



COMUNE DI CAVRIGLIA
Provincia di Arezzo



**Rigenerazione culturale, sociale ed economica
dell'antico Borgo di Castelnuovo d'Avane
ACDC - AVANE CENTRALE CREATIVA
(CUP: G37B22000180006)**

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)
Finanziato dall'Unione europea - Next Generation EU



MISSIONE 1 – Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura
COMPONENTE 3 – Cultura 4.0

MISURA 2 “Rigenerazione di piccoli siti culturali, patrimonio culturale, religioso e rurale”

INVESTIMENTO 2.1. “Attrattività dei borghi storici”

Linea d'intervento A *Progetti pilota per la rigenerazione culturale, sociale ed economica dei borghi a rischio abbandono e abbandonati*

**AVVISO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN CONCESSIONE
DI N. 11 IMMOBILI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE NEL BORGO
DI CASTELNUOVO D'AVANE PER L'ATTUAZIONE E LA
PROMOZIONE DEL PROGETTO**

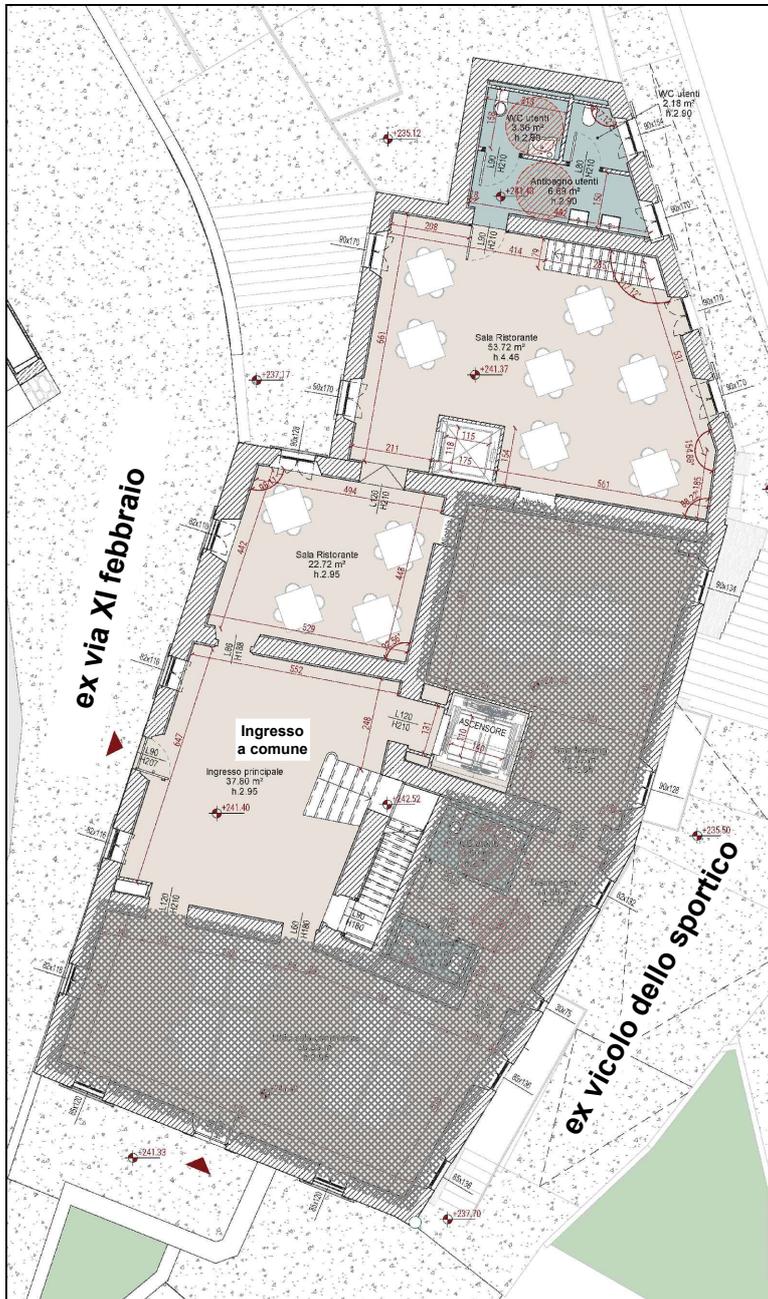
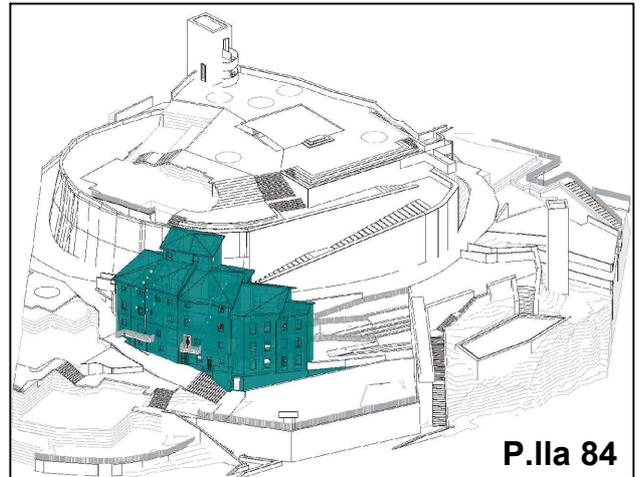
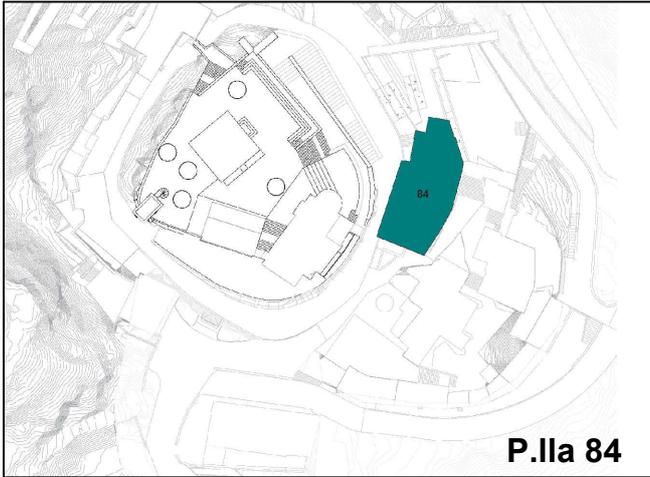
ALLEGATO A

**SCHEDE DESCRITTIVE IMMOBILI PER
ATTIVITÀ ECONOMICHE**

L1

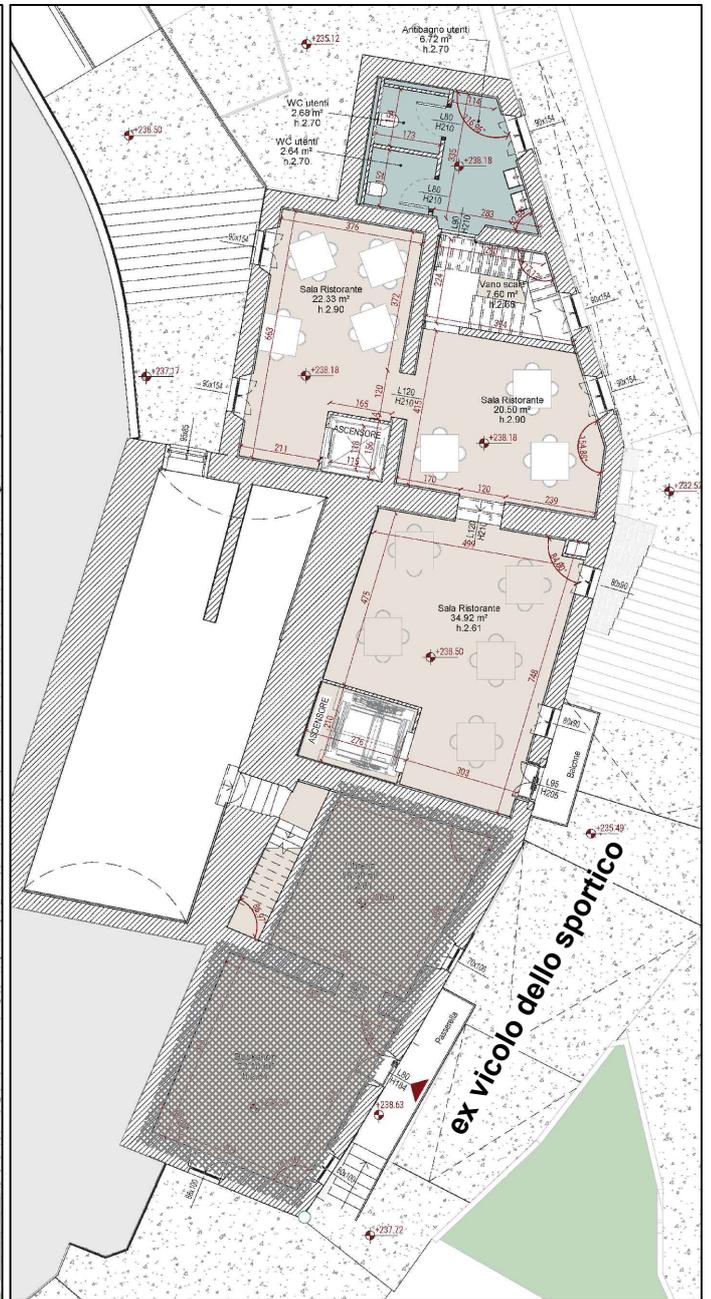
RISTORANTE

Casa Strozzi - "Ex asilo delle suore"



