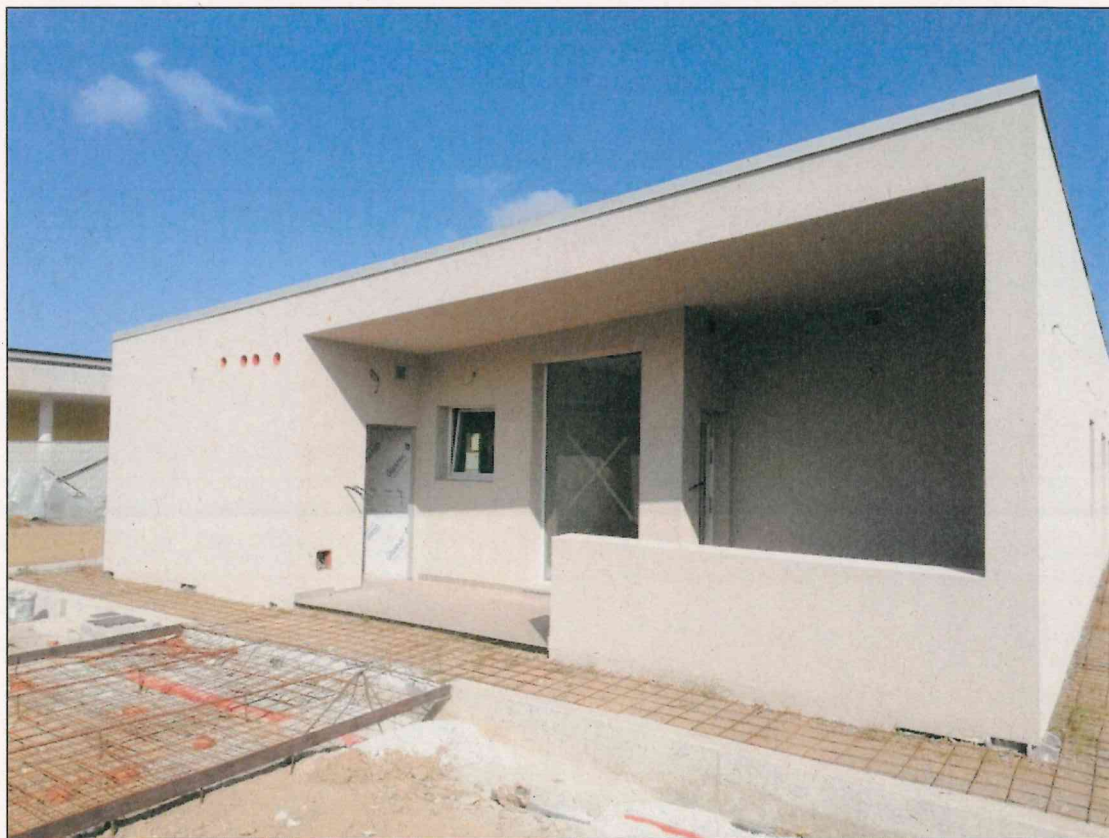


Foto realizzate in corso di costruzione del fabbricato



Foto realizzate in corso di costruzione del fabbricato



Foto realizzate in corso di costruzione del fabbricato

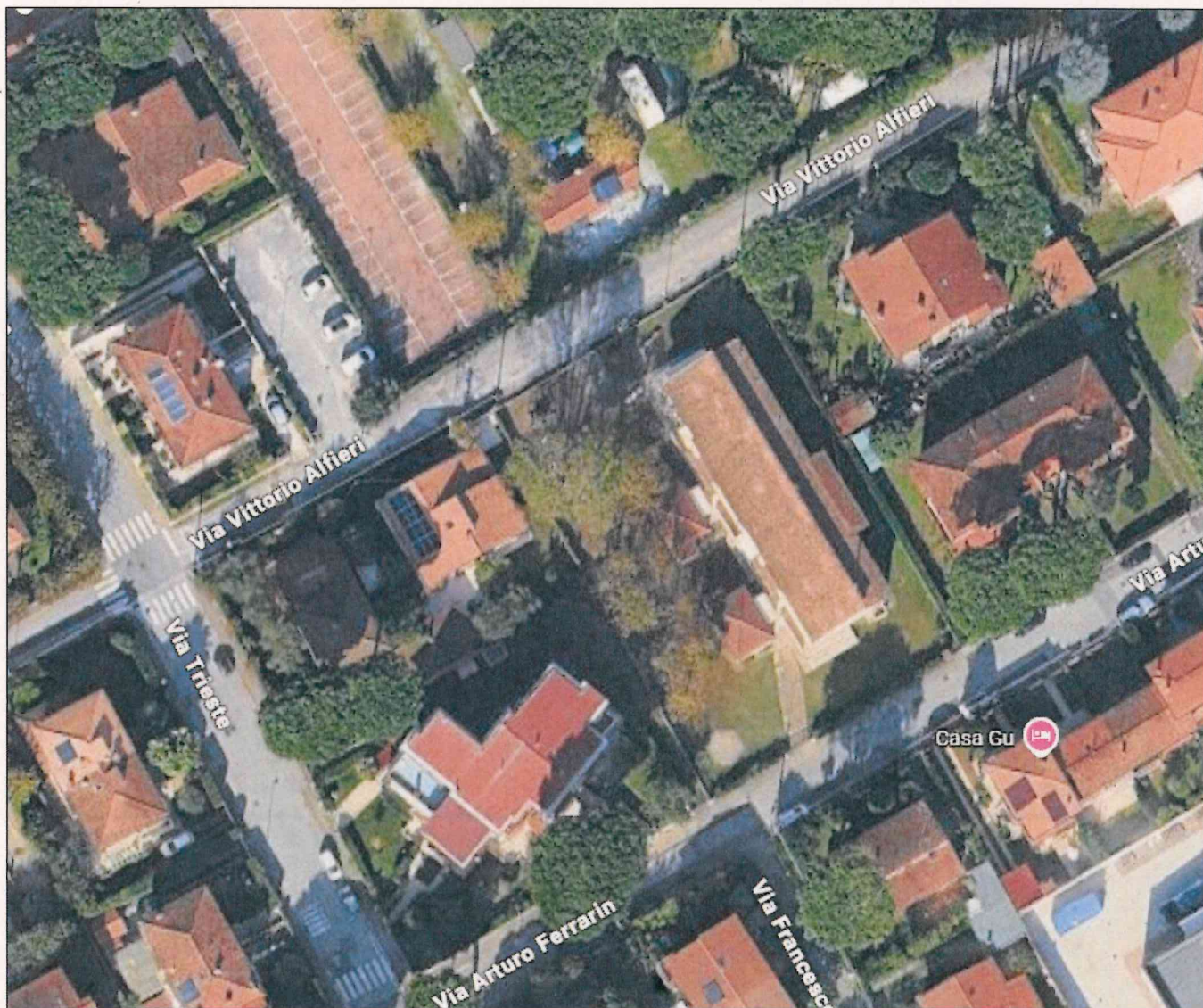
Il Dirigente del Settore IV
Ordine Architetti PPC
Pianificatore Territoriale
Giovanni Mugnani



Comune di Camaione

Settore 4° - Gestione del Territorio
Servizio n° 14 – U.O. Patrimonio Immobiliare

Oggetto: DETERMINAZIONE CANONE DI CONCESSIONE RELATIVO AD IMMOBILE DEL PATRIMONIO
INDISPONIBILE DEL COMUNE DI CAMAIONE SITO IN FRAZIONE LIDO VIA VITTORIO ALFIERI



1. Premessa

Facendo seguito alla richiesta pervenuta a questo Ufficio in data 10/07/2026, a mezzo e-mail, da parte dell'Ufficio Servizi Scolastici, con la quale è stata domandata la definizione del canone annuo di concessione necessario per avviare la procedura di valorizzazione degli immobili di nuova realizzazione destinati a nidi d'infanzia, mediante concessione in uso — con esclusione dei locali cucina e sporzionamento, il cui servizio di refezione resterà in gestione al nostro Ente — da porre a base di gara per l'utilizzo dell'immobile in oggetto, si procede alla redazione della presente relazione tecnica.

La presente relazione tecnica è redatta come richiesto ai fini della determinazione del canone annuo di concessione relativo ad un immobile di nuova costruzione, da ritenersi quale bene indisponibile del patrimonio Comunale di Camaione, sito in frazione Lido, via Vittorio Alfieri, destinato a servizio educativo per l'infanzia (asilo nido).

