

RELAZIONE TECNICA IMMOBILI VIA DELL' AIALE, 13-15 - PRATO

1. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

1.1 Notizie di carattere generale

L'oggetto della presente valutazione è costituito da due uffici compresi in più ampio fabbricato posto nel comune di Prato, in centro storico, con accesso dai civici n.13-15 di via dell'Aiale. La zona in oggetto è all'interno del centro storico cittadino, di chiaro impianto medioevale, caratterizzata prevalentemente dalla presenza di edifici residenziali di vecchia costruzione e di tipo semi estensivo affiancati a formare un tessuto compatto, quasi senza soluzione di continuità, interrotto solo dalle stradine tipiche dei centri storici.

Tale porzione di territorio gode della vicinanza dei luoghi principali del centro storico quali: piazza Sant'Antonino, piazza del Collegio, piazza del Comune, come della presenza di numerosi servizi socio-economici quali quelli sanitari (Presidio "Misericordia e Dolce"), scolastici (Convitto Cicognani, Conservatorio San Niccolò), uffici pubblici vari (Comune, Provincia, ecc.).

Buona anche la presenza di unità commerciali, principalmente poste ai piani terra dei fabbricati; meno numerosi invece risultano gli immobili destinati ad uffici privati, principalmente per la scarsità dei parcheggi, requisito fondamentale per l'appetibilità di unità con tale destinazione.

Per quanto attiene alla mobilità, i trasporti pubblici sono assicurati da autobus di linea che hanno fermate non molto distanti (circa 200 metri), mentre non agevole risulta il traffico su veicoli privati per la modesta larghezza delle strade.

1.2 Caratteristiche degli immobili in oggetto

Gli uffici oggetto della presente valutazione sono posti al piano terra di un più ampio edificio che comprende inoltre: al piano terra un magazzino ed al piano primo e secondo (soffitta) un'abitazione. Tale fabbricato è posto in angolo fra via dell'Aiale e via Baldov Magini e l'accesso agli uffici avviene direttamente dalla pubblica via.

L'edificio di cui trattasi è stato costruito antecedentemente al 1967 e, in data 15/04/2004, con P.G. n°22865, P.E. n°830/2004, è stata presentata una D.I.A. per modifiche interne ed adeguamento di servizio igienico.

L'edificio, costruito con struttura in muratura portante, si presenta in stato manutentivo normale, con:

- facciata intonacata e tinteggiata di colore chiaro;
- infissi in legno a persiane per l'abitazione al piano primo ed in legno con chiusura a saracinesca metallica per le unità al piano terra;
- copertura a falde spioventi con tegole in laterizio.

In particolare le due unità immobiliari in oggetto sono costituite da due uffici aventi l'accesso direttamente sulla strada ed in particolare da:

- un ufficio avente accesso dal civico n° 15, composto da un unico vano con altezza 3,80 m;
- un ufficio avente accesso dal civico n° 13, un vano principale con altezza 3,85 m, un servizio igienico con antibagno ed un vano disimpegno sottoscala sul quale è posta una porta di collegamento con il bene sopra descritto.

La suddetta descrizione trova riscontro nelle planimetrie catastali presenti agli atti, protocollo PO0146998 (relativa al sub 3) e PO0146997 (relativa al sub 4) del 03/06/1996. Si precisa tuttavia che gli elaborati grafici riportano piccole imprecisioni ed in particolare: sulla planimetria relativa al sub 4 manca il piccolo vano antibagno.

Entrambe le due unità presentano le seguenti caratteristiche:

- muri interni con intonaco tinteggiato, sulle quali si rilevano tracce di umidità;
- pavimento costituito da piastrelle in monocottura in normale stato;
- infissi interni in legno tamburato di vecchia fattura;
- servizio igienico con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in normale stato manutentivo;
- gli impianti tecnologici presenti sono da ritenere funzionanti ma non conformi alle attuali normative.

1.3 Utilizzo attuale

Le due unità immobiliari sono attualmente utilizzate dall'Associazione Museo Del Calcolatore Odr , a seguito di Contratto di Comodato d'uso gratuito stipulato in data 15/03/2022 .

1.4 Identificazione catastale

Le unità immobiliari sono rappresentate al Catasto Fabbricati del Comune di Prato come segue:

Porzione di edificio	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita catastale
Ufficio	48	158	3	A/10	2	1,5 vani	45,00 mq	€ 360,23
Ufficio	48	158	4	A/10	2	2 vani	62,00 mq	€ 480,30

Guido Bilello
 Patrimonio
 Area Tecnica

Il bene risulta intestato a: AZIENDA USL TOSCANA CENTRO con sede in FIRENZE C.F. 06593810481, Proprietà per 1/1.

