

PROVINCIA DI PRATO

Area Tecnica - *Servizio Assetto e Gestione del Territorio*

Via Ricasoli, 25 - 59100 Prato

Tel. 0574 5341 Fax 0574 534281

PEC: provinciadiprato@postacert.toscana.it

Alla Dirigente

del Servizio Assetto e Gestione del Territorio

della Provincia di Prato

OGGETTO: Locazione di immobile uso scolastico sito in Prato, piazza Duomo civ da 4 a 9. **Relazione tecnica di congruità del canone di locazione.**

Considerato che a conclusione delle operazioni di iscrizione degli studenti alle classi prime delle scuole d'istruzione secondaria di secondo grado della Provincia di Prato ed alle proiezioni della popolazione scolastica per l'A.S. 2022/2023 risulta un incremento generale del numero degli studenti con necessità di ulteriori spazi oltre agli esistenti, anche alla luce delle vigenti nuove disposizioni anticontagio;

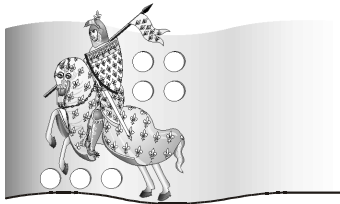
Preso atto che si è provveduto ad attuare le misure necessarie per il reperimento di nuovi spazi ad uso scolastico attraverso il bando "Avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'acquisizione in locazione di un immobile da destinare a scuola secondaria di secondo grado" approvato con DD n. 674 del 13/05/2021;

Preso atto della proposta di candidatura Prot. n. 6103 del 28/05/2021 e Prot. 7974 del 08/07/2021 sottoposta alla scrivente Amministrazione dalla proprietà dell'immobile denominato Palazzo Vestri sito in Prato, piazza Duomo 4;

Dato atto altresì che con Atto del Presidente n. 89 del 26/08/2021 si disponeva di approvare il ricorso alla locazione passiva dell'immobile denominato Palazzo Vestri, sito in Prato, piazza Duomo 4, al fine di soddisfare le esigenze sopravvenute di nuovi spazi ad uso scolastico;

Preso atto che che la proprietà dell'immobile ha proposto con nota a mezzo pec Prot. n. 7741 del 05/07/2021 un canone mensile pari a € 12.000,00;

Con la presente relazione tecnica si accerta la congruità del canone pattuito come meglio specificato più avanti.



1. Inquadramento urbanistico e catastale

Secondo il vigente POC del Comune di Prato l'immobile si trova all'interno dell'UTOE n. 3, zona omogenea A con destinazione funzionale TCS "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale" di cui all'Art. 66 delle NTA del POC, il quale prevede la realizzazione di interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135 della LR 65/2014 con alcune specifiche limitazioni alla tipologia di interventi attuabili.

Catastalmente l'immobile è registrato al NCEU al Foglio di Mappa 47, Particella 374, Subalterno 500, categoria B/4, classe 3, consistenza 5920 mq, rendita 18.354,44 €.

2. Descrizione del bene

Trattasi di un edificio storico realizzato su preesistenze antecedenti al XVII secolo ma edificato come palazzo dalle sembianze attuali nella prima metà del 1800. Si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre al piano interrato e a quello sottotetto.

L'immobile si colloca col fronte principale su piazza Duomo e confina a nord con la piazza, a est con il vicolo dell'Opera, a sud e ad ovest con altra proprietà.

Il Palazzo è stato in passato sede degli uffici della Provincia di Prato (contratto di locazione Rep. n. 909/2003), pertanto furono eseguiti i necessari lavori di adeguamento per la collocazione di locali a destinazione terziaria, destinazione ancora attualmente in essere.

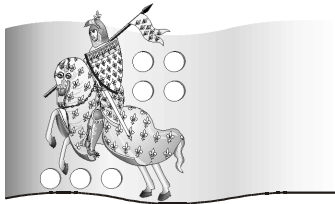
L'immobile è servito da due rampe di scale a piano ed un ascensore: attorno alla corte interna coperta e ai vani disimpegno centrali si articolano ampi vani con destinazione attuale uffici ed alcuni blocchi servizi.

3. Valori di riferimento

La determinazione del canone da corrispondere avviene in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del D.L. 06/07/2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 applicando una riduzione del 15% rispetto al canone congruito e pertanto tiene conto dei valori previsti nella zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (OMI) che per la zona in esame "Centrale – centro storico delimitato dalla cinta muraria magistrale" destinazione "terziario" hanno rilevato, nell'ultimo semestre a disposizione ad oggi, ovvero il 2° semestre 2020, dei valori di locazione al mq annui compresi tra 6,10 € e 8,70 €.

Al netto dello sconto del 15% di cui sopra, i valori di locazione prevedibili variano pertanto tra 5,18 €/mq mese e 7,40 €/mq mese.

Alla luce della superficie dell'immobile da locare, il range di canone applicabile secondo quanto sopra riportato è ricompreso tra 8.598,80 €/mese e 12.284,00 €/mese.



PROVINCIA DI PRATO

Area Tecnica - *Servizio Assetto e Gestione del Territorio*

Via Ricasoli, 25 - 59100 Prato

Tel. 0574 5341 Fax 0574 534281

PEC: provinciadiprato@postacert.toscana.it

4. Conclusioni

Alla luce della proposta di canone pervenuta pari a 12.000,00 €/mese e preso atto del range di locazione applicabile ai sensi della sopra citata normativa si conviene di valutare che il canone proposto sia congruo e conveniente per la scrivente amministrazione.

Prato, 07/10/2021

**Il Funzionario
del Servizio Assetto e Gestione del Territorio**

Arch. Cecilia Arianna Gelli

f.to digitalmente

Firmato da:

CECILIA ARIANNA GELLI

codice fiscale GLLCLR82C55G999Y

num.serie: 6978474602122948808

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 27/11/2020 al 27/11/2023