



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare
Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 23/03/2018

RELAZIONE

OGGETTO: stima del potenziale canone di concessione per immobili diversi di proprietà comunale, da assegnare temporaneamente alla Fondazione Palazzo Magnani.

Premesse

Nell'ambito del Protocollo d'intesa approvato dalla Giunta Comunale con Delibera I.D. n°270 in data 29/12/2017, il competente Servizio Servizi Culturali provvederà ad assegnare in concessione alla Fondazione Palazzo Magnani alcuni beni immobili di proprietà comunale, per l'organizzazione di eventi culturali nell'ambito delle rassegne di "Fotografia Europea" e del "Restate" che si svolgeranno nel periodo dal 20 aprile al 17 giugno 2018.

Ai fini della quantificazione del beneficio economico da attribuirsi alla Fondazione, in esecuzione alle direttive e linee d'indirizzo che sono contenute nella circolare prot. segreteria n°50/2012 del 04/12/2012 "Direttiva in materia di concessione a terzi di immobili comunali", è richiesta allo scrivente la valutazione dei potenziali canoni d'uso e la ricerca dei pertinenti dati patrimoniali, da inserirsi negli atti per univoca identificazione degli immobili di seguito elencati.

Data la finalità della stima che è richiesta, nell'ambito di procedura d'affidamento in gestione per la promozione e sviluppo di servizi culturali, anche considerando che trattasi di edifici con caratteristiche uniche di difficile inquadramento secondo parametri classici di valutazione del mercato immobiliare, si ritiene opportuno assumere a base di calcolo i valori più aggiornati che sono forniti dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate per il periodo 2° semestre 2017, riferiti ad immobili con destinazione terziaria, con le dovute considerazioni e compensazioni.

Le stime saranno eseguite con metodo sintetico determinando un canone su base annua, di seguito si riportano le relative considerazioni e valutazioni.

Sinagoga

L'edificio è di proprietà della Comunità Ebraica di Modena e Reggio Emilia, gestito dal Comune per finalità culturali ed eventi di pubblico interesse in forza del protocollo d'intesa siglato con scrittura privata rep.n°55562, firmata dal Sindaco in data 24/09/2007.

Per inciso, il Comune non paga alcun canone, ma si è fatto carico di finanziare importanti interventi di ristrutturazione dell'edificio, inoltre sostiene le spese di gestione, compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto attiene agli aspetti gestionali, si riporta di seguito il testo integrale dell'art.7:

“ Il Comune potrà far utilizzare da terzi l'immobile, anche contro corrispettivo, sempre nel rispetto delle ragioni del presente accordo e della natura dei locali, tali utilizzazioni dovranno essere limitate nel tempo e riferite a specifiche manifestazioni culturali, comunque conformi al tipo di luoghi, essendo vietato l'affitto, il subaffitto o altre forme di stabile destinazione a terzi dei locali, salvo la preventiva approvazione scritta della Comunità”.

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. risulta censito sul Foglio 133 come segue:

- mappale B, graffato mappale 150 sub.1 e mappale 151 sub.9, di categoria B/1, classe 1, superficie catastale mq. 586,00 e rendita catastale Euro 1.510,63.

L'edificio risulta dotato di allestimenti moderni e funzionali, compresi servizi igienici, impiantistica e presidi antincendio adeguati allo scopo.

L'affidamento in concessione di cui alla premessa è previsto solo per una parte degli spazi disponibili, precisamente rappresentata dal salone centrale, con le attigue n°5 salette al piano terra.

La superficie propriamente impegnata dagli eventi culturali in programmazione da parte della Fondazione risulta pertanto di mq. 330,00 comprensiva di spazi per l'ingresso e disimpegno.

L'OMI dell'Agenzia Entrate riporta nel 2° semestre 2017, per gli immobili a destinazione terziaria in zona B2,

Centrale/CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI

i valori dei canoni indicativi di Euro min Euro 74,40/mq e max Euro 98,40/mq., su base annua.

Per il contesto in esame, riferito a breve periodo di concessione, senza finalità di lucro, si valuta equo un canone unitario di Euro 75,00 al mq.

Complessivamente si determina per gli spazi da concedersi in Sinagoga il potenziale canone annuo di Euro 75,00 x 330,00 = Euro 24.750,00, esente IVA.

Il rateo di canone per gli eventi in oggetto dovrà dunque essere calcolato proporzionalmente per gli n/12 del periodo effettivo di concessione dei locali.

Per quanto riguarda le spese accessorie d'utenza, trattandosi di locali inseriti all'interno di Plesso immobiliare di ben più ampia consistenza, lo scrivente non dispone di sufficienti informazioni e dati da riportare con la dovuta attendibilità.

Presupposta la conoscenza del tipo di impianti e forniture che sono attualmente in dotazione alla Sinagoga, questi dati potranno essere eventualmente richiesti agli uffici competenti per la gestione di forniture e utenze, su base parametrica deducibile dai centri di costo.

Galleria Parmeggiani

L'edificio è di piena proprietà comunale, la parte a destinazione museale è censita al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul Foglio 133 col mappale 124 sub. 4, categoria B/6, superficie catastale mq. 3166,00 e rendita catastale Euro 23.028,82.

L'immobile è d'interesse culturale, sottoposto a tutela ai sensi del pertinente Codice D.Lgs 42/2004.

L'edificio risulta dotato di allestimenti moderni e funzionali, compresi servizi igienici, impiantistica e presidi antincendio adeguati allo scopo.

L'affidamento in concessione di cui alla premessa è previsto solo per una parte degli spazi disponibili, precisamente rappresentata da alcune sale al 1° piano la cui superficie complessiva risulta quantificata in mq. 120,00.