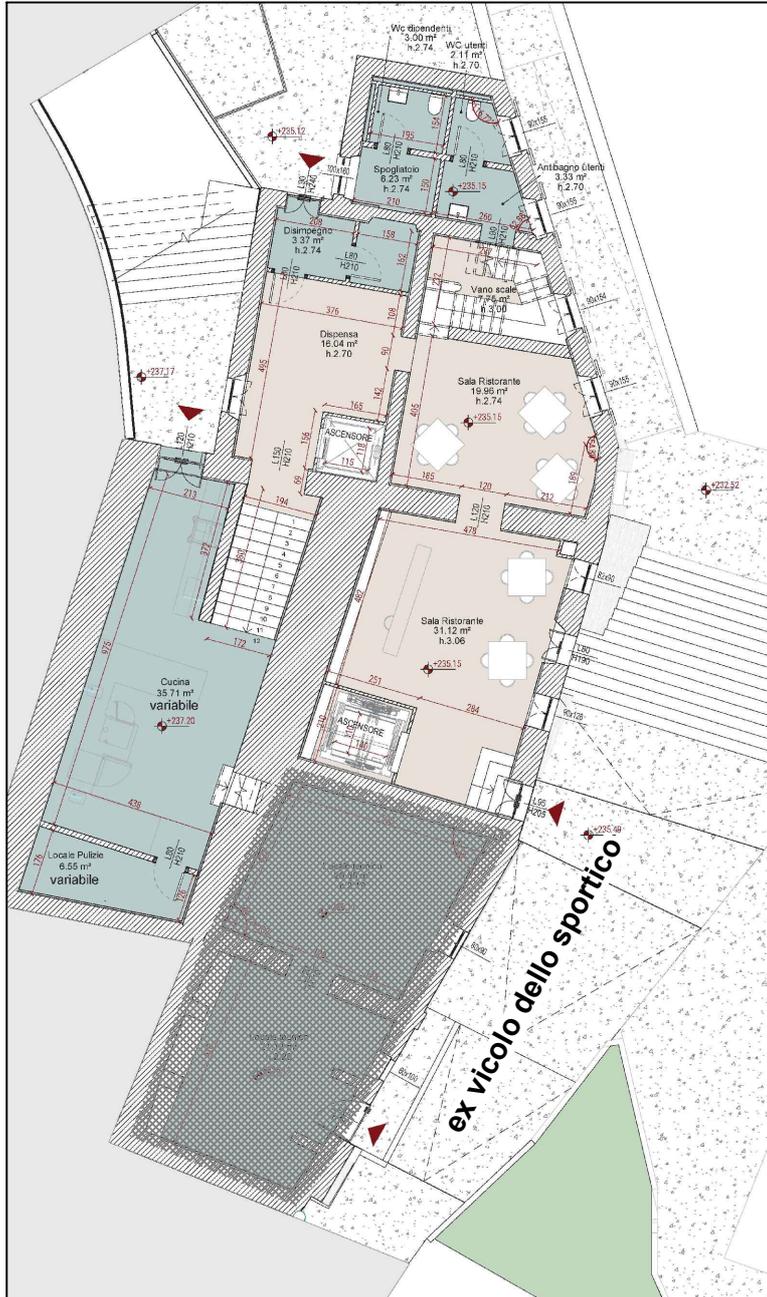
Pianta piano terra +241.40m (G-00)
1 : 200

Piano Terra



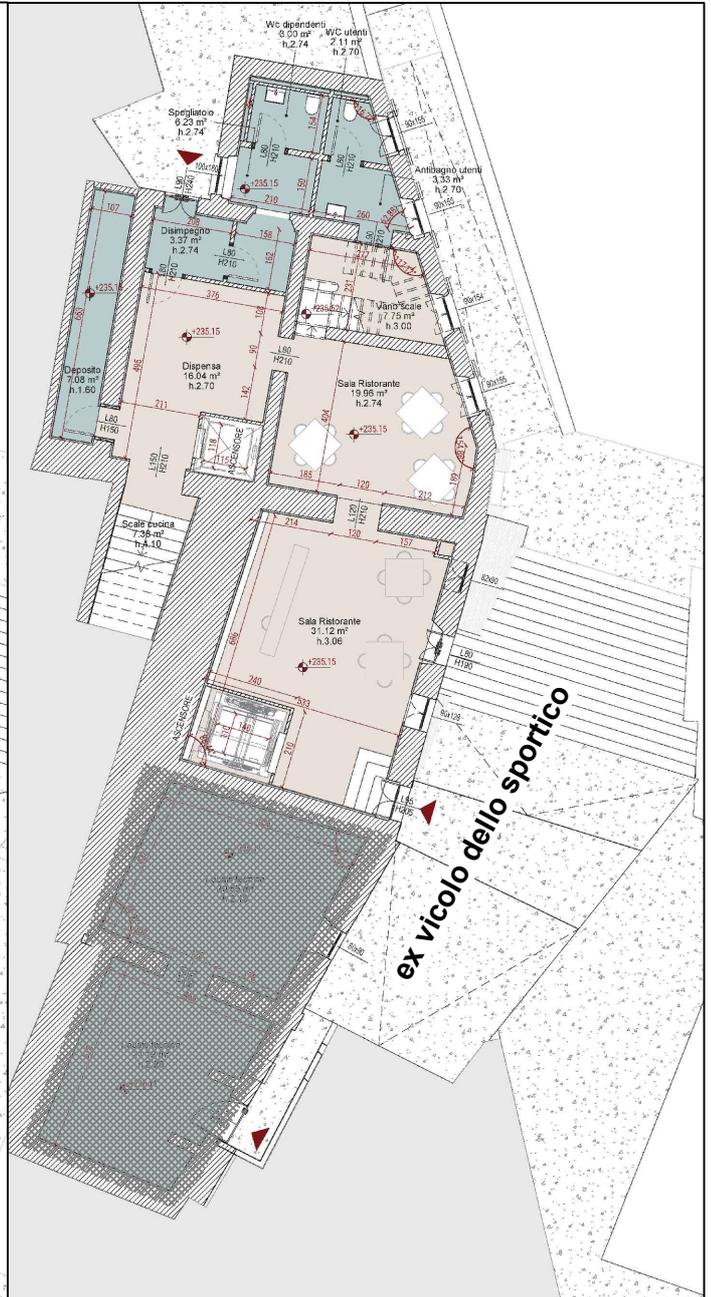
Pianta piano seminterrato +238.50m (U-01)
1 : 200

Piano Primo Seminterrato L1 - 01



Pianta piano seminterrato +237.20m (U-03)
1 : 200

Piano Secondo Seminterrato
Livello Cucina



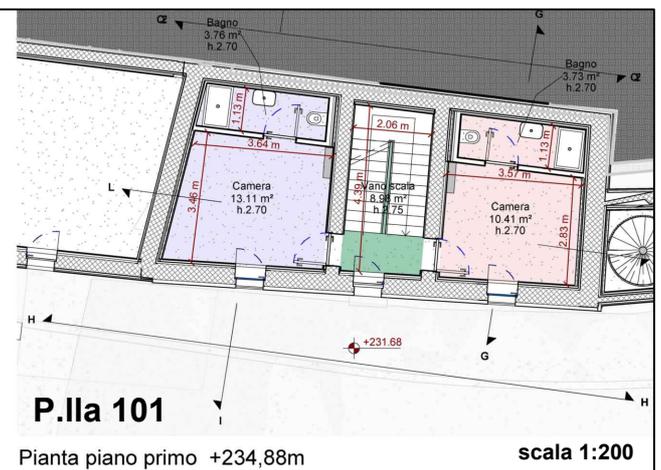
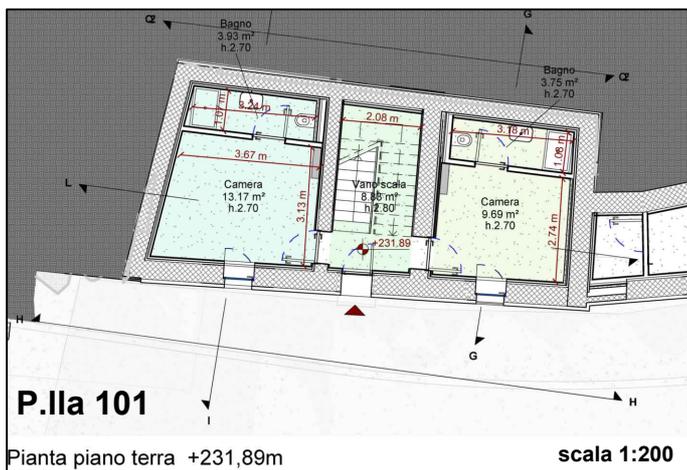
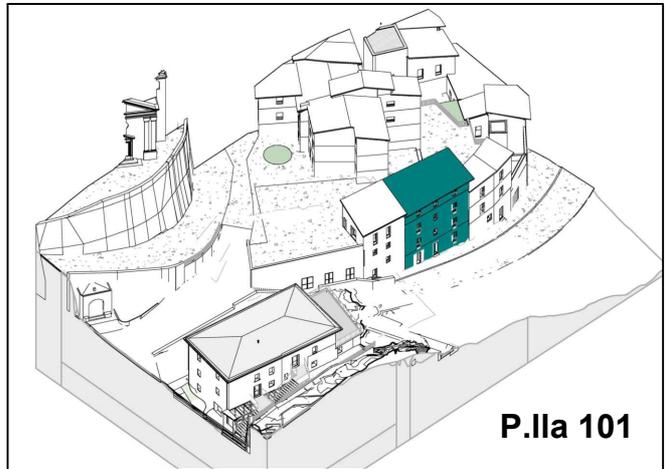
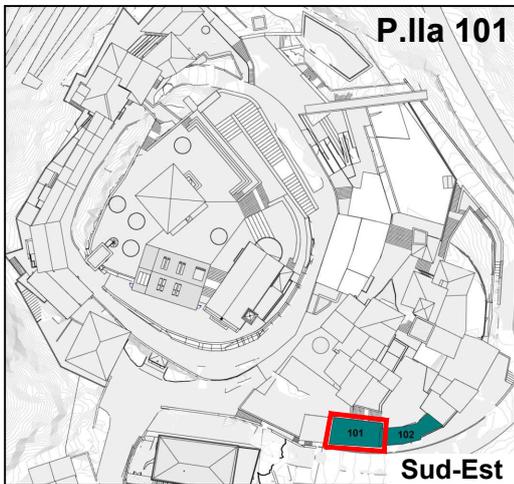
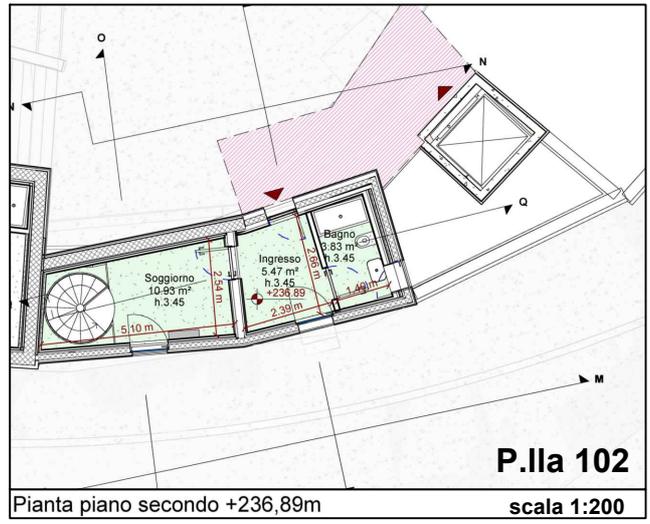
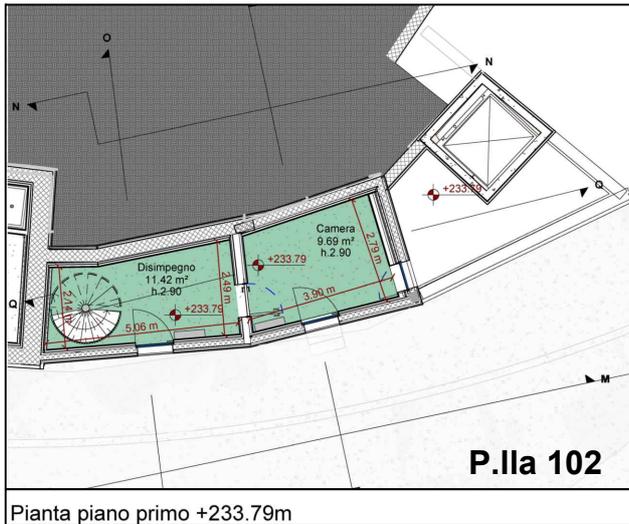
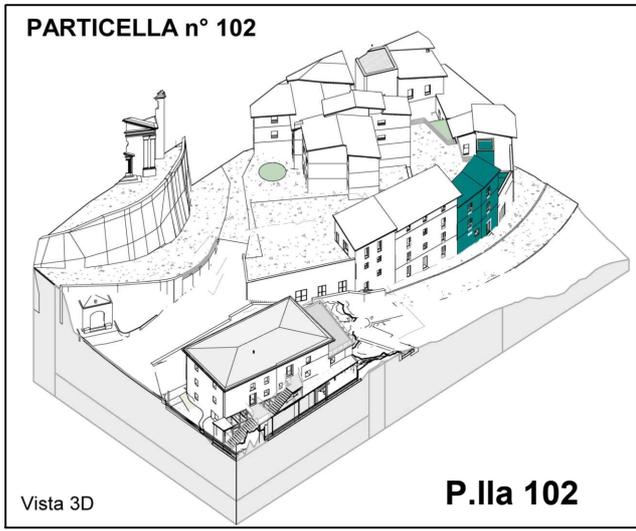
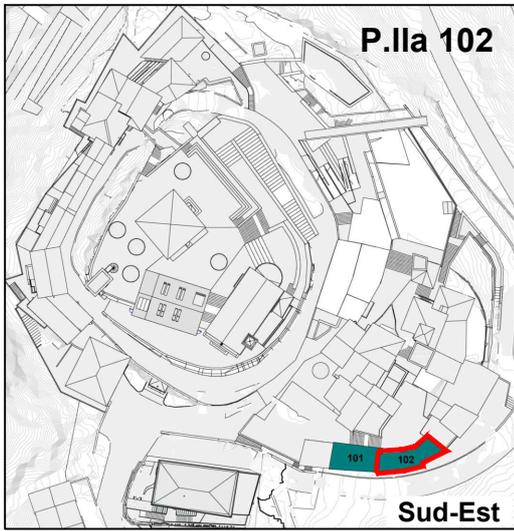
Pianta piano seminterrato +235.15m (U-04)
1 : 200

