

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 15 L. 241/90

TRA

COMUNE DI REGGIO EMILIA, in prosieguo denominato "Comune", con sede legale in Reggio Emilia, P.za Prampolini nr. 1, C.F. 00145920351, in persona del Dirigente ....., **nonché del dirigente** ....., per quanto di sua competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 T.U.E.L., non in proprio ma in qualità di rappresentante legale del Comune stesso, per la carica ed agli effetti del presente atto domiciliato presso la sede del Comune di Reggio Emilia,

e

AZIENDA AUSL DI REGGIO EMILIA, in prosieguo denominato "AUSL", con sede legale in Reggio Emilia, via Amendola nr. 2, C.F. e Partita IVA 01598570354, in persona ....., nato a ....., il ....., nominato con ....., per la carica ed agli effetti del presente atto domiciliato presso la sede dell'Azienda AUSL, il quale interviene non in proprio ma in qualità di rappresentante legale, autorizzato /a alla stipula del presente atto con delibera del Direttore Generale del ..., di seguito anche indicate "Parti",

**premessso**

Le Parti risultano, a vario titolo, reciprocamente coinvolte in attività di interesse comune, ed è intenzione delle stesse regolamentare diritti ed obblighi reciproci, derivanti da ciascuna delle diverse posizioni, per il perseguimento degli interessi pubblici e delle finalità di interesse generale, sottesi alle stesse.

**1) Quanto all'intervento per il contenimento ambientale di un fondo sito in Reggio Emilia**

- AUSL risulta proprietario del fondo sito in Reggio Emilia, via Montessori n. 7, identificato catastalmente al Fg. 238, Mapp. 692 del Catasto Urbano di Reggio Emilia, concesso al Comune, a far data dal 1/01/1998 e fino al 31/12/2013, sul quale è in procinto di realizzare le Residenze per l'esecuzione delle misure di sicurezza (REMS) a Reggio Emilia;
- Tale fondo è stato adibito dal Comune, a mezzo dell'affidamento a terzi, ad attività

sportiva di "tiro a volo". Ciò ha determinato l'accumulo di materiale inquinante, in particolare derivante dalle munizioni utilizzate per l'attività sportiva stessa, utilizzo lecito al tempo dell'affidamento, salvi gli obblighi di ripristino;

- L'area necessita pertanto di un intervento di messa in sicurezza, volto ad eliminare tale situazione pregiudizievole, individuato in particolare nella realizzazione del progetto esecutivo di bonifica del suolo contaminato, sede delle future REMS di Reggio Emilia, protocollo aziendale AUSL n. 54916/2015, redatto dallo Studio Alfa di Reggio Emilia, rimedio che AUSL ha individuato e riconosciuto congruo ed idoneo ad eliminare la portata inquinante dei residui presenti sul fondo, anche a seguito del parere favorevole espresso dalla Conferenza dei Servizi degli interessati del 23/12/2014;
- Finalità istituzionale del Comune è, fra il resto, *"ridurre l'inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo al fine di assicurare, nell'uso sostenibile ed equo delle risorse, le necessità delle persone di oggi e delle generazioni future"* (art. 12 comma 3 lett g) Statuto), nonché la rigenerazione urbana delle aree e dei fondi siti nel tessuto consolidato della città, assumendo in particolare *"il paesaggio quale elemento fondante nella definizione di strategie per governare le trasformazioni territoriali in atto, al fine di costruire luoghi di vita caratterizzati da qualità funzionale, sociale, ecologica e simbolica"* (art. 3.6 NTA del Piano Strutturale Comunale);
- È pertanto intenzione del Comune, sia in ragione dei propri fini come indicati, sia per la circostanza che, nei rapporti con AUSL e salva ogni rivalsa verso il sub-concessionario, l'attività fu svolta nel periodo in cui l'ente locale era concessionario dell'area, sostenere il costo per la messa in sicurezza ambientale dell'area, così come individuata dalle parti;

## **2) Quanto al completamento delle opere di urbanizzazione dell'Area San Lazzaro**

- Il Comune ha sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia, l'Università, l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, l'Arcispedale Santa Maria Nuova - Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia e l'Azienda Farmacie Comunali Riunite, a mezzo di scrittura privata autenticata al n. rep. 55692 in data 08/11/2010 a ministero del Segretario Generale del Comune di Reggio Emilia, l'«Accordo di Programma per la approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del

*San Lazzaro" in variante alla pianificazione urbanistica generale del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della L.R.19/1998, dell'articolo 40 della L.R. n. 20/2000 e dell'articolo 34 del d.lgs. n. 267/2000"»;*