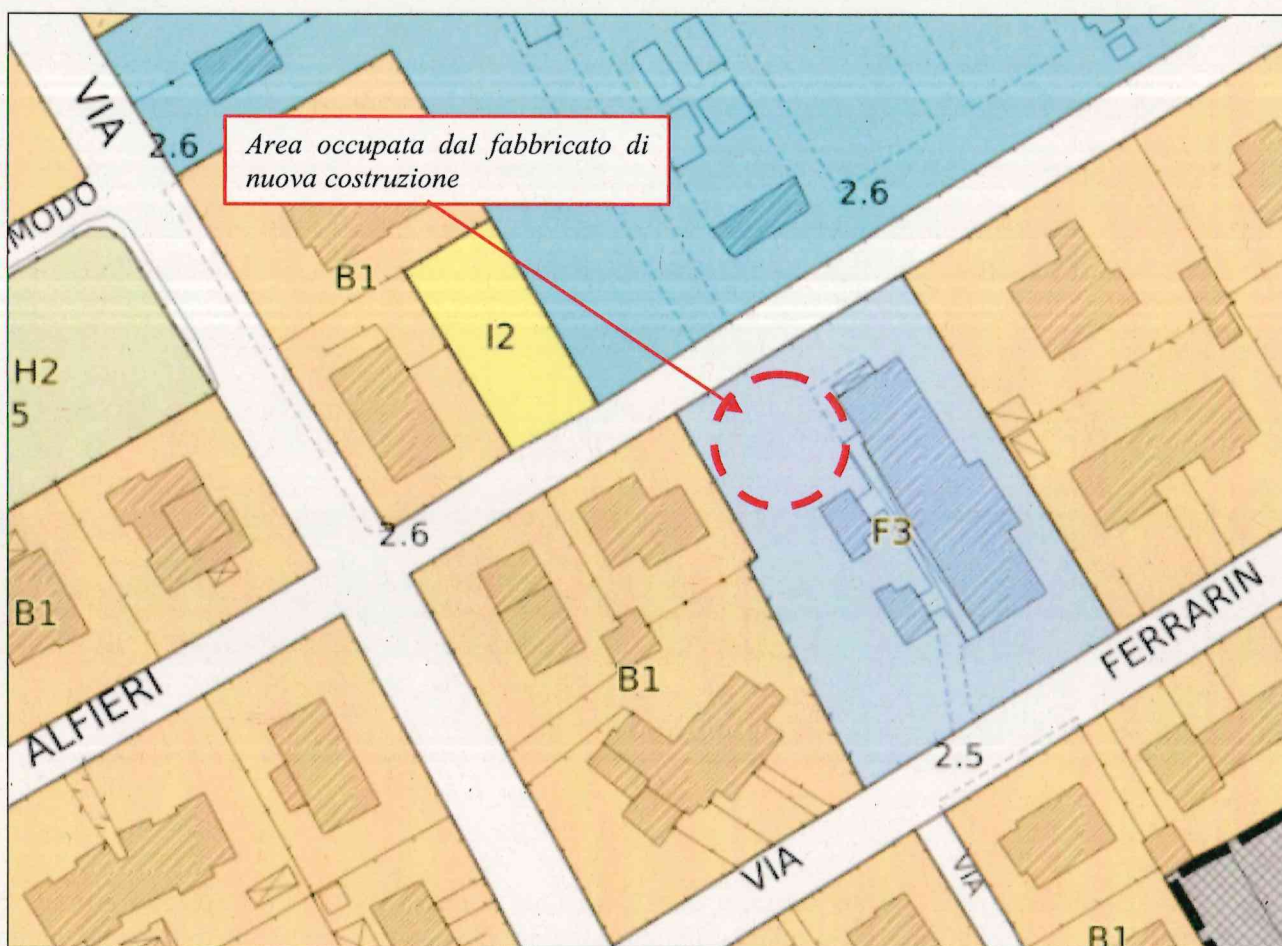
L'immobile sarà concesso in uso comprensivo di nuovi arredi del valore di € 33.000,00

La superficie complessiva del fabbricato come riscontrabile dalle planimetrie fornite dall'ufficio tecnico comunale, -con esclusione dei locali cucina e sporzionamento-, risulta pari a circa 130,00 mq.

2. Inquadramento urbanistico

L'immobile ricade nella destinazione urbanistica F3 – Aree, spazi e attrezzature per l'istruzione, disciplinata dall'art. 37 del Piano Operativo (P.O.) del Comune di Camaione, che comprende: “attrezzature e spazi per le istituzioni scolastiche, l'educazione e la formazione, ovvero gli edifici e gli spazi aperti di pertinenza destinati dal P.O. ad asili, scuole materne, elementari, scuole medie, altri spazi per la didattica e la ricerca, comprensivi dei relativi spazi aperti di pertinenza (parchi, giardini, cortili, ecc.), corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) dell'articolo 3 del D.M. 1444/1968.”

