



SERVIZIO PATRIMONIO e SPORT
U.O. Consistenza Patrimoniale

Piazza Mercatale, 31 - 59100 Prato
Tel 0574. 183.5623 – 183.5604
Posta certificata: comune.prato@postacert.toscana.it

Orario ufficio:
Lunedì e giovedì 9.00-13.00/15.00-17.00
Martedì, mercoledì e venerdì 9.00-13.00

www.comune.prato.it
p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481



Complesso Immobiliare in Via Don G. Arcangeli nn. 49 - 51

Relazione Descrittiva

Ubicazione

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione è sito in zona semicentrale del territorio pratese, appena fuori dalle mura cittadine in prossimità di Porta Frascati, servito nelle immediate vicinanze dal transito delle principali linee di trasporto pubblico urbano, che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città. La viabilità è ben presente e agevole in considerazione delle vie che costeggiano il fabbricato in parola, Via Carlo Paoletti (nella parte retrostante del complesso immobiliare) e Via Don G. Arcangeli, una delle arterie più importanti della città che consente, tra l'altro, di collegarsi velocemente e agevolmente al centro storico cittadino. L'immobile oggetto della presente relazione si trova inserito in una zona residenziale densamente popolata, in cui trovano posto alcuni uffici pubblici come la Confartigianato, Confesercenti, scuole primarie, istituti di credito, numerose attività commerciali, edifici di culto e, poco distante, il Centro Socio



Sanitario "Roberto Giovannini" dell'Azienda Usl Toscana Centro ed altro. La zona residenziale in questione è, inoltre, dotata di numerose aree pubbliche di parcheggio. Dal punto di vista della dotazione privata di verde e parcheggi, il complesso immobiliare considerato presenta particolari caratteristiche rispetto alla stragrande maggioranza degli altri complessi immobiliari in zona perché è dotato di un'ampia area privata a verde e parcheggio. Non risente di elementi negativi connessi alla posizione come ad esempio la prossimità di attività industriali o artigianali che arrecano disagio o punti di particolare degrado sociale.

Descrizione

Il complesso immobiliare è costituito da una palazzina a tre piani fuori terra collegata tramite piastra centrale ad un corpo di fabbrica retrostante con tipologia a capannone artigianale e copertura a volta, su due piani fuori terra, per una superficie totale sviluppata (lorda) di circa mq. 1.699; è stato utilizzato dall'A.C. quale impianto sportivo ad uso palestre e piscina, oltre locali ad uffici di pertinenza. La struttura è in c.a. e muratura. Gli infissi sono in parte in legno ed in parte in metallo. I rivestimenti interni sono in marmo nella zona ad uso uffici, e in materiale sintetico nella zona ad uso impianto sportivo. I collegamenti verticali avvengono tramite due corpi scala ed un ascensore. E' accessibile dal resede di pertinenza di circa mq. 790 attraverso un cancello carrabile e pedonale su via Arcangeli. Al piano primo e secondo della palazzina si trovano i locali con tipologia ad ufficio, dotati di servizi igienici, raggiungibili tramite una scala interna, con ingresso indipendente dalla zona ad uso sportivo: questa si sviluppa a piano terra ed al primo piano, in parte all'interno della palazzina (i bagni e gli spogliatoi) e in parte all'interno del capannone. Al piano terra si trova la piscina ed al piano primo ci sono due palestre. All'esterno, lateralmente al fabbricato, sono collocati alcuni locali all'interno dei quali si trovano gli impianti. I contatori delle utenze (energia elettrica e gas) sono posti in appositi armadietti all'esterno del cancello, su retromarciapiede di proprietà comunale, identificato dalla p.lla 1132 del foglio 62 cat. F/1. Il complesso è dotato di impianto di riscaldamento a gas metano.

All'interno del fabbricato sono presenti vecchi arredi, attrezzature e materiali che potrebbero necessitare di uno smaltimento speciale, che sarà a completa cura e spese dell'acquirente.

Alcune aperture al piano terreno sono state murate per ragioni di sicurezza.

Amianto

Non si può escludere che all'interno del complesso immobiliare vi siano manufatti con presenza di amianto anche in porzioni non immediatamente distinguibili.