Via di San Salvi, n. 12 –
 50135 Firenze
 Telefono 0556933035
 E-mail:
 guido.bilello@uslcentro.toscana.it

1.5 Consistenza

La consistenza delle due unità immobiliari è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali, agli atti della Direzione Provinciale di Prato, utilizzando un procedimento grafico-numerico, avendo considerato la reale situazione dei luoghi. La superficie commerciale è stata determinata in conformità ai criteri previsti dal DPR 138/98, in base alle superfici reali calcolate al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi interni, come di seguito specificato:

Ufficio contraddistinto dal sub 3

Descrizione	Superficie reale (mq)	K	Superficie commerciale (mq.)
Vani principali ed accessori diretti	45,00	1,00	45,00
Superficie commerciale complessiva (mq.) in c.t. =			45,00



Ufficio contraddistinto dal sub 4

Descrizione	Superficie reale (mq)	K	Superficie commerciale (mq.)
Vani principali ed accessori diretti	62,00	1,00	62,00
Superficie commerciale complessiva (mq.) in c.t. =			62,00

1.6 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Operativo adottato il 17/09/2018 con DCC n. 71/2018 ed approvato il 14/03/2019 con DCC n.17/2019; dopo il recepimento delle osservazioni, il 26/09/2019 con DCC n.71/2019 si è concluso il procedimento di approvazione ed il P.O. è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.42 ed ha acquisito efficacia dal 15/11/2019.

Secondo il Piano Operativo vigente, il fabbricato che comprende gli uffici in oggetto ricade all'interno della zona omogenea A (agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale), UTOE 3, ed è classificato TCS – Tessuto del Centro Storico –rappresentante quel tessuto che si sviluppa in rapporto diretto con lo spazio pubblico articolato su assi viari, piazze, slarghi del nucleo storico, con fronte continuo compatto solitamente non penetrabile (art.7NTA).

Secondo il comma 2.1 dell'art. 66 delle NTA "interventi consentiti sugli immobili classificati quali edificato storico/storicizzato ed edificato di recente formazione", nella zona classificata in TCS sono ammessi: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa (art. 155 NTA).

Ing. Guido Bilello
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.toscana.it

E' inoltre escluso l'insediamento di particolari categorie funzionali o sottocategorie nel patrimonio edilizio esistente quali:

- "R" residenziale ai piani terra con unico accesso diretto dalla pubblica via;
- "I.1" Produzione industriale e artigianale;
- "I.3" Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto;
- "CI" Commerciale all'ingrosso e depositi;
- "CD.2" Commercio media struttura di vendita oltre i limiti del Piano Commercio comunale;
- "A" Agricolo e funzioni connesse e complementari.

1.7 Conformità degli impianti ed urbanistica

Gli impianti di cui sono dotate le due unità immobiliari, ancorché funzionanti, non sono conformi alla normativa vigente attualmente.

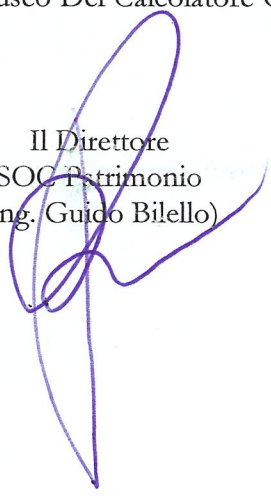
Le indagini esperite presso il competente Ufficio del Comune di Prato, in merito alla storia urbanistica dell'immobile, non hanno prodotto risultati, ad eccezione della D.I.A. presentata per opere interne nel 2004, per cui si ipotizza la piena regolarità urbanistica dello stato attuale dei luoghi.

1.8 Contratti di locazione

Come precedentemente accennato l'allora USL n.4 di Prato ha stipulato un Contratto di Comodato gratuito il 19/11/2003, con prot. n° 600, con il quale concedeva l'uso dei due locali in oggetto al Comune di Prato, che li ha utilizzati come studi per alcuni anni; tale contratto si è risolto ad Agosto del 2019.

In seguito i due immobili sono stati oggetto di Contratto di Comodato d'uso gratuito, stipulato in data 15/03/2022 con Museo Del Calcolatore Odv, tutt'ora vigente.

Il Direttore
SOC Patrimonio
(Ing. Guido Bilello)



Ing. Guido Bilello
SOC Patrimonio
Dip.to Area Tecnica
Via di San Salvi, n. 12 –
50135 Firenze
Telefono 0556933035
E-mail:
guido.bilello@uslcentro.toscana.it