



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



Ex Monastero di San Clemente in Via San Vincenzo n. 16

Relazione Descrittiva

Ubicazione

L'ex Monastero di San Clemente oggetto della presente relazione è sito in zona Centrale, nel "Centro Storico delimitato dalla Cinta Muraria Magistrale" del territorio pratese, in prossimità di Piazza San Domenico e di Porta Pistoiese, 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 quanto la via che costeggia il fabbricato in parola è Via San Vincenzo, n. 16 (attualmente privo di targhetta del numero civico).

Descrizione

Edificio di antica edificazione, costruito nel corso del 1500, della sup. lorda di circa mq. 1.014, originariamente facente parte di un vasto complesso conventuale, che dopo la soppressione degli ordini religiosi venne trasformato, nella seconda metà del 1700, in conservatorio femminile. Il Comune di Prato, tra la fine del 1800 e l'inizio del nuovo secolo, adibisce l'immobile a scuola elementare femminile,



trasformandola, intorno al 1960, in scuola dell'obbligo. Terminato l'uso scolastico, l'immobile è stato destinato per un breve periodo ad archivio comunale. Da molti anni è ormai completamente inutilizzato.

L'ingresso è posto su via San Vincenzo, da qui si sviluppa l'atrio che porta allo scalone principale di collegamento con il primo piano, dal quale, attraverso una scala secondaria, si giunge al secondo piano caratterizzato da corridoi con stanze poste su un lato, con affacci su cortili e giardini interni dei fabbricati adiacenti, anch'essi di proprietà comunale: Asilo nido San Vincenzo e Teatro Guido Monaco. Si evidenzia che per conformazione strutturale, si vengono a determinare situazioni di condominialità con gli immobili limitrofi, come a seguito catastalmente identificati: foglio 47 p.lla 274 sub. 3 (asilo nido), p.lla 274 sub. 500 e p.lla 275 sub. 500 (teatro) di proprietà comunale - foglio 74 p.lla 275 sub. 501 e p.lla 274 sub. 501 (appartamento di altra proprietà). Non è stata accertata l'eventuale presenza di passaggio di tubazioni a servizio degli altri fabbricati e l'esistenza di commistione di impianti.

Le condizioni manutentive generali, murarie e impiantistiche, sono molto scadenti: al primo piano alcune stanze presentano la rimozione parziale del pavimento eseguita in passato per effettuare alcuni saggi. Fanno eccezione le coperture, che nel 2018/2019 sono state oggetto di un intervento di revisione e rifacimento.

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

Nell'atrio di ingresso al piano terra, è presente un'ampia portafinestra che affaccia su un cortile di esclusiva pertinenza dell'adiacente teatro Guido Monaco, al quale il futuro acquirente non avrà diritto di accesso, non costituendosi, con l'atto di trasferimento della proprietà, alcuna servitù a favore dell'immobile oggetto di vendita, fatta salva la relativa servitù di veduta.

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".

Stato di occupazione

Immobile libero.



Identificazione catastale

Al Catasto Fabbricati del Comune di Prato l'immobile risulta censito nel foglio 47 dalla p.lla 274 sub. 502 – cat. B/5 – classe 2 - consistenza mc. 4950 – sup. catast. mq. 1009 - rendita Euro 7.413,76.

Situazione edilizia

Edificio di antica edificazione che ha subito l'ultimo intervento di trasformazione antecedentemente al 01/09/1967. Nel corso del 2018/2019 è stato eseguito un intervento di revisione e rifacimento del tetto il cui progetto definitivo/esecutivo è stato approvato con D.G.C. n. 320/2015 e Determinazione Dirigenziale n. 1698/2018 per ulteriori opere di somma urgenza.

Abitabilità/agibilità non presente.

Dati urbanistici

Il Piano Strutturale vigente inserisce l'immobile nel Sistema 3: il centro storico.

Il Piano Operativo vigente inserisce l'immobile nell'UTOE 3 – zona omogenea A - TCS tessuti urbani a prevalente funzione residenziale - tipo d'intervento E1 scheda edifici di pregio 3-68.

Provenienza

L'immobile è pervenuto in proprietà al Comune di Prato a seguito di verbale di cessione e consegna dall'Amministrazione del Fondo per il Culto sottoscritto in data 20 febbraio 1895, registrato a Prato il 5 dicembre 1895 vol. 54, fasc.lo 67, n. 967, trascritto a Pistoia il 12 maggio 1896 al Vol. 93 n. 210.

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

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs. 42/2004, con Decreto n. 80 emesso in data 16/02/2006 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana e trascritto in data 29/04/2006 presso l'Agenzia del Territorio di Prato – Servizio Pubblicità Immobiliare al Reg. Gen. 6932 e al Reg. Part. 3491.

Con Delibera n. 369/2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana, trascritta il 17/12/2007 presso l'Agenzia del Territorio di Prato - Servizio Pubblicità Immobiliare al Reg. Gen. 19588, Reg. Part. 9968, è stata autorizzata l'alienazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni. L'atto di trasferimento della proprietà andrà denunciato al Ministero come disposto dall'art. 59 del D.Lgs. 42/2004, per la successiva comunicazione agli enti territoriali competenti, ai sensi



dell'art. 62, comma 1, del suddetto Decreto Legislativo, per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione previsto dagli articoli 60 e seguenti del medesimo Decreto.

Parametri energetici e regolarità impiantistica

APE: Classe Energetica G - Prestazione Energetica Globale: 485,7 kWh/mq. anno (scadenza 12/2023).

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 772.000,00 (settecentosettantaduemila/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. Autorizzazione all'alienazione;
4. Attestato di Prestazione Energetica;
5. Atti approvazione rifacimento tetto;
6. Decreto di interesse storico.

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