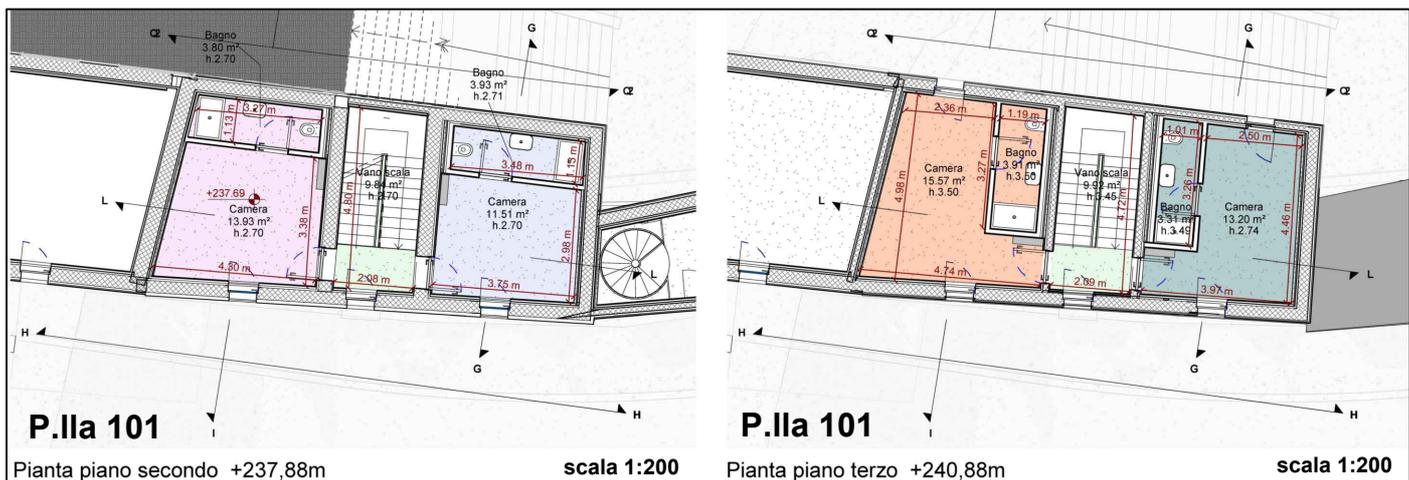
Piano Secondo Seminterrato
Livello Sala Ingresso

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile destinato ad accogliere un'attività di ristorazione. I locali che compongono il ristorante sono posti nell'edificio denominato Casa Strozzi o "Ex asilo delle Suore" ubicato nel lato est del Borgo, compreso tra la strada che fu via XI febbraio e quella che fu vicolo dello sportico, oltre che essere identificato catastalmente dalla particella n.84. Tale edificio si sviluppa su n.5 livelli dei quali n.3 fuori terra (piano terra, primo e secondo) e n.2 sottostrada (piano primo e secondo seminterrato). L'ingresso principale del ristorante si trova a piano secondo seminterrato lungo quello che fu il vicolo dello sportico. Il ristorante si compone come segue: a piano secondo seminterrato troviamo n.2 sale ristorante una delle quali utilizzata anche per l'accoglienza dei clienti, n.1 servizio igienico utenti, la cucina e la dispensa entrambe provviste di un accesso secondario dall'esterno, un deposito, gli spogliatoi e il servizio igienico per il personale; a piano primo seminterrato troviamo n.3 sale ristorante, n.2 servizi igienici utenti; a piano terra troviamo n. 2 sale ristorante, n.2 servizi igienici utenti uno dei quali destinato a utenti disabili, oltre ad un ingresso a comune con le altre attività presenti nell'edificio a cui si accede direttamente dalla strada che fu via XI febbraio. I collegamenti verticali del ristorante sono garantiti da n.1 ascensore per gli utenti ubicato in prossimità degli ingressi principali, n. 1 ascensore di servizio ad uso esclusivo del personale ubicato in prossimità della cucina, oltre che un vano scale ubicato in prossimità del blocco servizi. Esternamente è presente un ampio giardino con affaccio panoramico sul lago di Castelnuovo che può essere utilizzato per accogliere i clienti del ristorante nei periodi di bella stagione. La superficie complessiva del ristorante è di 308,19mq dei quali 205,27mq destinati a sala ristorante.

L1 - RISTORANTE	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	2 790,47 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-35% - 976,66 €
Valore canone mensile di locazione	1 813,81 €
Valore canone annuo di locazione	21 765,67 €





L2.a - ALBERGO DIFFUSO

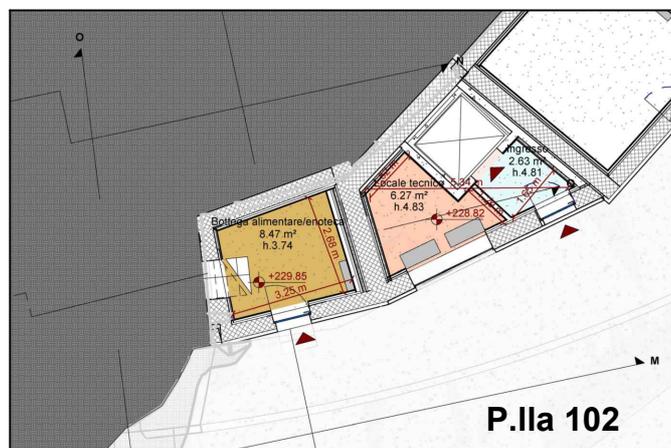
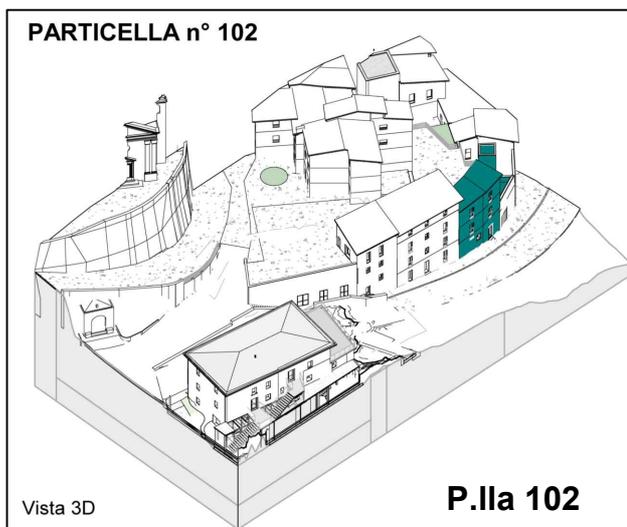
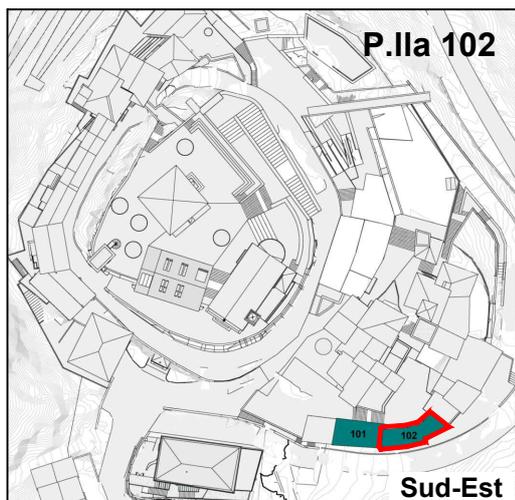
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico

Valore locazione finito (quotazione OMI)		3 605,70 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-38%	- 1 370,17 €
Valore canone mensile di locazione		2 235,53 €
Valore canone annuo di locazione		26 826,41 €

