*Alla Dirigente*
*del Servizio Assetto e Gestione del Territorio*
*della Provincia di Prato*
**SUA SEDE**

**OGGETTO:** Locazione di immobile uso scolastico sito in Prato, via delle Fonti 276.

**Relazione tecnica di congruità del canone di locazione e calcolo percentuali ripartizioni spese.**

**Preso atto** che con Atto del Presidente n. 136 del 02/12/2021 si stabiliva di approvare il ricorso alla locazione passiva di uno o più immobili da destinare ad uso scolastico e di porre in essere tutti gli adempimenti necessari al fine di individuare, mediante avviso pubblico di manifestazione d'interesse, immobili in locazione passiva da destinare a uso scolastico, tenuto conto delle esigenze dell'Amministrazione legate alla realizzazione di lavori di ristrutturazione e adeguamento funzionale finanziati dal Ministero dell'Istruzione;

**Considerato** che con DD n. 1835 del 22/12/2021 si dava atto di dare avvio all'Indagine di mercato per l'individuazione di immobili in locazione passiva ad uso scolastico, da destinare a Istituti di Istruzione secondaria di secondo grado, approvando la modulistica per la partecipazione alla procedura;

**Preso atto** della proposta di candidatura Prott. n. 1387/2022, n. 1683/2022, n. 1689/2022 sottoposta alla scrivente Amministrazione dall'Associazione Ars Genius, locataria dell'immobile posto in via delle Fonti 276, unitamente all'autorizzazione della proprietà del fabbricato, società Oktò srl a sublocare parte dell'immobile in questione;

**Preso atto** che con DD n. 506 del 07/04/2022 si approvavano i verbali della Commissione nominata con DD n. 243 del 16/02/2022 e si dava atto che la proposta presentata dall'Associazione Ars Genius risultava ammissibile;

**Preso atto** che l'Associazione Ars Genius ha proposto con nota a mezzo pec Prot. n. 3883 del 04/04/2022 un canone annuale pari a € 73.717,67 per la locazione di quota parte dell'immobile a destinazione scolastica situato in Prato, via delle Fonti 276, meglio descritto nei paragrafi seguenti;

**Considerato** che con Prot. n. 3769 del 31/03/2022 la scrivente amministrazione comunicava all'Associazione Ars Genius la variazione dei parametri di riferimento del canone di locazione assunti per la stima alla luce della pubblicazione nel mese di marzo

dei nuovi dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano riferiti al secondo semestre 2021, mettendo in luce come la nuova offerta sarebbe dovuta essere riferita ai nuovi canoni minimi e massimi di locazione ricalcolati pari a 57.213,72 €/anno e € 73.717,67 €/anno;

**Preso atto** che con nota a mezzo pec prot. n.3883 del 04/04/2022 l'Associazione Ars Genius attestava la propria migliore offerta per il canone in parola pari a **73.717,67** €/anno;

**Dato atto** che con Nota Prot. 5087 del 02/05/2022 la scrivente amministrazione trasmetteva all'Associazione Ars Genius bozza di accordo per la quale si stabiliva che nel periodo di locazione, pari ad anni 2, in corrispondenza del periodo estivo di sospensione dell'attività didattica, ovvero dall'11/6/2022 al 1/9/2022 e dal 11/6/2023 al 1/9/2023, l'immobile verrà utilizzato in modo promiscuo (50% dal conduttore e 50% dal sub conduttore) e che per tale periodo il canone viene ridotto del 50% senza rimborso delle utenze, addivenendo pertanto a formulare un canone annuo pari a **65.435,04 €.**

**Preso atto** che con Nota Prot. 5221 del 05/05/2022 l'Associazione Ars Genius comunicava alla Provincia di Prato la formale accettazione delle condizioni economiche sopra riportate;

**Con la presente relazione tecnica si accerta la congruità del canone pattuito come meglio specificato più avanti e si dettaglia la modalità di ripartizione delle spese dovute per la gestione delle utenze e la manutenzione degli impianti a servizio dell'intero fabbricato.**

**1. Inquadramento urbanistico e catastale**

Secondo il vigente POC l'immobile si trova all'interno dell'UTOE n. 6, zona omogenea B con destinazione funzionale TP4 "Tessuti urbani monofunzionali: industriale-artigianale " di cui all'Art. 77 delle NTA del POC.