- Detto Accordo, è stato stipulato ai sensi dell'art.5 comma 2 L.R. 19/98, secondo le procedure di cui all'art. 40 L.R. 20/2000 nonché, in ragione della sua efficacia di variante alla pianificazione urbanistica generale, dell'art. 34 TUEL;
- con Decreto n. 3 del 3/02/2011, pubblicato sul B.U.R. Emilia Romagna n. 27 del 16/02/2011, il Presidente della Provincia di Reggio Emilia ha disposto *"di approvare l'Accordo di programma relativo al PRU San Lazzaro, in variante al PRG del Comune di Reggio Emilia"*;
- Tale Piano ha ad oggetto la possibilità di effettuare una serie di interventi di recupero dei padiglioni presenti nel fondo stesso, oltre alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione ed alla cessione gratuita al Comune delle aree su cui insistono dette opere;
- Il PRU approvato dall'Accordo di Programma è stato parzialmente attuato in anticipazione, rispetto alla sottoscrizione della relativa Convenzione urbanistica, unitamente ad una parte delle opere di urbanizzazione, proporzionalmente collegate all'attuazione stessa degli interventi;
- In particolare, sussiste l'interesse dell'Azienda USL a procedere alla realizzazione delle opere in oggetto, in quanto esse si collocano nell'ambito della riqualificazione dell'asse Sud dell'intero piano, con particolare riferimento alle zone a servizio del Padiglione Morel, ove trovano collocazione un numero rilevante di attività facenti capo all'Azienda sanitaria;
- La realizzazione non pregiudica gli obblighi assunti dai soggetti attuatori terzi, in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il cui eventuale corrispettivo sarà monetizzato e versato al Comune di Reggio Emilia;

### *3) Quanto al progetto di riqualificazione c.d. "Chiostrì di san Pietro".*

- Il Comune ha previsto un intervento di restauro e recupero funzionale dell'ex complesso benedettino dei SS. Pietro e Prospero, sito in Reggio Emilia, via Emilia san Pietro;
- L'intervento è finanziato con fondi della Regione Emilia Romagna, nell'ambito del

POR FESR 2014 - 2020, asse 6 - "Città attrattive e partecipate";

- Il progetto, volto alla riqualificazione di un'importante area del centro con significativa valenza storica, interessa un'ampia zona fra via Emilia san Pietro, via Dante e via Monte san Michele, consentirà in particolare di:
  - intervenire a completamento del restauro - già intrapreso nel 2004 e poi rimasto incompiuto - dell'ex complesso benedettino dei SS. Pietro e Prospero, riqualificando e rifunzionalizzando parte del complesso monumentale, le aree cortilive e gli edifici di servizio;
  - consentire l'insediamento (negli edifici di servizio) del "laboratorio aperto", uno spazio di co-progettazione finalizzato a promuovere innovazione sociale e tecnologica attraverso il supporto delle ICT, innescare nuovi dinamiche imprenditoriali e occupazionali;
  - attivare iniziative di promozione per la messa in valore del bene in una logica di attrattività a scala estesa.
  
- In via Monte san Michele n. 8 sussiste un immobile di proprietà dell'AUSL, destinato a Poliambulatorio, ove vengono svolte numerose attività sanitarie rivolte al pubblico, quali CUP, Consultorio, analisi del sangue ecc...;
- Ad esso accede altresì un'ampia area di parcheggio, sempre di proprietà dell'Azienda Sanitaria, censita al NCEU di Reggio Emilia al Foglio 135 Mapp. 135, attualmente inutilizzata;
- L'area di proprietà AUSL è immediatamente confinante con gli edifici di servizio, in particolare modo con gli spazi che verranno destinati a laboratorio aperto e a caffetteria, quest'ultima con funzione di polo di aggregazione e ritrovo in tutto l'arco dell'anno;
- In data 17/09/2015 è stato sottoscritto tra il Comune e ASL protocollo d'intesa in atti al PG. 41734 per procedere ad una compiuta ridefinizione edilizia dell'Area edificata sita in via Monte San Michele, catastalmente censita al foglio 135 mappali 134-135, localizzata e classificata urbanisticamente dagli strumenti urbanistici vigenti, all'interno della Città Storica (art. 4.1.1 comma 3, lett a delle NA del RUE), quale ambito ACS nella tavola R3.2 del RUE che sia funzionale ad un suo più completo utilizzo;