DESCRIZIONE

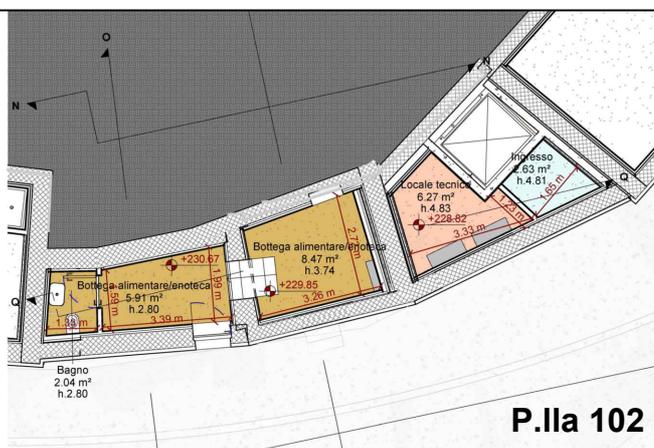
Trattasi di Albergo "diffuso" cioè un modello di ospitalità turistica che prevede la dislocazione dei locali abitativi in diversi edifici del Borgo, mantenendo una gestione unitaria e fornendo servizi alberghieri comuni. I locali che compongono l'albergo sono situati all'interno di alcuni edifici ubicati nel lato Sud-est del Borgo, sulla strada che fu via del fosso, catastalmente compresi all'interno delle particelle 97, 98, 101 e 102. Tali edifici si sviluppano su più livelli, da piano terra fino a piano terzo e sono collegati da scale interne. Nell'edificio compreso nelle particelle 97 e 98 a piano terra troviamo la reception con ripostiglio e ingresso, la sala colazioni con ripostiglio-magazzino, entrambi con accesso diretto dalla strada pubblica, n.2 camere con bagno, a piano primo troviamo n.4 camere con bagno, a piano secondo troviamo n.4 camere con bagno, n.1 camera con bagno e cabina armadio e una terrazza esterna, tali piani sono collegati da n.2 scale interne a rampa. Nell'edificio compreso nella particella 102 troviamo un miniappartamento disposto tra primo e secondo piano, collegato da una scala interna a chiocciola e composto da ingresso con bagno, un soggiorno, una camera e un ampio disimpegno all'interno dei quale è collocata la scala di collegamento verticale. Nell'edificio compreso nella particella 101 troviamo n.8 camere con bagno disposte tra piano terra, primo, secondo e terzo con una scala interna a rampa per il collegamento verticale. In totale l'Albergo diffuso si compone di n.19 camere con bagno, n. 1 miniappartamento, la reception con ripostiglio e ingresso, la sala colazioni con ripostiglio-magazzino e una terrazza esterna per una superficie complessiva così suddivisa: locali da destinarsi all'ospitalità con relativi accesso 362,98 mq; locali di supporto all'attività 20,03 mq; locali accessori 6,91 mq.

L2.b BOTTEGA GENERI ALIMENTARI



Pianta piano interrato +229.86m

scala 1:200



Pianta piano terra +230.80m

scala 1:200

L2.b - BOTTEGA GENERI ALIMENTARI

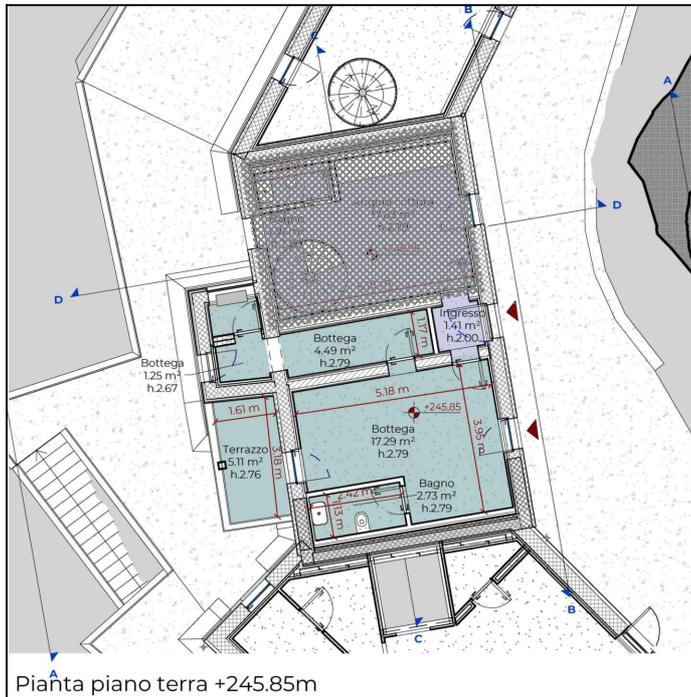
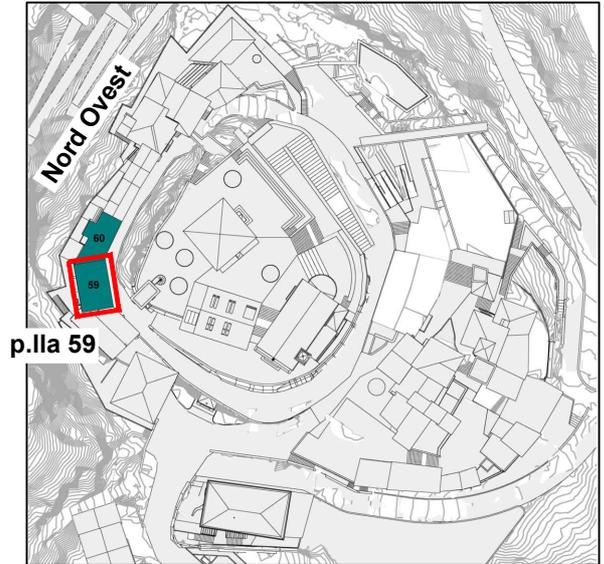
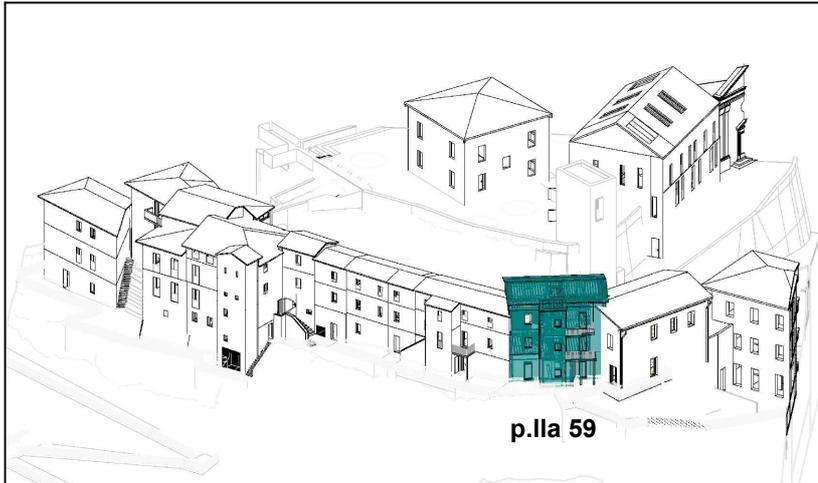
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico

Valore locazione finito (quotazione OMI)		165,23 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-25%	- 41,31 €
Valore canone mensile di locazione		123,92 €
Valore canone annuo di locazione		1 487,07 €

DESCRIZIONE

Trattasi di locale commerciale destinato a bottega di generi alimentari con preparazione e somministrazione di alimenti e bevande, ubicata nel lato Sud-est del Borgo, sulla strada che fu via del fosso, catastalmente compresa all'interno della particella 102. La bottega è concepita sia come un'attività commerciale da destinarsi ai fruitori del borgo, sia come locale a servizio dell'adiacente albergo diffuso. Gli ospiti dell'albergo avranno la possibilità di consumare alimenti e bevande nei locali della bottega o usufruire del servizio di asporto. L'immobile, composto da due locali, è disposto al piano terra di un edificio che comprende altri due piani soprastanti, l'accesso avviene dalla strada pubblica.

L3 - IMMOBILE per ATTIVITÀ



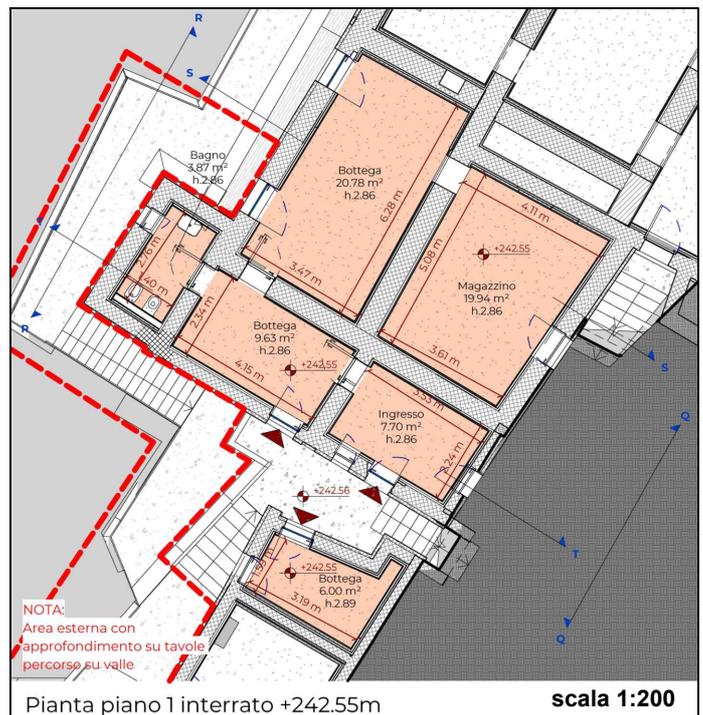
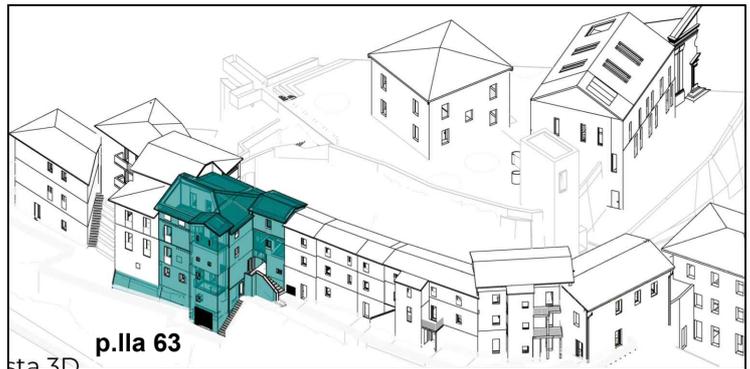
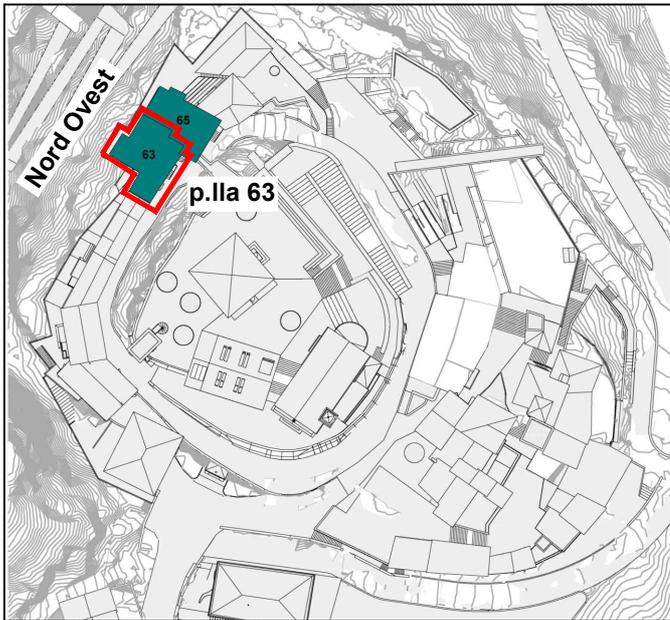
L3 - Immobile per Attività	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	276,92 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-25% - 69,23 €
Valore canone mensile di locazione	207,69 €
Valore canone annuo di locazione	2 492,28 €

Lotto Intervento	N° Particella Catastale	N° Isolato	N° Unità Immobiliare
2B	59	2	L3
Destinazione d'uso	Piano	Immobile	Area netta mq
Bottega	G0	L3	32,06
Tot. Area			31,95

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi ad attività economica, artigianale o commerciale ubicato nel lato Nord-Ovest del Borgo, sulla strada che fu via XX Settembre, catastalmente posto all'interno della particella n.59, posto al piano terra di un edificio disposto su tre livelli, due fuori terra (piano terra e primo) e uno sotto strada (piano interrato). L'immobile, il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, si compone di un locale principale con servizio igienico, due locali secondari con dimensioni minori e un terrazzo esterno. La superficie netta dell'immobile risulta pari a 31,95 mq.