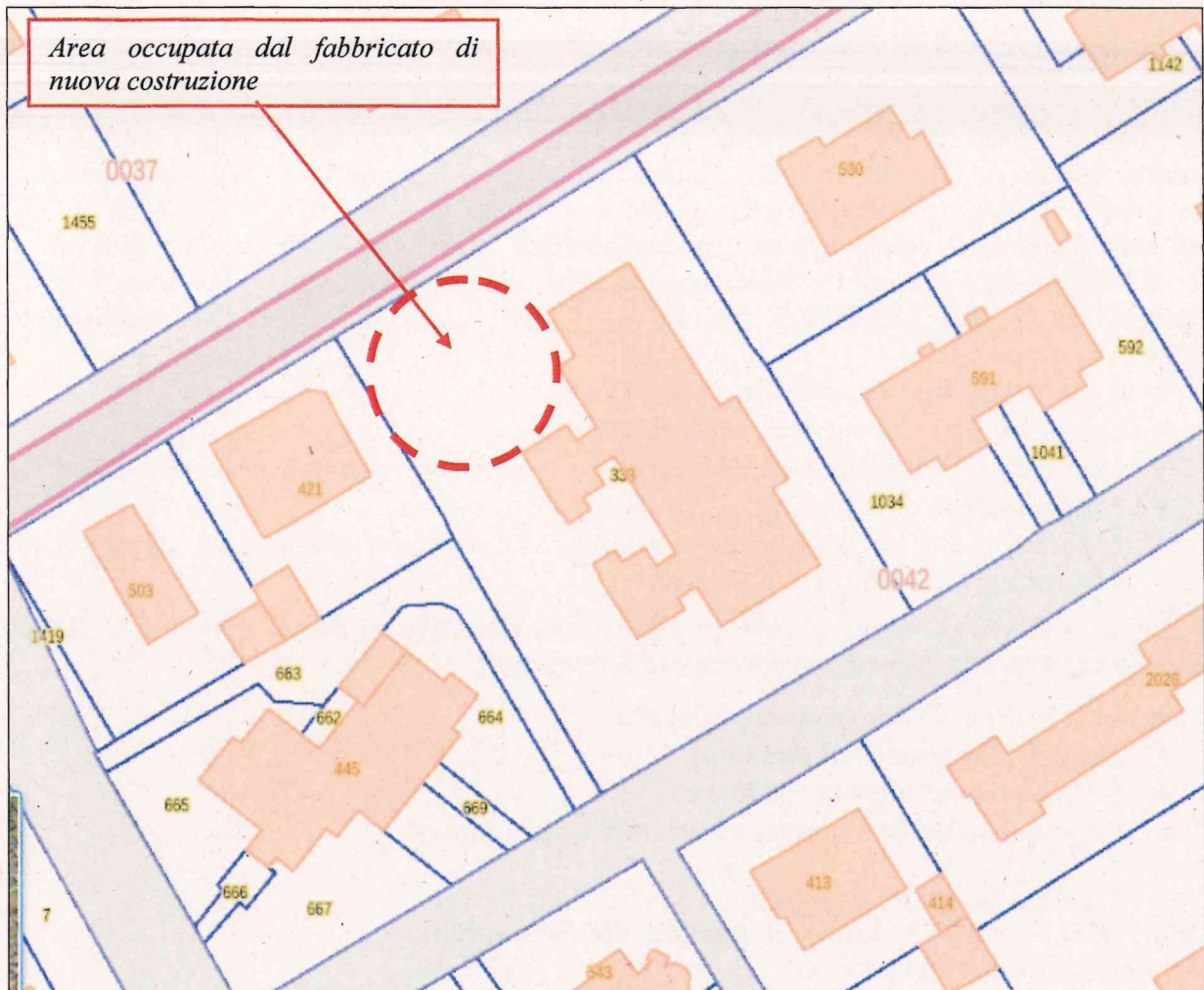
La destinazione F3 conferma la coerenza urbanistica dell'immobile con la funzione di asilo, trattandosi di area vincolata alla realizzazione di servizi educativi e scolastici.