- con tale protocollo il Comune e l'ASL hanno inteso dare avvio ad un percorso comune che, articolandosi lungo un calendario di incontri predisposto ai sensi dell'articolo 11 comma 1 bis della l. 241/90, individui le più efficaci modalità procedurali (variante normativa allo strumento urbanistico; approvazione di progetto di opera pubblica ai sensi della L.R. 20/2000) e le migliori soluzioni di merito che possano consentire l'inserimento, all'interno dell'Area suindicata, di funzioni e usi idonei ad adiuvarne possibili modalità di riqualificazione e rigenerazione, coniugandoli con il miglior perseguimento del pubblico interesse, individuazione da ipostatizzarsi, una volta attinta, in Atto di Accordo ai sensi dell'articolo 11 della l. 241/90 e, dell'articolo 18 della L.R. 20/2000 tra il Comune e l'Azienda per la definizione delle condizioni puntuali di realizzazione dell'intervento;
- È pertanto interesse delle parti, nel perseguimento dell'interesse pubblico a tale generale riqualificazione del complesso c.d. "Chiostri di san Pietro" in esame, che il Comune, soggetto attuatore dell'intervento di restauro, acquisisca la predetta porzione di area di parcheggio (parte del mapp. 135 del fg. 135) in modo tale da poter realizzare integralmente l'intervento come progettato;
- Tale intervento, in particolare di progettazione della caffetteria, della distesa estiva, dello spazio pubblico - nell'ambito del progetto più generale di riqualificazione dell'ex complesso benedettino - consentirà di configurare una nuova identità e una maggiore riconoscibilità per l'area nel suo insieme, valorizzando altresì gli immobili di proprietà AUSL, sia sul piano della fruibilità che della qualità urbana, anche nel quadro dell'Accordo di cui sopra;
- Le parti avevano già concordato tale acquisizione con scambio di note del Servizio Patrimonio PS 1449 del 14/09/2005, cui faceva riscontro la nota AUSL Prot. Gen. 6/122100 del 5/12/2005;

**convengono e stipulano quanto di seguito.**

#### **Articolo 1 - Premesse**

Le premesse sopra indicate costituiscono parte integrante della presente Convenzione.

## **Articolo 2 - Intervento di messa in sicurezza**

1. Il Comune si obbliga a versare ad AUSL la somma onnicomprensiva pari ad € 180.000,00 (centoottantamila/00) quale corrispettivo per la messa in sicurezza dell'Area sita in via Montessori, identificata catastalmente al Fg. 238, Mapp. 692 del NCEU di Reggio Emilia da destinare a sede delle future REMS (Residenze per le Misure di Sicurezza).
2. L'intervento di messa in sicurezza sarà effettuato da AUSL e consisterà nell'attuazione del progetto esecutivo di bonifica del suolo contaminato, sede delle future REMS di Reggio Emilia, protocollo aziendale AUSL n. 54916/2015, redatto dallo Studio Alfa di Reggio Emilia;
3. AUSL dichiara di aver effettuato tutti gli accertamenti e le valutazioni necessarie dell'intervento, sia sul piano tecnico, ivi previsto il profilo progettuale, che su quello economico, e che la somma risulta adeguata e congrua ai fini previsti. Dichiara di non avere altro a pretendere dal Comune, a tale fine.

## **Articolo 3 - Completamento delle opere di urbanizzazione in anticipazione nel PRU "San Lazzaro".**

1. AUSL si impegna alla realizzazione in anticipazione di alcune opere di urbanizzazione ricomprese nel PRU "San Lazzaro", ed in particolare, come esplicitato nelle premesse, a quelle relative alla viabilità ed all'illuminazione lungo l'asse sud, anche in base ad accordi che verranno definiti fra le due strutture tecniche delle Parti, per un importo complessivo pari ad € 180.000,00 (centoottantamila/00).
2. Il Comune di Reggio Emilia si impegna a fornire la progettazione esecutiva, relativa alle opere di urbanizzazione richiamate al punto 1) del presente articolo, che AUSL dovrà espressamente accettare e validare.
3. Le parti riconoscono che l'Azienda USL, in anticipazione rispetto alle opere di urbanizzazione richiamate dal presente accordo, ha provveduto alla realizzazione di un tratto di marciapiede e relativo cancello d'ingresso in prossimità della struttura del Centro Salute Mentale collocato all'ingresso dell'Area San Lazzaro dalla nuova rotonda posta su via Amendola, nonché alla sistemazione di parte della segnaletica integrativa alla collocazione dei Pilomat che regolamenta l'accesso al padiglione Morel, l'importo dei

suddetti interventi andrà detratto dal monte lavori complessivo, indicato al comma primo del presente articolo.