Qualora ne fosse accertata la presenza, l'acquirente dovrà ottemperare a quanto prescritto nel D.M. 6 settembre 1994 "Normative e metodologie tecniche di

applicazione dell'art. 6, comma 3, e dell'art. 12, comma 2, della legge 27 marzo 1992, n. 257, relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto".

Impianto fotovoltaico

L'immobile è dotato di impianto fotovoltaico funzionante, collaudato in data 17/04/2007 dalla ditta installatrice secondo la vigente normativa. L'attivazione è avvenuta in data 25/07/2007, dalla quale decorrono i 20 anni delle tariffe incentivanti del "Conto Energia" come da convenzione n. P09A00456406 del 04/12/2007 stipulata con il Gestore dei Servizi Elettrici ai sensi della delibera dell'A.E.E.G. n. 188/05, integrata e modificata dalla delibera n. 40/06. Per l'impianto è stato attivato il contratto di "scambio sul posto" con il fornitore di energia elettrica (convenzione n. SSP00035792).

La producibilità annua dell'impianto è di circa kWh 22.000.

Una volta stipulato il contratto di compravendita del complesso immobiliare, nel testo del quale dovrà essere citato l'impianto in questione, sarà data comunicazione al Gestore dei Servizi Elettrici del cambio di titolarità, secondo quanto disposto nell'apposito Manuale utente per la richiesta di trasferimento di titolarità.

Dopo l'avvenuto cambio di titolarità, il nuovo titolare dell'impianto potrà optare per dismettere o mantenere l'impianto fotovoltaico.

Nel caso in cui l'impianto venga dismesso, anche anticipatamente la scadenza contrattuale, sarà a completo carico del nuovo titolare tutta la pratica di dismissione, compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento.

Ai seguenti link si possono trovare le informazioni in merito a:

- cambio di titolarità contratto scambio sul posto: https://supportogse.service-now.com/csm?id=faq&sys_id=9346f62adb6bdc50de1116f35b96197d;
- caso dismissione: il proprietario deve inviare una comunicazione al GSE, indicando nell'oggetto della stessa la seguente dicitura "FTV [*numero di pratica*] - Dismissione impianto fotovoltaico incentivato in Conto Energia":
https://supportogse.service-now.com/csm?id=faq&sys_id=d8b7dad7db2b44d0ee7cd1274896190d;
- caso disdetta del contratto di Scambio Sul Posto:
https://supportogse.service-now.com/csm?id=faq&sys_id=b410b7e8dbc14810d6647cde3b96190e;
- Manuale Utente per la Richiesta di Trasferimento di Titorità
https://www.gse.it/documenti_site/Documenti%20GSE/Servizi%20per%20te/SERVIZI%20TRASVERSALI/Cambio%20di%20titolarit%C3%A0/MANUALE%20UTENTE%20PER%20LA%20RICHIESTA%20DI%20TRASFERIMENTO%20DI%20TITOLARITA.pdf;



- manuale di scambio sul posto:
[https://www.gse.it/documenti_site/Documenti%20GSE/Servizi%20per%20te/SCAMBIO%20SUL%20POSTO/Guide/SSP MANUALEUTENTE PORTALEWEB V1 7.pdf](https://www.gse.it/documenti_site/Documenti%20GSE/Servizi%20per%20te/SCAMBIO%20SUL%20POSTO/Guide/SSP_MANUALEUTENTE_PORTALEWEB_V1_7.pdf).

Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'immobile risulta censito nel foglio 62 dalla p.lla 745 sub 501 – cat. D/6 - rendita Euro 5.465,00 come da denuncia di variazione PO0015976 del 06/05/2022.

Situazione edilizia

Il complesso è stato edificato a seguito di Licenza Edilizia n° 10190 del 9 giugno 1959, rilasciata per costruzione di una palazzina ad uso abitativo ed uffici oltre capannone ad uso industriale, come risulta dallo stato di rilievo eseguito dall'Ufficio Tecnico del Comune datato 5 maggio 1968.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 346 del 06/07/1969 venne approvato il progetto per la trasformazione dell'immobile in Centro medico sportivo.

