

**Tribunale ORDINARIO di FIRENZE**

**Ill.mo Giudice: dott. MASSIMO DONNARUMMA**

**Causa civile iscritta al R.G. n. 10839/2018**

**Attori:**

**AZIENDA USL TOSCANA CENTRO**

**Avv. Paolo Stolzi**  
**CTP Ing. Guido Bilello**

**Convenuti:**

**COOPERATIVA DIPENDENTI AZIENDE SANITARIE – CODAS SOCIETA’  
COOPERATIVA**

**Avv. Claudio Bargellini**  
**CTP Geom. Azeglio Castellini**

**Immobile sito in Bagno a Ripoli (FI), via dell’Antella n.58, P.O. Santa Maria Annunziata**

**Oggetto: proposta di Calcolo del valore locativo per la conciliazione tra le parti; causa Tribunale di Firenze n.r.g. 10839/2018.**

Come stabilito nella riunione del 17/5/2022 procedo alla stesura di una piattaforma per la conciliazione della lite, basata su presupposti oggettivi.

Tale piattaforma non costituisce anticipazione della bozza peritale ma ha il mero scopo di trovare un punto di equilibrio, basato su valutazioni terze ed oggettive dello scrivente CTU, fra le posizioni.

La superficie complessiva ragguagliata dei locali Bar, da considerare ai fini del calcolo del valore locativo è pari a **mq.59,04**, questa consistenza risulta tenendo conto sia della superficie destinata ad area di vendita pari a mq. 54,12 (considerata al 100%) che della superficie di pertinenza destinata a deposito/ripostiglio pari a mq. 24,60 che viene computata nella misura del 20% (quindi per mq. 4,92) questo rapporto di 1/5 tra le rispettive superfici risulta essere un parametro già indicata nell'allegato "C" del contratto, ove si precisa che *"relativamente all'attuale prezzo di mercato si ritiene sia tutt'ora valido quanto già a suo tempo proposto dalla Cooperativa che gestisce il locale di £ 25.000/mq £ 5.000/mq rispettivamente per l'area di vendita e di pertinenza (ripostiglio)"*

- data la superficie ragguagliata di mq. 59,04 il canone mensile pagato a mq. da CoDAS ammonta a € 18,64 (pari al canone del 2012 di € 1.100,73: mq. 59,04)
- per una ricostruzione del valore locativo, il CTU è partito dai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda i canoni mensili a mq per immobili commerciali riferiti alla zona Grassina-Antella-Ponte a Ema, indicati nella tabella che segue:

<b>Tabella "C"</b> Canoni di affitto OMI mensili a mq. per immobili commerciali (Negozi) nella zona Grassina Antella – Ponte a Ema				
Anno	Semestre	Minimo €/mq	Massimo €/mq	Note
<b>2012</b>	1°	8,90	12,50	
	2°	8,50	12,10	
<b>2013</b>	1°	7,70	11,70	
	2°	7,00	10,60	
<b>2014</b>	1°	7,00	10,60	
	2°	7,00	11,50	
<b>2015</b>	1°	6,60	11,50	
	2°	6,60	11,50	
<b>2016</b>	1°	6,60	11,10	
	2°	6,20	11,10	
<b>2017</b>	1°	6,20	11,10	
	2°	6,20	11,10	

Dalla sopra indicata tabella emerge:

- un valore minimo medio negli anni di riferimento di 7,04 €/mq
- un valore massimo medio negli anni di riferimento di 11,37 €/mq

Con finalità rivolte a trovare una conciliazione, il CTU propone un canone mensile a mq. pari al valore massimo medio OMI (11,37 €/mq) incrementato del 375%, in ragione della localizzazione all'interno del complesso ospedaliero, che certo genera limitazioni di orario, ma pure una maggiore veicolazione di clientela; arrivando così ad un canone mensile di 42,64 €/mq.

A seguito di quanto sopra presentato si genera un valore locativo mensile di € 2.517,47 rispetto al canone mensile già pagato da CoDAS di € 1.100,73 (canone anno 2012 salvo successivi adeguamenti istat).

Nel caso della causa trattasi di 63 mensilità oggetto di doglianza. La differenza fra il canone mensile riscosso da parte attrice (1100,73€) e quello qui proposto, cumulata sulle 63 mensilità costituisce il valore della differenza a favore dell'attore che potrebbe costituire il valore della transazione:

$$(2517.47 - 1100.73) \times 63 =$$

**89254.62€**

Secondo prassi sarebbero da compensare le spese di lite.

Il sottoscritto CTU si riserva, all'eventuale accoglimento della proposta, di formulare una quantificazione delle sue spettanze (il cui accollo potrebbe dividersi in misure uguali fra le parti, seguendo la stessa linea dell'acconto accordato dal G.I.)

Si trasmette la presente mezzo PEC ai CCTTPP affinché verifichino con le rispettive parti. Come concordato con i CCTTPP il CTU attenderà 10 gg solari consecutivi dalla data di invio della PEC, trascorsi i quali considererà naufragato il tentativo di conciliazione.

Trascorso il termine il CTU convocherà una nuova riunione delle operazioni peritali.

Rimanendo a disposizione per ogni necessario chiarimento si inviano,

Distinti saluti

Il CTU

Ing. Stefano Bertagni

(firmato digitalmente- PADES)

Firenze, 26/05/2022