4. La Direzione dei Lavori sarà svolta dall'Azienda USL di Reggio Emilia ed il collaudo finale delle opere sarà effettuato sempre dall'Azienda sanitaria, che assumerà per l'intero intervento la qualifica di "Stazione appaltante", a tutti i fini di legge.

5. Il pagamento dei lavori, da parte di AUSL, avverrà in un'unica soluzione, a seguito dell'emissione del relativo SAL di pertinenza.

6. Rimangono fermi tutti gli obblighi indicati nell'Accordo di approvazione del PRU, in particolare AUSL si impegna al trasferimento a favore del Comune, a titolo gratuito, della proprietà dell'area su cui insistono le opere di urbanizzazione, nonché delle opere stesse che vi accedono, una volta realizzate a regola d'arte.

7. Del pari rimangono fermi gli obblighi di cui al PRU ed al relativo Accordi, nei confronti dei soggetti sottoscrittori, terzi alla presente convenzione.

#### **Articolo 4 - Cessione porzione di area ricompresa nel PRU "Chiostrì di san Pietro".**

1. Coerentemente con il Protocollo d'intesa richiamato in premessa, AUSL, in ragione dell'interesse pubblico alla riqualificazione ed alla migliore fruizione della zona nella quale è allocata l'attività di Poliambulatorio, nonché nel più generale quadro di diritti, obblighi ed impegni fra AUSL e Comune per il perseguimento congiunto di finalità di interesse generale di cui alla presente Convenzione, si obbliga a trasferire al Comune, a titolo definitivo la proprietà della porzione d'area individuata al Fg 135, Mp 135, per complessivi mq. 350, previo frazionamento catastale, da eseguire a cura e spese dello stesso promittente venditore.

2. Le Parti si obbligano a perfezionare il trasferimento della proprietà dell'immobile di cui al presente articolo 4 entro il termine del 01/03/2017. L'efficacia della obbligazione di trasferimento della proprietà, dato atto della indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisto, è sospensivamente condizionata, ai sensi dell'articolo 1353 codice civile, all'avverarsi di entrambe le seguenti condizioni:

2.1 definitiva determinazione da parte dell'Agenzia del Demanio (sulla base di perizia di stima redatta dallo Studio Associato Noema su richiesta del Comune di Reggio Emilia che si allega al presente accordo quale allegato A e che conclude in euro 91.000) della

congruità del corrispettivo del bene immobile oggetto del trasferimento di proprietà, all'esito del procedimento di stima di cui al comma 1 ter dell'articolo 12 del d.l. 6 luglio 2011 n. 98;

2.2 autorizzazione da parte della Giunta della Regione Emilia Romagna, ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs. 30 dicembre 1992 n. 502, alla alienazione del compendio immobiliare.

#### **Articolo 5 - Clausola di riservatezza**

Le Parti si impegnano a non portare a conoscenza di terzi informazioni, dati tecnici, documenti e notizie di carattere riservato, riguardanti l'altra parte di cui venissero a conoscenza in forza dell'attività svolta nell'ambito della presente Convenzione.

#### **Articolo 6 - Trattamento dei dati personali**

1. I dati trattati in esecuzione della presente convenzione, saranno utilizzati per i soli fini istituzionali nel rispetto delle vigenti disposizioni normative per la protezione o riservatezza dei dati e delle informazioni.

#### **Articolo 7 - Controversie**

1. Per qualunque controversia relativa a validità, interpretazione, attuazione ed esecuzione della presente Convenzione, v'è giurisdizione esclusiva amministrativa. Foro esclusivamente competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per l'Emilia Romagna, sezione di Parma.

2. Si applicano, in quanto compatibili, i principi di cui al codice civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Articolo 8 - Spese**

1. Eventuali spese, imposte e tasse inerenti il presente atto, ivi comprese le eventuali spese di registrazione, sono ripartite fra le Parti in misura eguale tra loro.