Estratto cartografia Piano Operativo

3. Dati Catastali

Il fabbricato oggetto di valutazione, di nuova realizzazione è in fase di accatastamento, attualmente l'area sulla quale ricade la costruzione e è censita presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Lucca –al foglio 42 del Comune di Camaione, particella n° 333 del Catasto Fabbricati.



Estratto catastale

4. Natura giuridica del bene

Ai sensi degli artt. 822–828 del Codice Civile, gli immobili destinati a servizi pubblici rientrano nel patrimonio indisponibile dell'ente. L'art. 828, comma 2 c.c. stabilisce che tali beni:

“non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano”.

L'immobile destinato ad asilo nido è pertanto un bene indisponibile, in quanto strumentale all'erogazione di un servizio pubblico essenziale (art. 2, comma 1, lett. c, D.Lgs. 65/2017).

5. Modalità di utilizzo del bene

L'utilizzo del bene avviene mediante concessione amministrativa, non mediante contratto di locazione privatistica. La concessione:

- attribuisce al concessionario l'uso esclusivo del bene;
- deve prevedere un canone congruo, salvo attività non profit;
- deve riflettere l'utilità economica privata e il documento pubblico (Consiglio di Stato, sentenza n. 215/2024).

6. Metodo di stima adottato

6.1 Motivazione della scelta del metodo

La normativa non prevede un tariffario specifico per beni indisponibili concessi a terzi. Gli immobili destinati ad asili nido:

- non hanno una categoria OMI dedicata;
- non sono oggetto di compravendite o locazioni nel mercato privato;
- non dispongono di valori di mercato specifici.

Pertanto, non è possibile utilizzare un metodo diretto basato su comparabili omogenei.

Il metodo del costo (valore di ricostruzione o costo storico) non è idoneo perché non rappresenta l'utilità economica del bene né il valore locativo di mercato. Il metodo del reddito (capitalizzazione dei profitti dell'asilo) è inapplicabile perché il Comune non può basare il canone sui ricavi dell'attività privata, in ossequio ai principi di neutralità e imparzialità dell'azione amministrativa.

Per tali ragioni, la prassi tecnico-amministrativa degli enti pubblici (Comuni, Province, Università, Agenzia del Demanio) utilizza il metodo comparativo basato sui valori OMI della tipologia "Uffici", in quanto:

- è un valore **pubblico, ufficiale e verificabile**;
- è disponibile per tutte le zone territoriali;
- rappresenta il **valore locativo di mercato** più vicino a un immobile destinato a servizi;
- è **difendibile** in sede contabile e giuridica;
- è coerente con la destinazione urbanistica **F3**, che non prevede usi commerciali ma attrezzature pubbliche per l'istruzione.

Il metodo è inoltre conforme ai principi espressi dal **Consiglio di Stato, sentenza n. 215/2024**, secondo cui il canone concessorio deve essere determinato:

- sulla base del **valore economico del bene**,
- con criteri **oggettivi e di mercato**,
- evitando canoni simbolici o arbitrari,
- valorizzando l'**utilità privata** ottenuta dal concessionario.

6.2 Fonti dei valori di mercato

Valori OMI – zona "E3" Lido di Camaione, tipologia Uffici:

- Minimo locazione: € 11/mq/mese
- Massimo locazione: € 18/mq/mese

7. Calcolo del canone annuo di concessione

7.1 Conversione valori OMI in €/mq/anno

Minimo annuo: $11 \times 12 = 132$ €/mq/anno

Massimo annuo: $18 \times 12 = 216$ €/mq/anno

Valore medio annuo: $(132 + 216) / 2 = 174$ €/mq/anno

7.2 Canone annuo base (immobile)

Il canone annuo risulterà pari a:

$$130,00 \text{ mq} \times 174 \text{ €/mq/anno} = 22.620,00 \text{ €/anno}$$

8. Valorizzazione degli arredi nuovi

Valore complessivo 33.000,00 €

Applicando un coefficiente di ammortamento annuo del 10% (vita utile 10 anni):

$$33.000,00 \times 0,10 = 3.300,00 \text{ €/anno}$$

9. Canone annuo complessivo

$$22.620,00 + 3.300,00 = 25.920,00 \text{ €/anno}$$

Arrotondato a € 26.000,00 annui

10. Motivazione amministrativa e giuridica

Il canone è congruo e conforme a: artt. 822–828 c.c. (beni indisponibili);

- art. 12 L. 241/1990 (proporzionalità e congruità dell'azione amministrativa);
- Consiglio di Stato 215/2024 (valorizzazione dell'utilità privata e del documento pubblico);
- principi di economicità e buon andamento (art. 97 Cost.);
- obbligo di valorizzazione del patrimonio pubblico (art. 3, D.Lgs. 118/2011);
- destinazione urbanistica F3 – Aree per l'istruzione (art. 37 P.O. – Comune di Camaione), coerente con la funzione di asilo nido e con le previsioni del D.M. 1444/1968, art. 3, lett. a).