L4 - IMMOBILE per ATTIVITÀ



L4 - Immobile per Attività	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	535,49 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-45% - 240,97 €
Valore canone mensile di locazione	294,52 €
Valore canone annuo di locazione	3 534,23 €

Pianta piano 1 interrato +242.55m

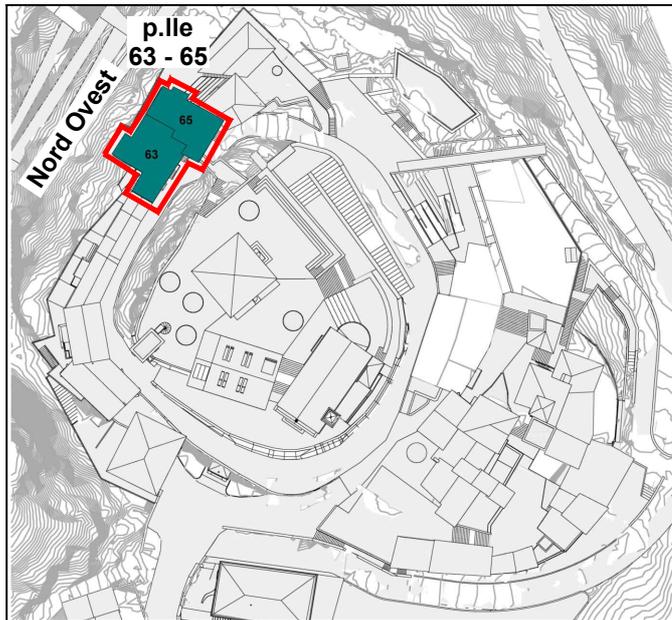
scala 1:200

Lotto Intervento	N° Particella Catastale	N° Isolato	N° Unità Immobiliare
2B	63 Piano primo interrato	2	L4
Destinazione d'uso	Unità	Piano	Area netta mq
Bottega	L4	U1	67,92
Tot. Area			67,92

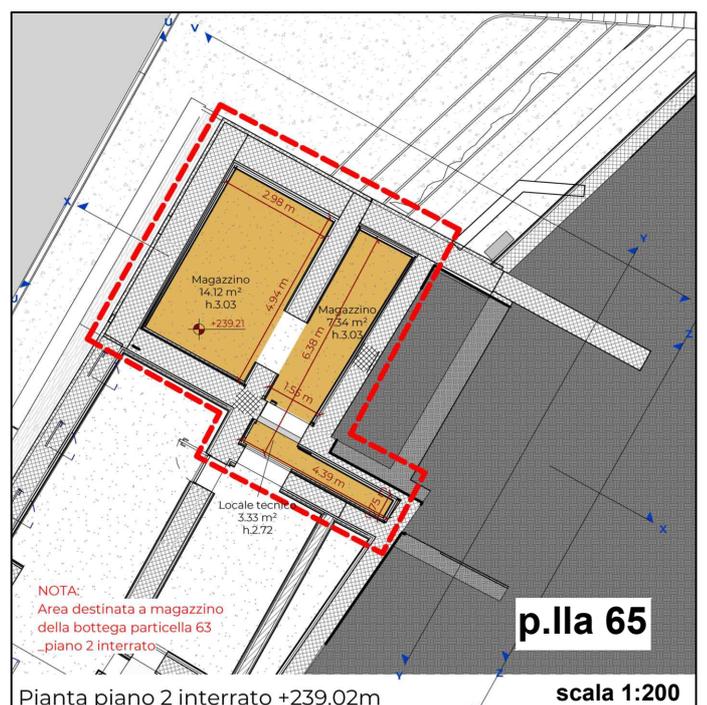
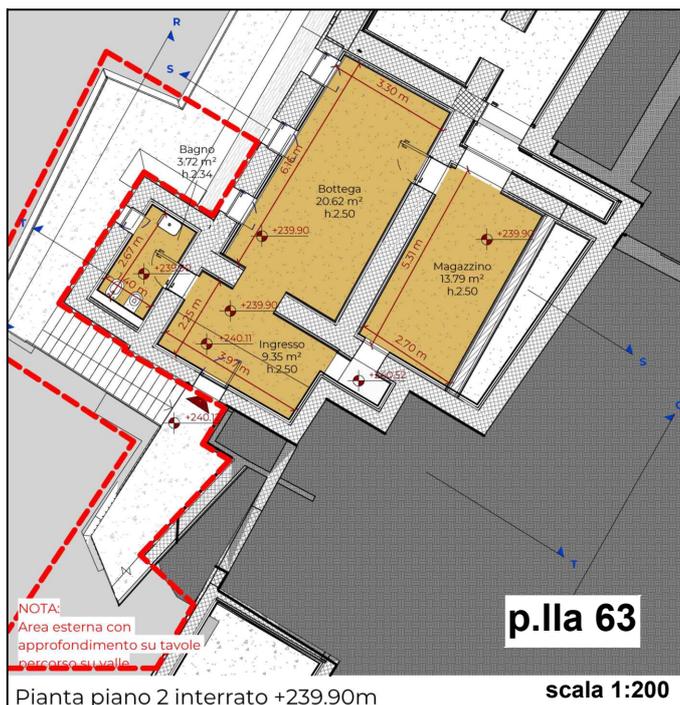
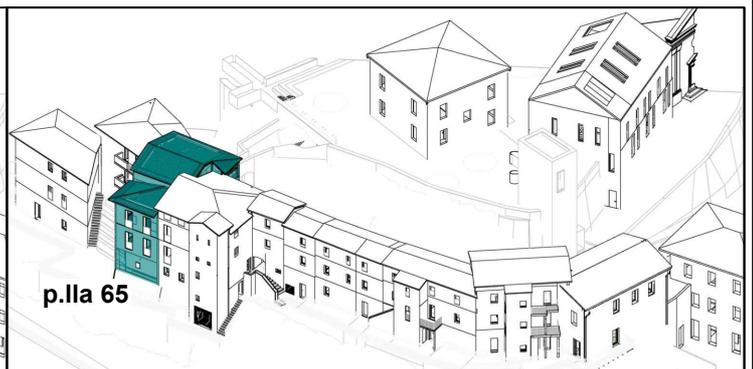
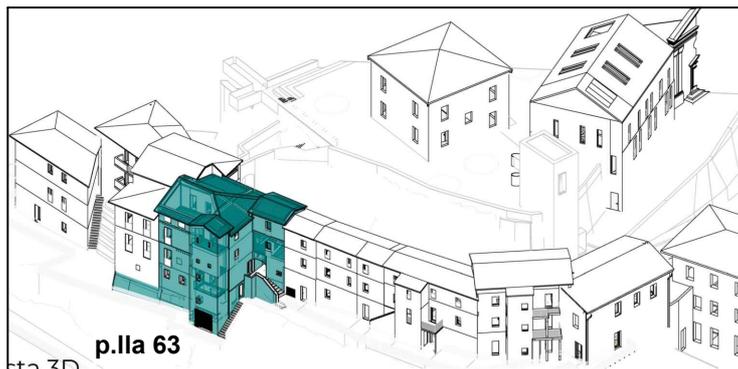
DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi ad attività economica, artigianale o commerciale ubicato nel lato Nord-Ovest del Borgo, sulla strada che fu via XX Settembre, catastalmente posto all'interno della particella n.63, posto al piano primo sottostrada di un edificio disposto su cinque livelli, due fuori terra (piano terra e primo) e tre sotto strada (piano primo, secondo e terzo interrato). L'accesso avviene dalla strada pubblica attraverso una rampa di scale che scende alla quota del piano primo interrato, oppure dal percorso pedonale denominato "Passerella dell'Amore" attraverso una rampa di scale che sale alla quota dello stesso piano. L'immobile è composto da ingresso, un locale principale ed uno secondario, un servizio igienico, un magazzino e di un locale accessorio con accesso esterno. La superficie netta dell'immobile risulta pari a 67,92 mq.