Catastalmente l'immobile è registrato al NCEU al Foglio di Mappa 84, Particella 236, Subalterno 517.

**2. Descrizione del bene**

Trattasi di un ex edificio artigianale (Ex Officine Bigagli) con ingressi principali da via delle Fonti 276 e da via Ferraris riconvertito in parte alla destinazione d'uso scolastica con lavori di ristrutturazione eseguiti nel 2018/2019.

L'edificio si articola in due blocchi contigui ma fisicamente separati e con diversa destinazione funzionale: dal fronte via Ferraris si accede ad una media superficie di vendita (supermercato Penny Market), mentre da via delle Fonti ha accesso separato ed indipendente la sede dell'associazione Ars Genius con dislocazione di ambienti ad uso scolastico ed uffici.

L'area scolastica si articola in vari ambienti in successione con destinazione aule didattiche, laboratori, refettori, uffici ed annessi servizi destinati ad una scuola materna e primaria. L'edificio è dotato anche di una palestra di 266,00 mq netti con annessi locali spogliatoi e servizi.

L'area che può essere destinata ad accogliere gli studenti delle scuole secondarie superiori è quella indicata nei grafici planimetrici allegati all'istanza prot. n. 1683 del 14/02/2022 e consta di 11 aule, 2 locali ufficio, tre blocchi servizi divisi per genere, un servizio handicap e un bagno a disposizione del personale insegnante oltre alla palestra con annesso locale deposito, locali spogliatoi divisi per genere e servizi igienici dedicati.
La superficie prevista in locazione desunta dai grafici prevenuti è pari a 1078,69 mq.

**3. 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 similari. 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 similari.
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 "D4 - zona periferica Sud Est" 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 € 5,20 e € 6,70.
Alla luce di detti parametri, il canone di locazione annua applicabile alla quota parte dell'immobile oggetto della presente trattazione, al netto dello sconto del 15% di cui sopra, si colloca tra € 57.213,72/anno e € 73.717,67 €/anno.

**4. Ripartizione delle spese**

Si dà atto che, alla luce del fatto che i singoli contatori delle utenze rimarranno intestati all'Associazione Ars Genius, debbano intendersi a carico della Provincia di Prato le spese relative alle utenze di acqua, di acqua antincendio e energia elettrica relative alla sola quota parte di superficie spettante all'ente in parola: esse saranno rimborsate al conduttore, su presentazione delle fatture pervenute dagli enti gestori, per una percentuale pari al 31,74 **%** così ripartita:
- in considerazione dei mq utilizzati per gli spazi sub-locati adibiti ad aule, uffici e servizi per una percentuale di superficie pari al 25,83 **%** del totale dell'immobile nelle disponibilità del conduttore,
- in considerazione del fatto che la palestra con annessi spogliatoi, deposito e servizi verrà utilizzata, in orari diversificati, sia dall'utenza della parte conduttrice che della parte sub-conduttrice, la corrispondente superficie (11,82 %) verrà equamente divisa tra conduttore e sub-conduttore in parti uguali, ovvero per un 5,91% del totale dell'immobile nelle disponibilità del conduttore.
Si dà inoltre atto che allo stato attuale non esiste uno storico dei consumi da cui poter

desumere analiticamente le citate spese ma si concorda di valutare che esse possano essere cautelativamente stimate in € 2.000,00/mese.
La Provincia in qualità di parte sub-conduttrice rimborserà inoltre all'Associazione Ars Genius, in qualità di conduttore e su presentazione delle fatture relative, tutte le spese inerenti le manutenzioni ordinarie degli spazi occupati dal sub-conduttore che si siano rese necessarie su esplicita e formale richiesta dell'istituto scolastico insediato o della Provincia di Prato fino alla concorrenza della cifra massima di € 15.000,00 + iva annue.

**5. Conclusioni**

Alla luce della proposta di canone pervenuta, preso atto del range di locazione applicabile ai sensi della sopra citata normativa e dello stato generale di conservazione dell'immobile si conviene di valutare che il canone concordato di € **65.435,04**/anno sia congruo e conveniente per la scrivente amministrazione.

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