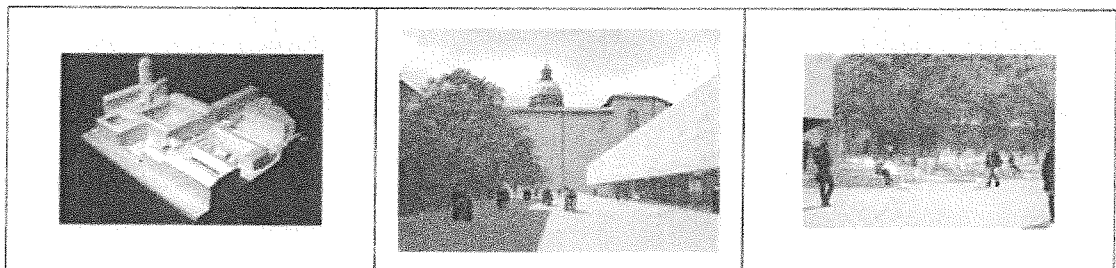
ALL. A



## RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

Relativa al valore di un'area di proprietà dell'AUSL di Reggio Emilia

Perito estimatore: Massimiliano Masia



1.	quesito, COMUNICAZIONI, e operazioni peritali	2
2.	DATI CATASTALI	3
3.	DESCRIZIONE DEI BENE oggetto di stima	4
4.	VALUTAZIONE DEL BENE	6
5.	disclaimer	7
6.	Allegati	8



## 1. QUESITO, COMUNICAZIONI, E OPERAZIONI PERITALI

Con nota PS n. 1449/2005 del 14/09/05 il comune di Reggio Emilia ha richiesto all'AUSL di Reggio Emilia l'alienazione di un'area sita a Reggio Emilia in via Monte San Michele facente parte del complesso *Ex Inam* ora occupato dai poliambulatori.

Con lettera del 05/12/2005 prot. 122100 PG l'AUSL ha espresso parere favorevole alla cessione al comune di tale area.

Il comune ha quindi richiesto allo scrivente di procedere con la stima del valore di tale area con il fine di formalizzare all'AUSL una proposta di acquisto definitiva e procedere con l'acquisizione dell'area per poter dar seguito al progetto di riqualificazione dei *Chiostri di San Pietro*.



## 2. DATI CATASTALI

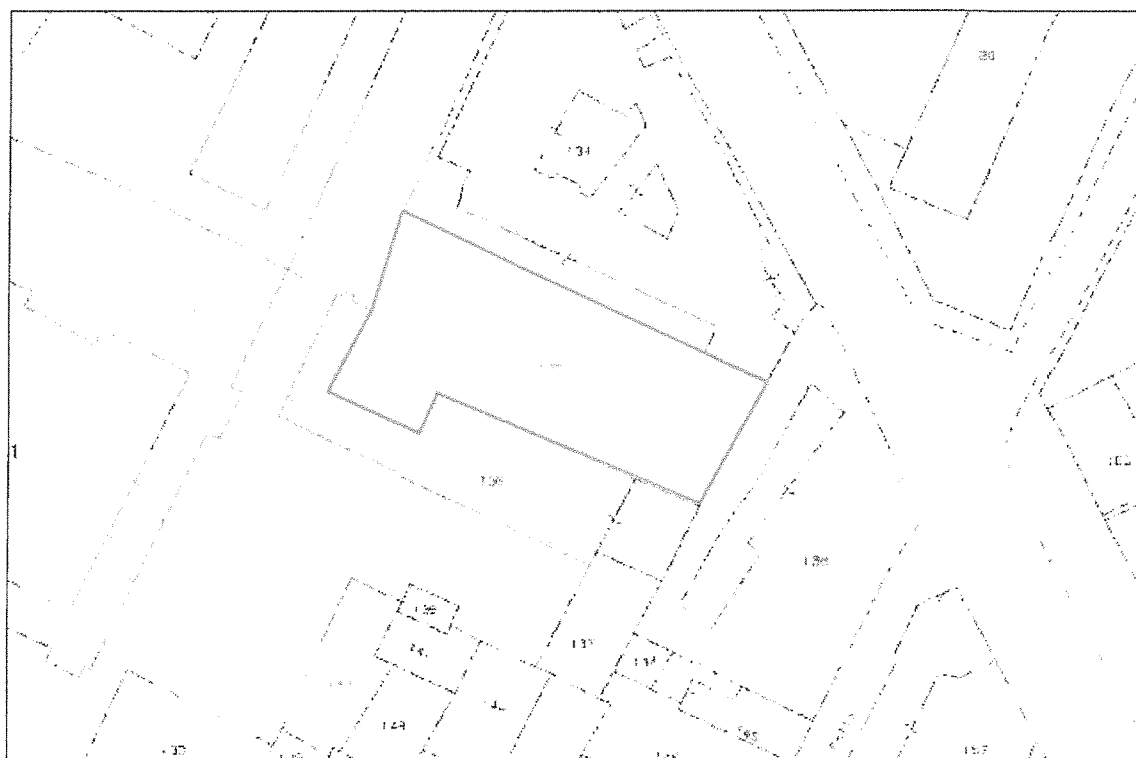
Tabella 1: dati catastali.