L5 - IMMOBILE per ATTIVITÀ



L5 - Immobile per Attività	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	494,29 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-50% - 247,15 €
Valore canone mensile di locazione	247,15 €
Valore canone annuo di locazione	2 965,74 €

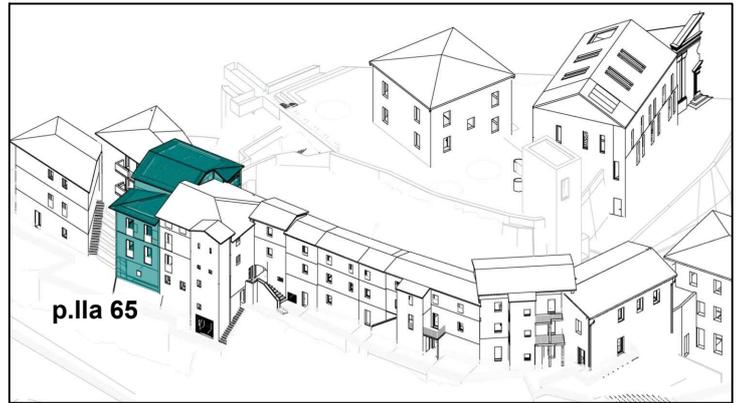
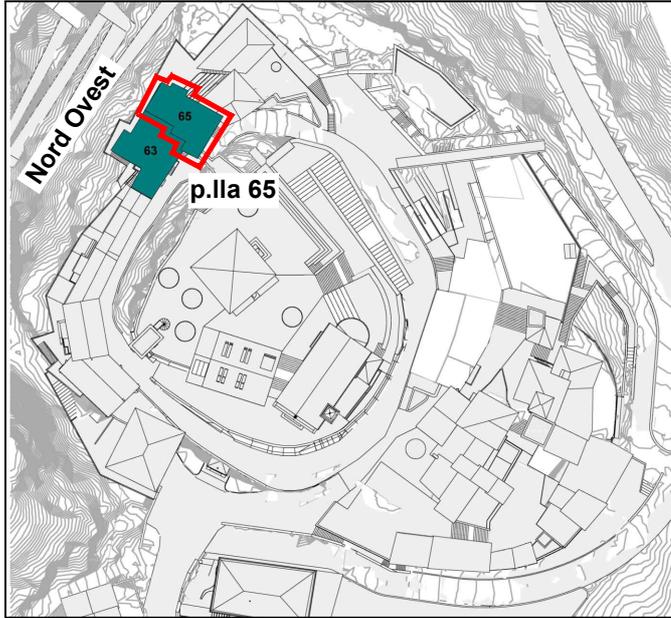


Lotto Intervento	N° Particella Catastale	N° Isolato	N° Unità Immobiliare
2B	63, 65 Piano Secondo interrato	2	L5
Destinazione d'uso	Unità	Piano	Area netta mq
Bottega	L5	U2	72,27
		Tot. Area	72,27

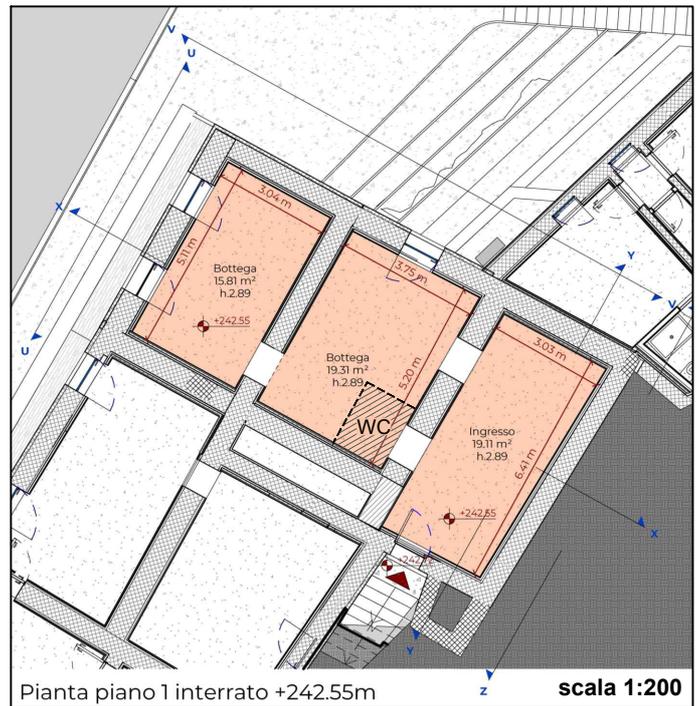
DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi ad attività economica, artigianale o commerciale ubicato nel lato Nord-Ovest del Borgo, sulla strada che fu via XX Settembre, catastalmente posto all'interno della particelle n.63 e 65, posto al piano secondo interrato (sottostrada) di un edificio disposto su cinque livelli, due fuori terra (piano terra e primo) e tre sotto strada (piano primo, secondo, terzo interrato). L'accesso avviene dalla strada pubblica attraverso una rampa di scale che scende alla quota del piano secondo interrato, oppure dal percorso pedonale denominato "Passerella dell'Amore" attraverso una rampa di scale che sale alla quota dello stesso piano. L'immobile è composto da ingresso, locale principale, servizio igienico, n.3 magazzini e un locale tecnico.. La superficie netta dell'immobile risulta pari a 72,27 mq.

L6 - IMMOBILE per ATTIVITÀ



L6 - Immobile per Attività	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	449,54 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-40% - 179,82 €
Valore canone mensile di locazione	269,72 €
Valore canone annuo di locazione	3 236,69 €

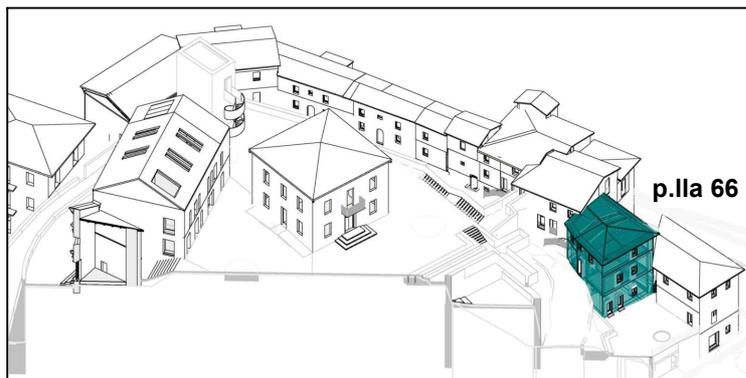
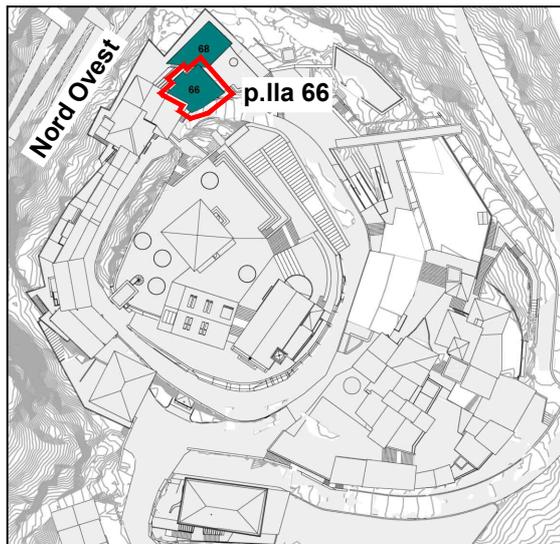


Lotto Intervento	N° Particella Catastale	N° Isolato	N° Unità Immobiliare
2B	65	2	L6
Destinazione d'uso	Immobile	Piano	Area netta mq
Bottega	L6	U1	54,23
		Tot. Area	54,23

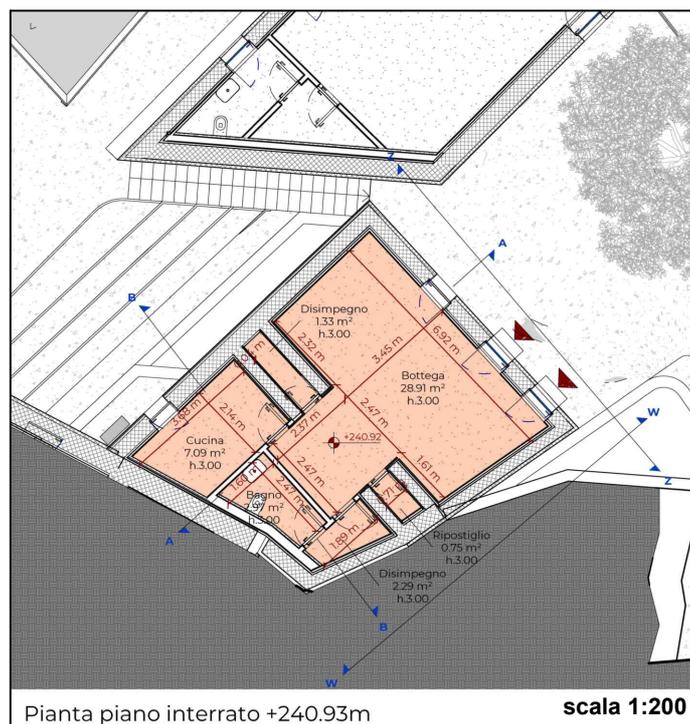
DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi ad attività economica, artigianale o commerciale ubicato nel lato Nord-Ovest del Borgo, sulla strada che fu via XX Settembre, catastalmente posto all'interno della particella n.65, posto al piano sottostrada di un edificio disposto su quattro livelli, due fuori terra (piano terra e primo) e due sotto strada (piano primo e secondo interrato). L'accesso avviene dalla strada pubblica attraverso una rampa di scale che scende alla quota del piano primo interrato. L'immobile si compone di tre locali consecutivi di dimensioni simili e di un servizio igienico. La superficie netta dell'immobile risulta pari a 54,23 mq.

L7 - IMMOBILE per ATTIVITÀ



L7 - Immobile per Attività	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	431,92 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-25% - 107,98 €
Valore canone mensile di locazione	323,94 €
Valore canone annuo di locazione	3 887,28 €

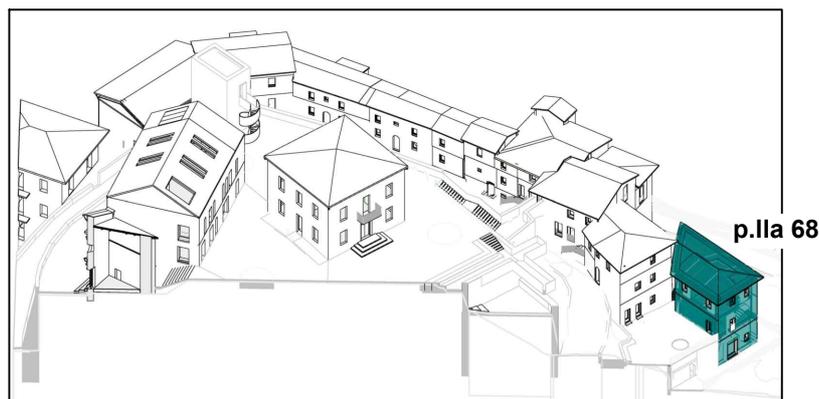
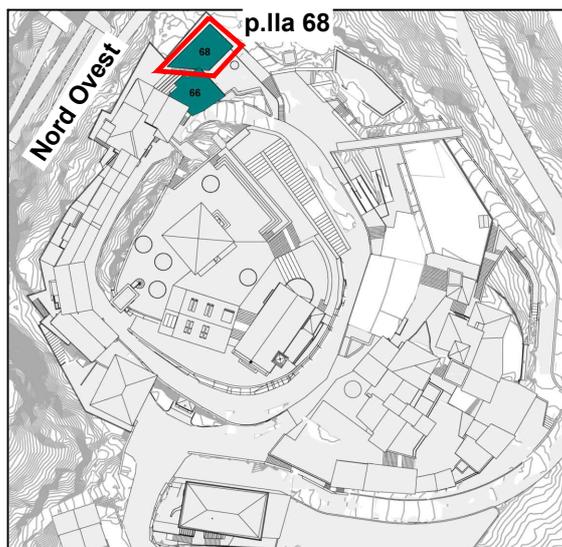


