

## 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](mailto: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, via Galcianese n. 20/F/9, di proprietà del Comune di Prato. **Relazione tecnica di congruità.**

**Preso atto** che in data 06/04/2022 la Provincia di Prato, considerato l'alto numero di iscrizioni agli Istituti secondari di secondo grado, ha chiesto al Comune di Prato di poter usufruire per l'anno scolastico 2022/2023 del primo piano del Centro Civico Ventrone, della superficie complessiva di 319 mq;

**Dato atto** che con Atto del Presidente n. 30 del 14/04/2022 la Provincia di Prato ha disposto di procedere alla stipulazione del contratto di concessione dei locali del primo piano del Centro Ventrone per l'a.s. 2022/2023;

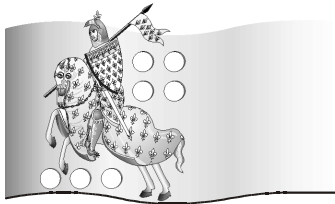
**Dato atto** che con DGC n. 131 del 05/05/2022 la Giunta Comunale ha deliberato di concedere alla Provincia, a titolo oneroso, i locali posti al primo piano del Centro Civico Ventrone e di dare mandato al Dirigente del Servizio Patrimonio e Sport di predisporre e sottoscrivere l'atto di concessione alla Provincia;

**Dato atto** che con Determinazione dirigenziale n. 984 del 04/05/2022 il Servizio Patrimonio del Comune di Prato ha approvato lo schema del contratto "CONCESSIONE DI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE POSTI AL PRIMO PIANO DEL CENTRO CIVICO VENTRONE, VIA DELLE GARDENIE N. 75-77, ALLA PROVINCIA DI PRATO".

**La presente relazione tecnica è finalizzata a verificare la congruità dell'importo indicato all'art. 3 dello schema di concessione (€ 22.000,00) stabilito dall'Amministrazione comunale di Prato .**

### **1. Identificazione dell'immobile ed inquadramento urbanistico - catastale**

L'immobile, di proprietà del Comune di Prato, è situato in via delle Gardenie 75/77, è stato costruito alla fine degli anni '90 come centro polivalente. Trattasi di fabbricato con struttura portante in cls armato e copertura in lamiera grecata che si sviluppa su due piani fuori terra con pianta rettangolare delle dimensioni di ml 24,60 (lunghezza) x ml 16,30 (larghezza), con altezza in gronda h = ml 6,85.



La superficie netta dell'intero edificio è pari a circa mq 672, mentre la superficie netta dei locali al piano primo oggetto della presente relazione è pari a 319 mq. I locali tecnici, di mq 17, sono a uso comune con il piano terra.

Oltre alla consistenza del fabbricato in questione si deve considerare anche l'utilizzo parziale dell'area di pertinenza che parametrizzata risulta essere pari a 14,00 mq.

La superficie complessiva da considerare per la stima della concessione è pertanto pari a 333 mq.

Catastralmente l'immobile è registrato al NCEU al Foglio di Mappa 74, Particella 1240, Subalterno 501 Rendita: Euro 7.243,31 Categoria B/1, Classe 2, Consistenza 2.750 m<sup>3</sup>.

Secondo il vigente POC l'immobile si trova all'interno dell'UTOE n. 5, zona omogenea B con destinazione funzionale Acc esistente "Servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati" di cui all'Art. 24 delle NTA del POC.

## **2. Stima del canone di locazione e valori di riferimento**

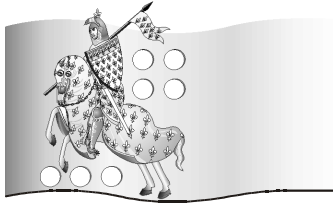
La determinazione del canone da corrispondere avviene in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del D.L. 06/07/2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 applicando una riduzione del 15% rispetto al canone congruito.

La stima si attua mediante il metodo comparativo che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state locate sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano caratteristiche simili. Tale criterio è infatti considerato il più idoneo ad offrire la garanzia del risultato poiché basato sulla rilevazione dei valori locativi di mercato riscontrati nella zona o in altre assimilabili.

Tenuto conto che nel mercato locativo non esiste un segmento specifico relativo ad immobili aventi la destinazione funzionale di "scuola superiore di secondo grado" si ritiene assimilabile l'edificio in trattazione ad un altro avente caratteristiche costruttive e rifiniture simili.

Detta tipologia di riferimento viene individuata in quella ad "Uffici" di tipo evoluto, ritenuto il più assimilabile al caso in esame e pertanto si tiene conto dei valori previsti nella zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano (OMI) che per la zona in esame "Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-OVEST: CHIESANUOVA - CILIANI - BORGONUOVO - SAN PAOLO - SAN GIUSTO - REGGIANA" destinazione "terziario", hanno rilevato, nell'ultimo semestre a disposizione ad oggi, ovvero il 2° semestre 2021, dei valori di locazione al mq annui compresi tra € 6,40 e € 8,40.

Alla luce di detti parametri, il canone di locazione annua applicabile all'immobile oggetto della presente trattazione, al netto dello sconto del 15% di cui sopra, si colloca tra € 21.738,24/anno e € 28.531,44/anno.



## 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](mailto:provinciadiprato@postacert.toscana.it)

---

### 3. Conclusioni

Ai fini della presente relazione si può assumere quale valore di riferimento per il più probabile canone annuo di locazione dell'immobile in oggetto, in via cautelativa e tenuto conto delle condizioni manutentive del fabbricato, un valore MEDIO tra i valori riportati al paragrafo 2 pari a € 25.134,84.

Per quanto sopra esposto e per quanto è stato possibile accertare in base agli elementi forniti, si ritiene quindi che sussistano gli elementi per considerare congruo e conveniente l'importo (€ 22.000,00) indicato all'art. 3 dello schema di "Concessione di locali di proprietà comunale posti al piano primo del Centro Civico Ventrone, via delle Gardenie 75-77 alla Provincia di Prato", stabilito dal Comune di Prato.

Prato, 10/05/2022

**La Funzionaria  
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