CATASTO: fabbricati  
 INTESTATI: Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia, C.F. 01598570354, Proprietà

N.	Tipo bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie catastale	Rendita
1	Area urbana	Comune di Reggio Emilia viale Monte San Michele	135	135			area urbana		956	mq		

TOT mq 956

Figura 1: estratto di mappa con indicazione del mappale (particella 135 del fg. 135) di cui fa parte la porzione oggetto di stima.



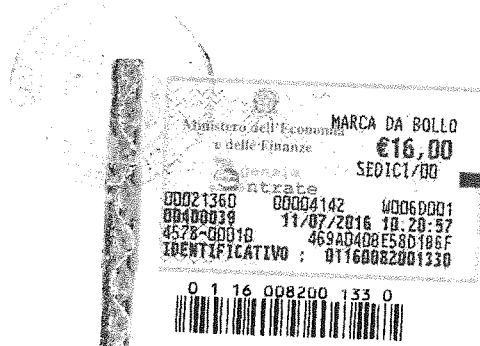
**NOTA:** occorrerà procedere con il frazionamento dell'area di cui al mappale 135 per identificare correttamente e univocamente, in vista della compravendita, la porzione oggetto di valutazione.

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

L'area oggetto di stima si trova nel pieno centro di Reggio Emilia e fa parte del complesso di proprietà dell'AUS nel quale trovano posto i poliambulatori (Palazzo Ex Inam) il cui ingresso principale avviene da viale Monte San Michele e che ricomprende un'area adibita a parcheggio (attualmente destinata ai dipendenti dell'AUSL e con accesso regolamentato da una sbarra) posta sul lato sud del fabbricato; l'accesso a quest'area avviene da una traversa che si diparte da viale San Michele con andamento nord/sud e che termina in corrispondenza di un cancello carraio dal quale è possibile accedere all'area dei Chiostri di San Pietro (che sono di proprietà del comune di Reggio Emilia). In particolare la porzione di area oggetto di stima fa parte del mappale 135 del foglio 135 che corrisponde a una porzione del già citato parcheggio riservato ai dipendenti AUSL (il mappale 134 del foglio 135 individua invece il fabbricato dei poliambulatori con le relative aree pertinenziali).

L'area che è interesse del comune acquisire, della superficie di circa 350 mq<sup>2</sup>, è la porzione sud del parcheggio (mappale 135) e corrisponde ad una parte a forma di L direttamente confinante con alcuni fabbricati facenti parte del complesso dei chiostri di San Pietro (catastalmente individuati dal mappale 136) un tempo adibiti a scuderie e a bassi servizi.

Trattandosi di un'area destinata attualmente a parcheggio la stessa risulta pavimentata in asfalto.



<sup>1</sup> Vedi figura n. 1

<sup>2</sup> Si segnala che nella perizia estimativa redatta dall'Agenzia del Territorio per conto dell'AUSL l'area oggetto di futura compravendita viene indicata in circa 500 mq. Dal rilievo effettuato per eseguire la progettazione, tuttavia, l'estensione dell'area è pari a circa 350 mq ed è su tale valore, quindi, che sono state redatte le considerazioni della presente relazione.

Figura 2: estratto di mappa con indicazione qualitativa della dividente che individua l'area oggetto di stima (porzione a sud della line dividente blu)