Lotto Intervento	N° Particella Catastale	N° Isolato	N° Unità Immobiliare
2B	66	2	L7
Destinazione d'uso	Immobile	Piano	Area netta mq
Bottega	L7	U1	43,34
		Tot. Area	43,34

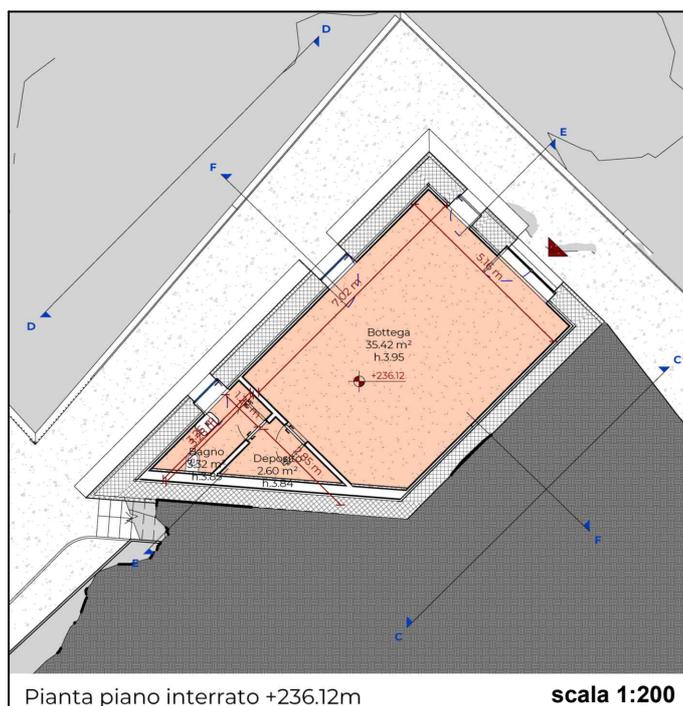
DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi ad attività economica, artigianale o commerciale ubicato nel lato Nord-Ovest del Borgo, sulla strada che fu via XX Settembre, catastalmente posto all'interno della particella n.66, posto al piano sottostrada di un edificio disposto su tre livelli, due fuori terra (piano terra e primo) e uno sotto strada (piano interrato). L'immobile, il cui accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, è composto da un locale principale, un locale più piccolo da poter adibire a cucina, due ripostigli e un servizio igienico con disimpegno, inoltre, di fronte all'ingresso, è presente uno spazio esterno da poter utilizzare in supporto all'attività che avrà sede nell'immobile. La superficie netta dell'immobile risulta pari a 44,34 mq.

L8 - IMMOBILE per ATTIVITÀ



L8 - Immobile per Attività	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	415,98 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-40% - 166,39 €
Valore canone mensile di locazione	249,59 €
Valore canone annuo di locazione	2 995,06 €



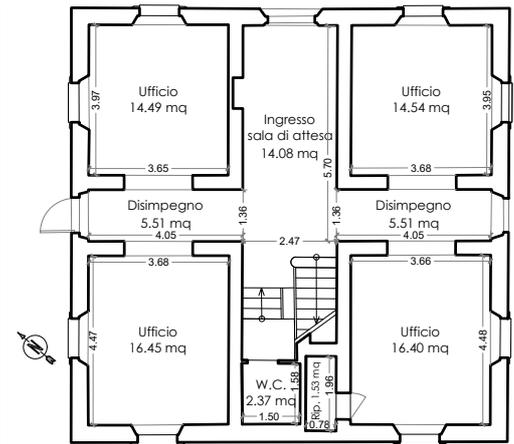
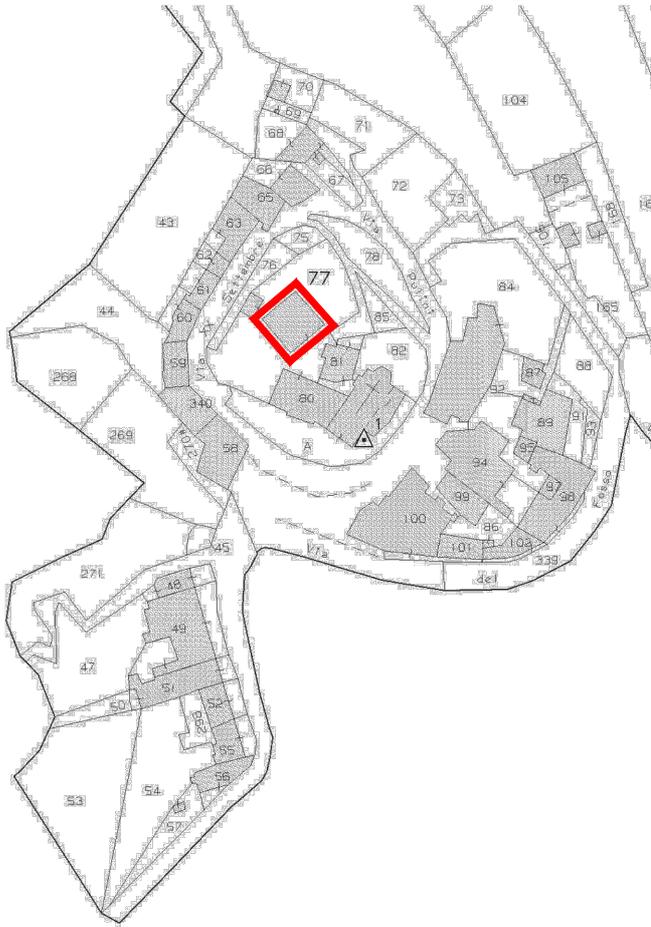
Lotto Intervento	N° Particella Catastale	N° Isolato	N° Unità Immobiliare
2B	68	2	L 8
Destinazione d'uso	Immobile	Piano	Area netta mq
Bottega	L 8	U1	41,34
Tot. Area			41,34

DESCRIZIONE

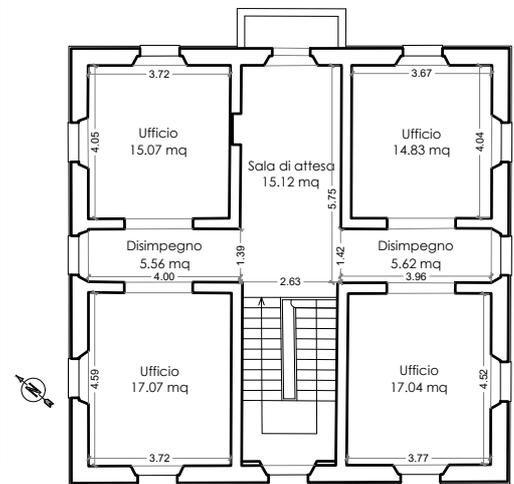
Trattasi di immobile da destinarsi ad attività economica, artigianale o commerciale ubicato nel lato Nord-Ovest del Borgo, sulla strada che fu via XX Settembre, catastalmente posto all'interno della particella n.68, posto al piano sottostrada di un edificio disposto su tre livelli, due fuori terra (piano terra e primo) e uno sotto strada (piano interrato). L'immobile, il cui accesso avviene direttamente dal percorso pubblico denominato "Passerella dell'Amore", si compone di un locale principale e di un servizio igienico con disimpegno. La superficie netta dell'immobile risulta pari a 41,34 mq.