Successivamente all'affidamento dell'appalto, durante il corso dei lavori, a seguito di Delibera di Giunta Comunale n. 1526 del 07/10/1973, venne approvata la Perizia Suppletiva e di variata distribuzione di spesa per modifiche ed integrazioni al progetto originario.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 2360 del 05/11/1996 venne approvato il progetto per i lavori e forniture occorrenti all'installazione di nuovo impianto ascensore e modifiche murarie per eliminazione barriere architettoniche.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 2211 del 30/12/1997 venne approvato il primo lotto di lavori esterni.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 702 del 09/06/1998 venne approvato il secondo lotto di lavori esterni.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 634 del 26/11/2006 è stato approvato il progetto per installazione di impianto fotovoltaico.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 03/08/2011 è stato provveduto all'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1.

Abitabilità/Agibilità non presente.

Stato di occupazione

Immobile libero.

Dati urbanistici

Il Piano Strutturale vigente inserisce l'immobile nel Sistema 4: La città centrale – Sub-sistema 4c.



Il Piano Operativo vigente inserisce l'immobile nell'UTOE 4c - Territorio urbanizzato: TSM.2 –Tessuto Storico Misto a media saturazione.

Provenienza

L'Amministrazione Comunale ha acquisito il complesso immobiliare nel 1968 in forza del decreto di trasferimento immobili di cui all'atto del Tribunale di Firenze cron. n° 237 del 29/03/1968, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia il 06/05/1968 al n° 2703.

Adempimenti ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

L'immobile è stato dichiarato di non interesse storico artistico, con nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale della Toscana Prot. 12128 del 01/08/2011. Pertanto vengono meno gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela del D.Lgs. 42/2004.

Parametri energetici e regolarità impiantistica

ACE: Classe Energetica G - Prestazione Energetica Globale: 60,19 kWh/mc. anno – Indice Involucro: EPI 21,46. L'attestato è scaduto a gennaio 2022, ma l'immobile non è stato oggetto di interventi che possano avere determinato una modifica della classe energetica. Precedentemente alla vendita sarà predisposto nuovo APE a cura dell'Ente.

Ai sensi del decreto ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008, si fa presente che gli impianti tecnologici a servizio dell'immobile in oggetto possono non risultare conformi alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione o del loro ultimo adeguamento obbligatorio.

Si precisa che l'edificio è stato inserito nell'elenco dei beni suscettibili di valorizzazione e dismissione di cui all'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133, e ss.mm.ii.

Pertanto alla cessione si applicano le disposizioni di cui al comma 9 della norma citata, che prevedono che agli atti di trasferimento dei beni inseriti nei Piani ex art. 58 siano applicabili le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'art. 3 del Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410. Tali disposizioni consentono la formalizzazione degli atti di trasferimento con esonero dalle dichiarazioni a carico dell'alienante circa la regolarità urbanistica ed edilizia e la conformità catastale degli immobili trasferiti e pertanto la presente relazione tecnica è da intendersi descrittiva dello stato dei luoghi e non dichiarativa della conformità degli stessi.

L'eventuale relazione tecnica che il notaio richieda, sarà a carico dell'acquirente.



Prezzo a base d'asta

A corpo **Euro 900.000,00 (novecentomila/00)**

18 gennaio 2023

L'Istruttore Tecnico

Geom. Marino Lombardi

(firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)

Il Funzionario Tecnico

Arch. Maria C. Moscardi

(firma omessa ai sensi dell'art. 3 D.L. 39/93)

Il Dirigente

Dott.sa Valentina Pacini

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione catastale;
2. Documentazione fotografica;
3. Dichiarazione di non interesse storico;
4. Attestato di Certificazione Energetica;
5. Convenzione impianto fotovoltaico n. P09A00456406 del 04/12/2007;
6. Convenzione impianto fotovoltaico n. SSP00035792 del 27/08/2009.

Nota: gli atti di provenienza e l'attestazione di conformità in sanatoria del 2011 sono consultabili presso gli uffici del Servizio Patrimonio e Sport posti in Prato, Piazza Mercatale n. 31.