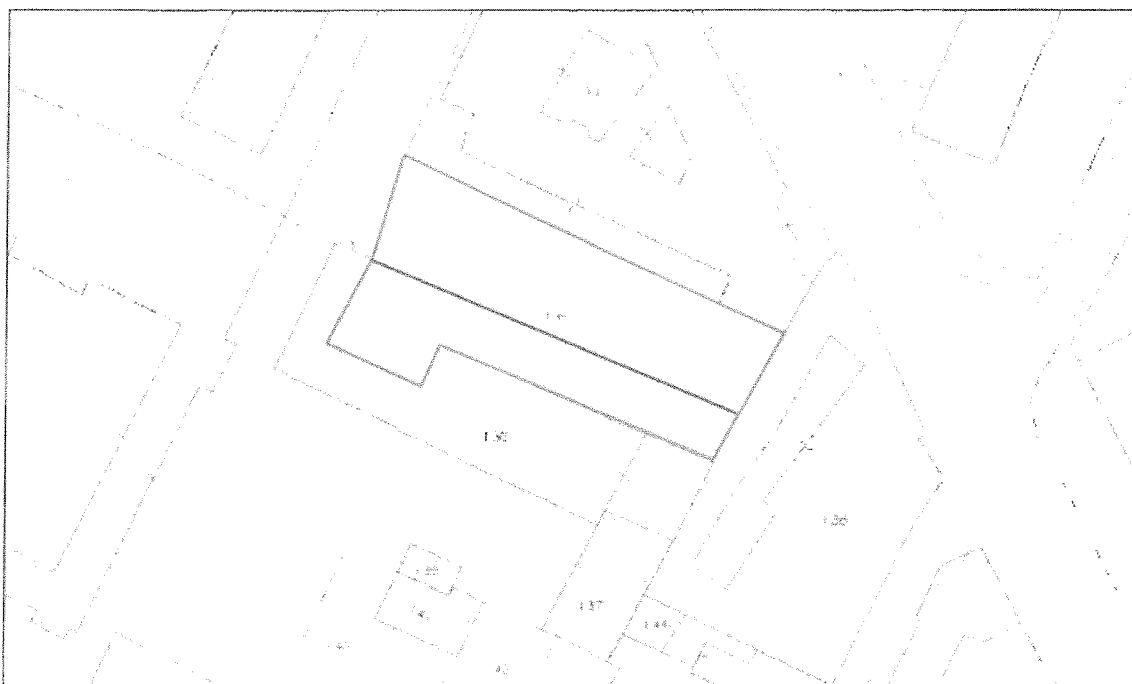
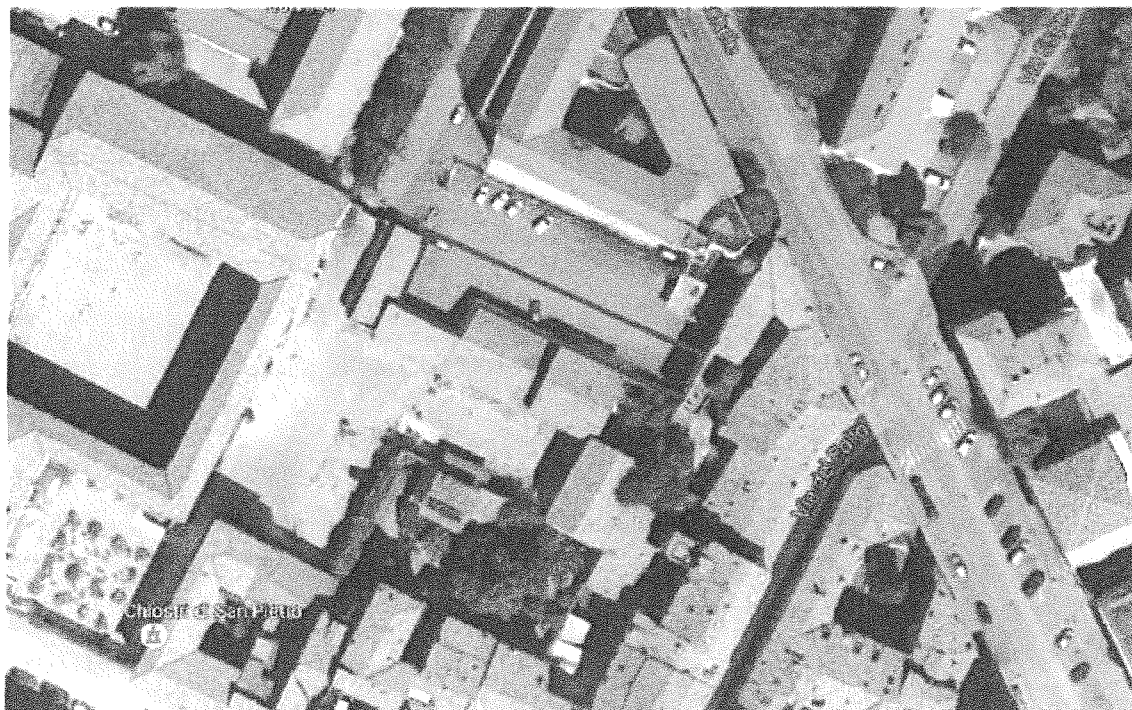


Figura 3: vista aerea della zona con indicazione dell'area oggetto di stima.



#### 4. VALUTAZIONE DEL BENE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il più probabile valore della porzione di area oggetto di stima che il *Comune di Reggio Emilia* intende acquisire dall'AUSL sulla scorta di accordi di cessione già in parte formalizzati.