L9 - EDIFICIO POLIFUNZIONALE

PLANIMETRIA CATASTALE COMUNALE

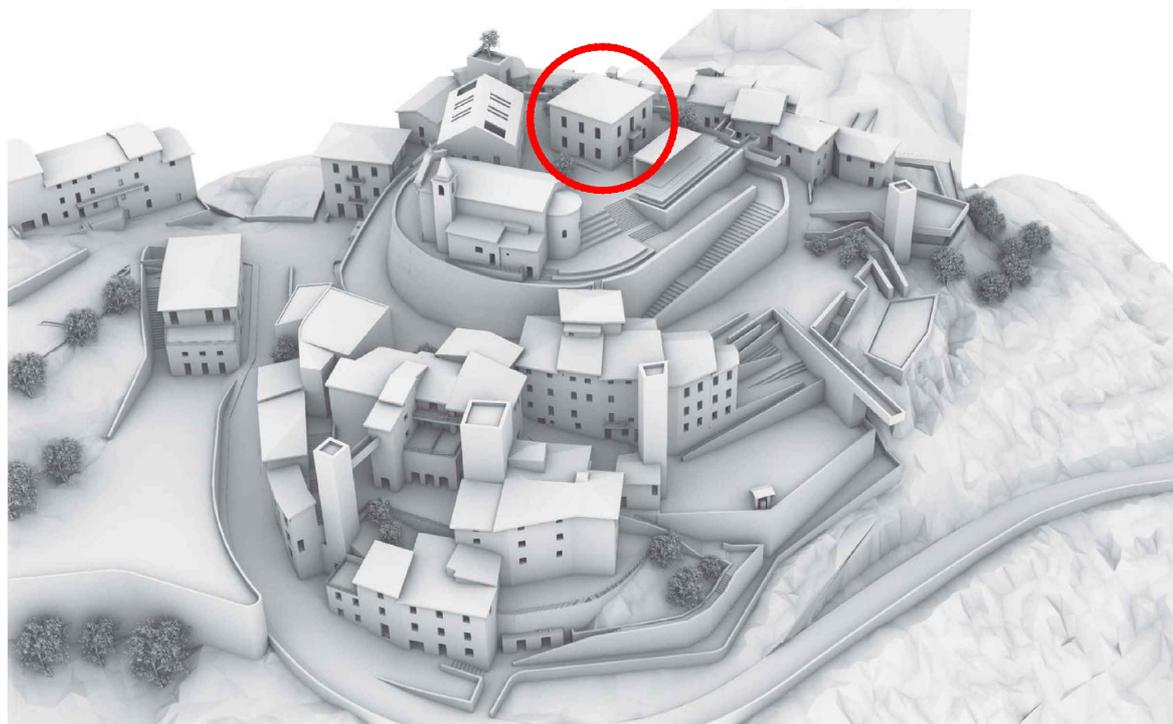


Pianta piano terra scala 1:200



Pianta piano primo scala 1:200

STATO DI PROGETTO

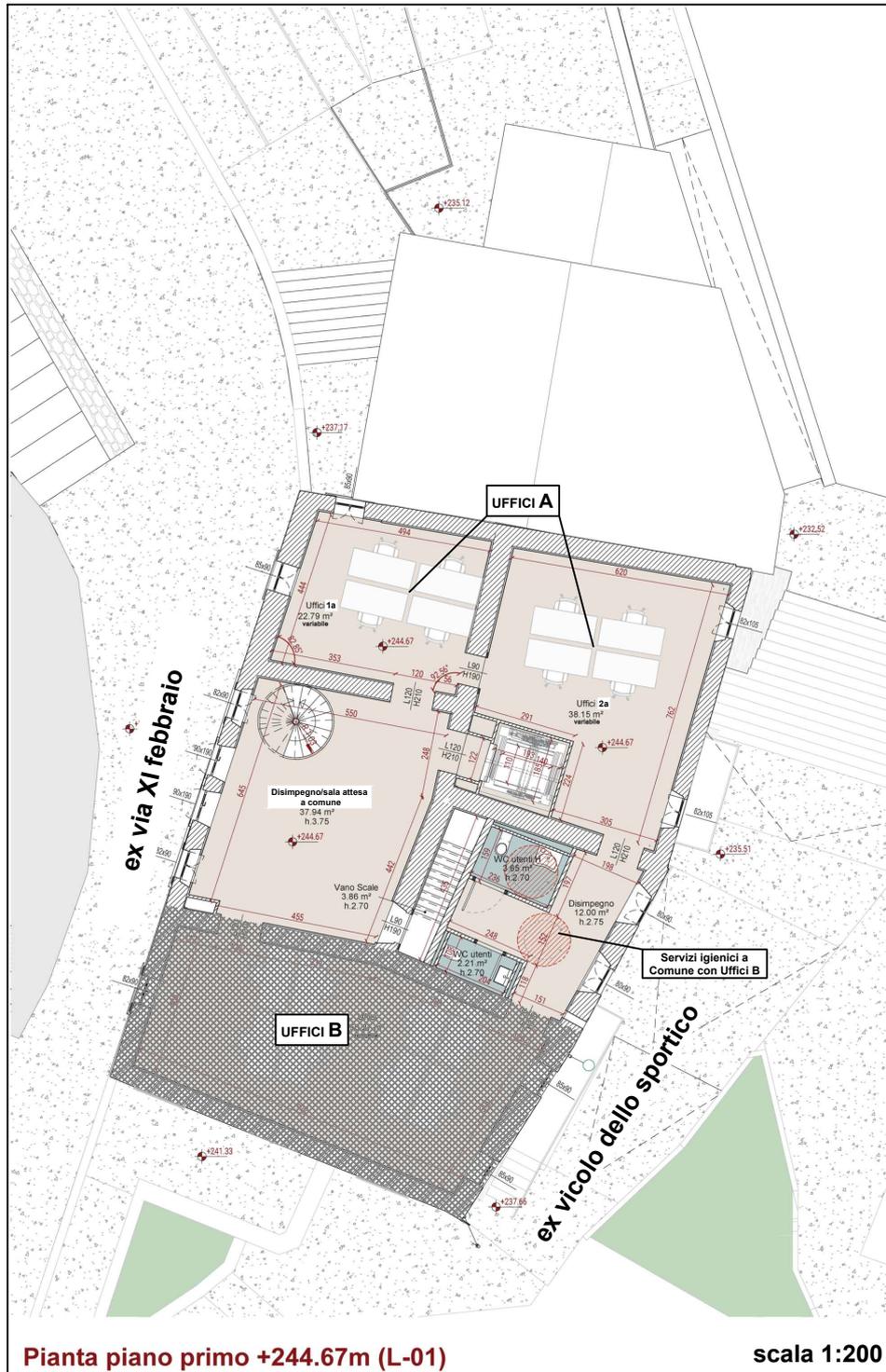


DESCRIZIONE

Trattasi di edificio polifunzionale da destinarsi a uffici e/o studi professionali, ubicato al centro della zona alta del Borgo denominata "Acropoli" e identificato catastalmente dalla particella n.77. L'immobile si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) collegati da una scala interna, a piano terra troviamo l'ingresso che funge anche come sala d'attesa, n.2 disimpegni, n. 4 uffici/studi uno dei quali dotato di ripostiglio e n.1 servizio igienico; a piano primo troviamo una sala d'attesa con terrazzino esterno, n.2 disimpegni e n.4 uffici/studi. La superficie netta dell'edificio polifunzionale risulta pari a 181,13 mq.

L9 - EDIFICIO POLIFUNZIONALE**Valori alla stipula della convenzione
stimati da Ufficio tecnico**

Valore locazione finito (quotazione OMI)	1 337,32 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-25% - 334,33 €
Valore canone mensile di locazione	1 002,99 €
Valore canone annuo di locazione	12 035,88 €



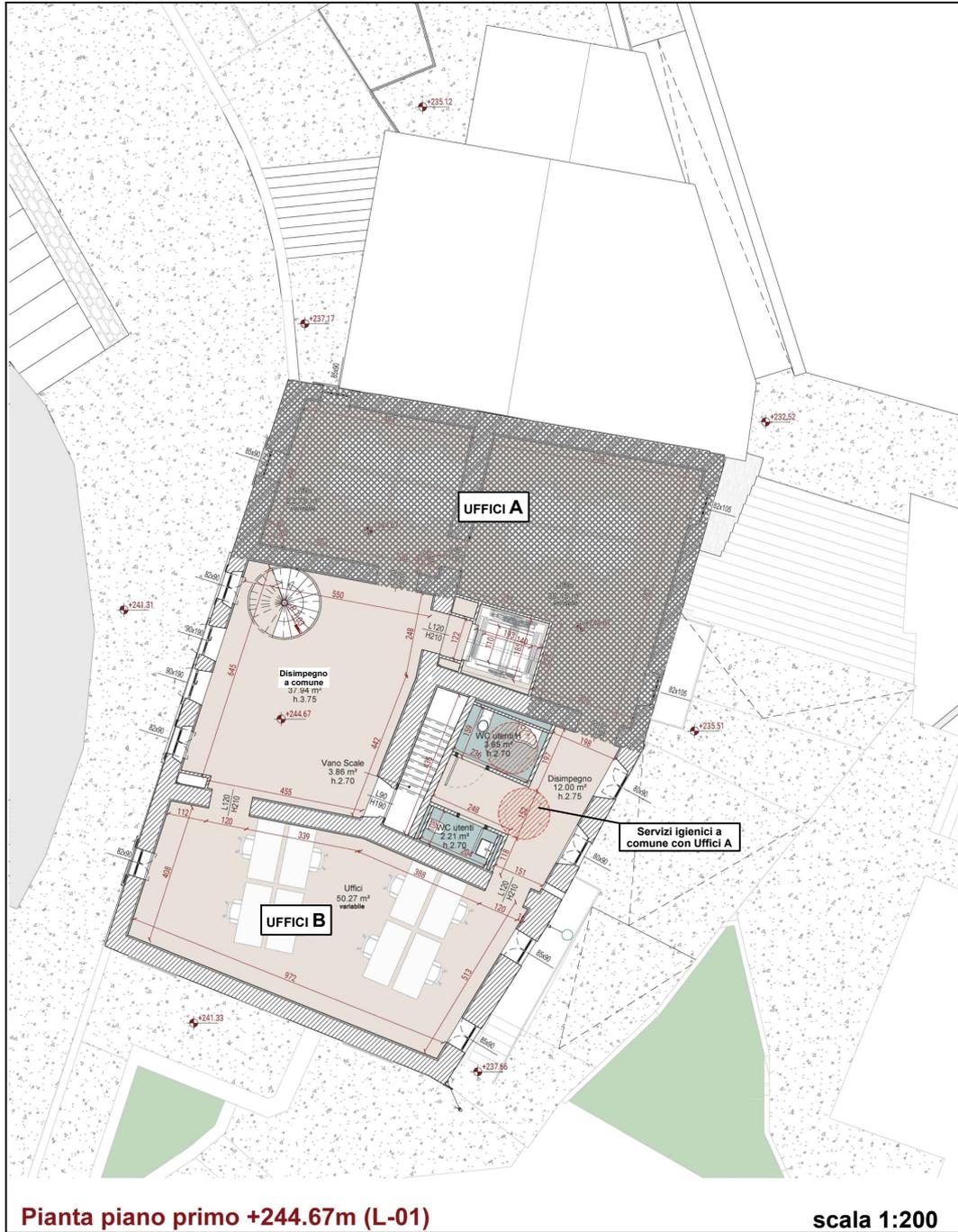
Pianta piano primo +244.67m (L-01)

scala 1:200

DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi a uffici e/o studi professionali posto al piano primo dell'edificio denominato Casa Strozzi o "Ex asilo delle Suore" ubicato nel lato est del Borgo, compreso tra la strada che fu via XI febbraio e quella che fu vicolo dello sportico, oltre che essere identificato catastalmente dalla particella n.84. Tale edificio si sviluppa su n.5 livelli dei quali n.3 fuori terra (piano terra, primo e secondo) e n.2 sottostada (piano primo e secondo seminterrato). L'immobile (Ufficio A) si compone da n.2 locali collegati da una porta interna dotati di n.2 servizi igienici a comune con gli altri uffici del piano (Uffici B) uno dei quali destinato a utenti disabili. L'edificio ospita altre attività e locali ad uso dell'amministrazione comunale, per questo sono presenti degli ambienti a comune quali l'ingresso a piano terra con accesso diretto dalla strada pubblica, l'ascensore, le scale interne e il disimpegno/sala attesa a piano primo. La superficie netta degli Uffici A risulta pari a 60,94mq.

L10 - UFFICIO A "ex Asilo"	
Valori alla stipula della convenzione stimati da Ufficio tecnico	
Valore locazione finito (quotazione OMI)	570,48 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-28% - 159,73 €
Valore canone mensile di locazione	410,75 €
Valore canone annuo di locazione	4 928,95 €



DESCRIZIONE

Trattasi di immobile da destinarsi a uffici e/o studi professionali posto al piano primo dell'edificio denominato Casa Strozzi o "Ex asilo delle Suore" ubicato nel lato est del Borgo, compreso tra la strada che fu via XI febbraio e quella che fu vicolo dello sportico, oltre che essere identificato catastalmente dalla particella n.84. Tale edificio si sviluppa su n.5 livelli dei quali n.3 fuori terra (piano terra, primo e secondo) e n.2 sottostrada (piano primo e secondo seminterrato). L'immobile (Uffici B) si compone da n.1 locale open-space dotato di n.2 servizi igienici a comune con gli altri uffici del piano (Uffici A) uno dei quali destinato a utenti disabili. L'edificio ospita altre attività e locali ad uso dell'amministrazione comunale, per questo sono presenti degli ambienti a comune quali l'ingresso a piano terra con accesso diretto dalla strada pubblica, l'ascensore, le scale interne e il disimpegno/sala attesa a piano primo. La superficie netta degli Uffici B risulta pari a 50,27mq.

L11 - UFFICIO B "ex Asilo"**Valori alla stipula della convenzione
stimati da Ufficio tecnico**

Valore locazione finito (quotazione OMI)		488,10 €
COEFFICETE CORRETTIVO (vedi scheda valutazione)	-28%	- 136,67 €
Valore canone mensile di locazione		351,43 €
Valore canone annuo di locazione		4 217,18 €