11. Conclusioni

Il canone annuo di concessione del bene comunale indisponibile destinato ad asilo nido, comprensivo di arredi nuovi, è determinato in: **€ 26.000,00 annui**.

Al canone così determinato potranno essere applicate le riduzioni previste, ove spettanti, ai sensi all'art. 16 del *"REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE, LA LOCAZIONE, IL COMODATO E LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI"*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66/2026.

Documentazione fotografica

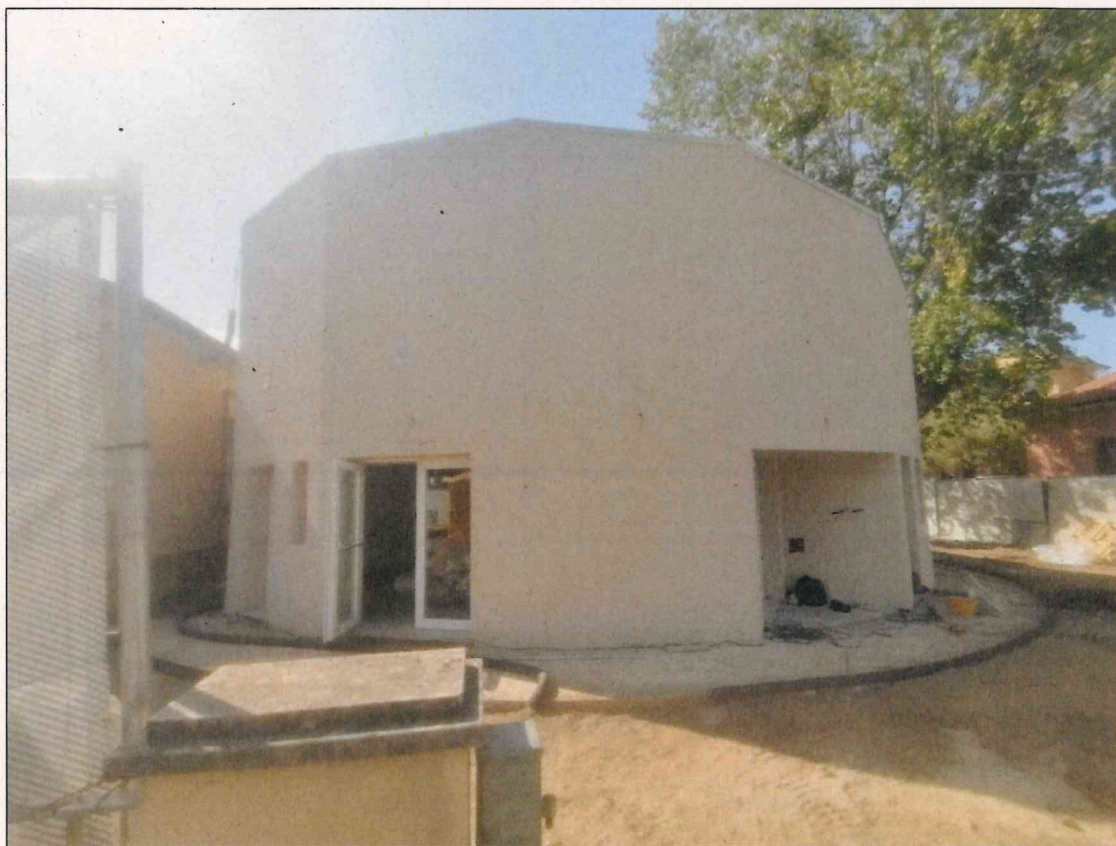


Foto realizzate in corso di costruzione del fabbricato



Foto realizzate in corso di costruzione del fabbricato



Foto realizzate in corso di costruzione del fabbricato

Il Dirigente del Settore IV
Ordine Architetti PPC
Pianificatore Territoriale
Giovanni Mugnani