Occorre preliminarmente considerare che l'AUSL di Reggio Emilia ha provveduto ad incaricare l'*Agenzia del Territorio* di una stima immobiliare volta a determinare il più probabile valore del complesso immobiliare di viale Monte San Michele (*Ex Inam*) nell'ipotesi che lo stesso sia da considerarsi area edificabile essendone prevista la demolizione anche in base al protocollo d'intesa siglato tra la stessa AUSL e il *Comune di Reggio Emilia*. Nella stima dell'*Agenzia del Territorio*<sup>3</sup>, che definisce un valore del complesso per la determinazione del valore base per una sua vendita all'asta, la porzione di area oggetto di stima non è stata inclusa in quanto al momento della sua redazione era già noto ed implicitamente accettato l'accordo di cessione al Comune di Reggio Emilia<sup>4</sup>. Nella relazione estimativa, tuttavia, si determina in 260 €/mq il valore dell'area cortiliva residua del complesso valorizzandola pari a circa il 10% del valore unitario determinato nella medesima perizia per le abitazioni, cifra che quindi in prima battuta si potrebbe considerare anche per la porzione di area oggetto di stima che costituisce una porzione dell'area pertinenziale originale.

Il quesito sottoposto al consulente, tuttavia, non può trovare semplicistica soluzione nell'applicazione dei valori determinati dall'*Agenzia del Territorio* alle metrature in gioco, essendo la situazione estimativamente particolare dovendoci riferire ad una condizione di mercato che va sotto il nome di **monopolio bilaterale**. In tale particolare condizione di mercato un prodotto (la nostra porzione di area) viene scambiato da un unico venditore (l'AUSL) ad un unico possibile compratore (il Comune di Reggio Emilia) peraltro sulla base di accordi già formalizzati e inquadrati nella più ampia operazione di riqualificazione dell'Area dei Chiostrini di San Pietro che rappresenta un momento di fondamentale importanza nella rigenerazione del tessuto urbanistico della città storica. Nel nostro caso, quindi, **non può individuarsi un valore di mercato**<sup>5</sup> inteso come *“l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti*

<sup>3</sup> Vedi allegato n. 3

<sup>4</sup> Si veda la richiesta fatta dal Comune di Reggio Emilia con lettera prot. 1449/2005 del 14/09/2005 e la successiva riposta dell'AUSL prot. 122100 del 05/12/2005.

<sup>5</sup> C.f.r. *Valutazione immobiliare standard* del prof. Marco Simonotti, Edizioni Stimatrix anno 2011. ISBN 978-88-904764-5-7



*hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione*” infatti la presenza di un unico acquirente e di un unico compratore inficia in toto i contenuti della definizione stessa. Ne consegue che non sono applicabili le usuali metodologie estimative che volgono tutte, con metodi e percorsi logici differenti, a determinare sempre e comunque il *valore di mercato*. La determinazione del valore, quindi, non avviene come in una negoziazione ordinaria dove ognuno esprime il proprio interesse e punto di vista e per mezzo di successivi approcci negoziali si giunge al punto di equilibrio, in questi casi il valore di stima per chi ha comprato, infatti, coincide con il massimo sforzo economico sostenibile al di sopra del quale è più conveniente una soluzione alternativa mentre il valore per chi vende corrisponde al valore al di sotto del quale non è più conveniente vendere e il prezzo finale, quindi, si fissa quindi necessariamente all’interno di questo intervallo. Nel monopolio bilaterale, invece, vi è incompatibilità fra gli obiettivi delle due parti cosicché è impossibile dire a quale livello si fisserà il prezzo; mancando la concorrenza perfetta **tutto dipenderà dalla forza contrattuale delle due parti ovvero, nel nostro caso, dai rispettivi interessi in gioco.**

In ogni caso, pur rimarcando che non è possibile una definizione tecnica del *valore di mercato*, si ritiene che possa essere data un’indicazione del valore massimo attuale sulla base della perizia di stima dell’Agenzia del Territorio redatta per l’AUSL a 350 mq x 260 €/mq = **91.000 €** che si indica come **massimo valore della compravendita della porzione di area oggetto di stima.**



## 5. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’esperto.
- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l’attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell’esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L’attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali a livello italiano ed internazionale.
- L’esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L’esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L’esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima.

- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti nonché nel presupposto, essenziale, della libera disponibilità degli immobili e senza considerare la presenza di gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto ovvero stima del più probabile valore di mercato degli immobili nell'ambito della pratica di riferimento.

## 6. ALLEGATI

1. Visura catastale
2. Estratto di mappa catastale
3. Perizia estimativa dell'Agenzia del Territorio



Reggio Emilia, 26/09/2016