L'OMI dell'Agenzia Entrate riporta nel 2° semestre 2017, per gli immobili a destinazione terziaria in zona B2,

Centrale/CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI

i valori dei canoni indicativi di Euro min Euro 74,40/mq e max Euro 98,40/mq., su base annua.

Per il contesto in esame, riferito a breve periodo di concessione, senza finalità di lucro, si valuta equo un canone unitario di Euro 80,00 al mq.

Complessivamente si determina per gli spazi da concedersi in Galleria Parmeggiani il potenziale canone annuo di Euro 80,00 x 120,00 = Euro 9.600,00 esente IVA.

Il rateo di canone per gli eventi in oggetto dovrà dunque essere calcolato proporzionalmente per gli n/12 del periodo effettivo di concessione dei locali.

Per quanto riguarda le spese accessorie d'utenza, trattandosi di locali inseriti all'interno di Plesso immobiliare di ben più ampia consistenza, lo scrivente non dispone di sufficienti informazioni e dati da riportare con la dovuta attendibilità.

Presupposta la conoscenza del tipo di impianti e forniture che sono attualmente in dotazione alla Sinagoga, questi dati potranno essere eventualmente richiesti agli uffici competenti per la gestione di forniture e utenze, su base parametrica deducibile dai centri di costo.

Palazzo dei Musei

Il Palazzo S.Francesco è di piena proprietà comunale, la parte d'interesse per le manifestazioni in programma, con ingresso da via Secchi, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul Foglio 125 col mappale 139 sub. 3, categoria B/5, superficie catastale mq.39.069,00 e rendita catastale Euro 27.244,15.

L'immobile è d'interesse culturale, sottoposto a tutela ai sensi del pertinente Codice D.Lgs 42/2004. L'edificio risulta dotato di allestimenti moderni e funzionali, compresi servizi igienici, impiantistica e presidi antincendio adeguati allo scopo.

L'affidamento in concessione di cui alla premessa è previsto solo per una parte degli spazi disponibili, precisamente rappresentata da alcuni laboratori al piano terra e 1° piano, la cui superficie complessiva risulta quantificata in mq. 250,00.

L'OMI dell'Agenzia Entrate riporta nel 2° semestre 2017, per gli immobili a destinazione terziaria in zona B2,

Centrale/CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI

i valori dei canoni indicativi di Euro min Euro 74,40/mq e max Euro 98,40/mq., su base annua.

Per il contesto in esame, riferito a breve periodo di concessione, senza finalità di lucro, si valuta equo un canone unitario di Euro 80,00 al mq.

Complessivamente si determina per gli spazi da concedersi in Galleria Parmeggiani il potenziale canone annuo di Euro 80,00 x 250,00 = Euro 20.000,00 esente IVA.

Il rateo di canone per gli eventi in oggetto dovrà dunque essere calcolato proporzionalmente per gli n/12 del periodo effettivo di concessione dei locali.

Per quanto riguarda le spese accessorie d'utenza, trattandosi di locali inseriti all'interno di Plesso immobiliare di ben più ampia consistenza, lo scrivente non dispone di sufficienti informazioni e dati da riportare con la dovuta attendibilità.

Presupposta la conoscenza del tipo di impianti e forniture che sono attualmente in dotazione alla Sinagoga, questi dati potranno essere eventualmente richiesti agli uffici competenti per la gestione di forniture e utenze, su base parametrica deducibile dai centri di costo.

Museo del Tricolore

Il Palazzo Casotti che ospita il Museo del Tricolore è di piena proprietà comunale, la parte d'interesse per le manifestazioni in programma, con affaccio su via della Croce Bianca Secchi, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sul Foglio 125 col mappale 366. sub. 1, categoria B/5, superficie catastale mq.613,00 e rendita catastale Euro 5641,52.

L'immobile è d'interesse culturale, sottoposto a tutela ai sensi del pertinente Codice D.Lgs 42/2004.

L'edificio risulta dotato di allestimenti moderni e funzionali, compresi servizi igienici, impiantistica e presidi antincendio adeguati allo scopo.

L'affidamento in concessione di cui alla premessa è previsto solo per una parte degli spazi disponibili, precisamente rappresentata da un laboratorio al piano terra di superficie mq. 30,00.

L'OMI dell' Agenzia Entrate riporta nel 2° semestre 2017, per gli immobili a destinazione terziaria in zona B2,

Centrale/CENTRO STORICO TRA VIA SAN ROCCO, VIA SESSI, VIA GABBI, VIA TOSCHI, VIA SAN CARLO, PIAZZA FONTANESI, CORSO GARIBALDI

i valori dei canoni indicativi di Euro min Euro 74,40/mq e max Euro 98,40/mq., su base annua.

Per il contesto in esame, riferito a breve periodo di concessione, senza finalità di lucro, si valuta equo un canone unitario di Euro 80,00 al mq.

Complessivamente si determina per gli spazi da concedersi in Galleria Parmeggiani il potenziale canone annuo di Euro 75,00 x 30,00 = Euro 2.250,00 esente IVA.

Il rateo di canone per gli eventi in oggetto dovrà dunque essere calcolato proporzionalmente per gli n/12 del periodo effettivo di concessione dei locali.

Per quanto riguarda le spese accessorie d'utenza, trattandosi di locali inseriti all'interno di Plesso immobiliare di ben più ampia consistenza, lo scrivente non dispone di sufficienti informazioni e dati da riportare con la dovuta attendibilità.

Presupposta la conoscenza del tipo di impianti e forniture che sono attualmente in dotazione alla Sinagoga, questi dati potranno essere eventualmente richiesti agli uffici competenti per la gestione di forniture e utenze, su base parametrica deducibile dai centri di costo.

Allegati:

planimetrie spazi in assegnazione

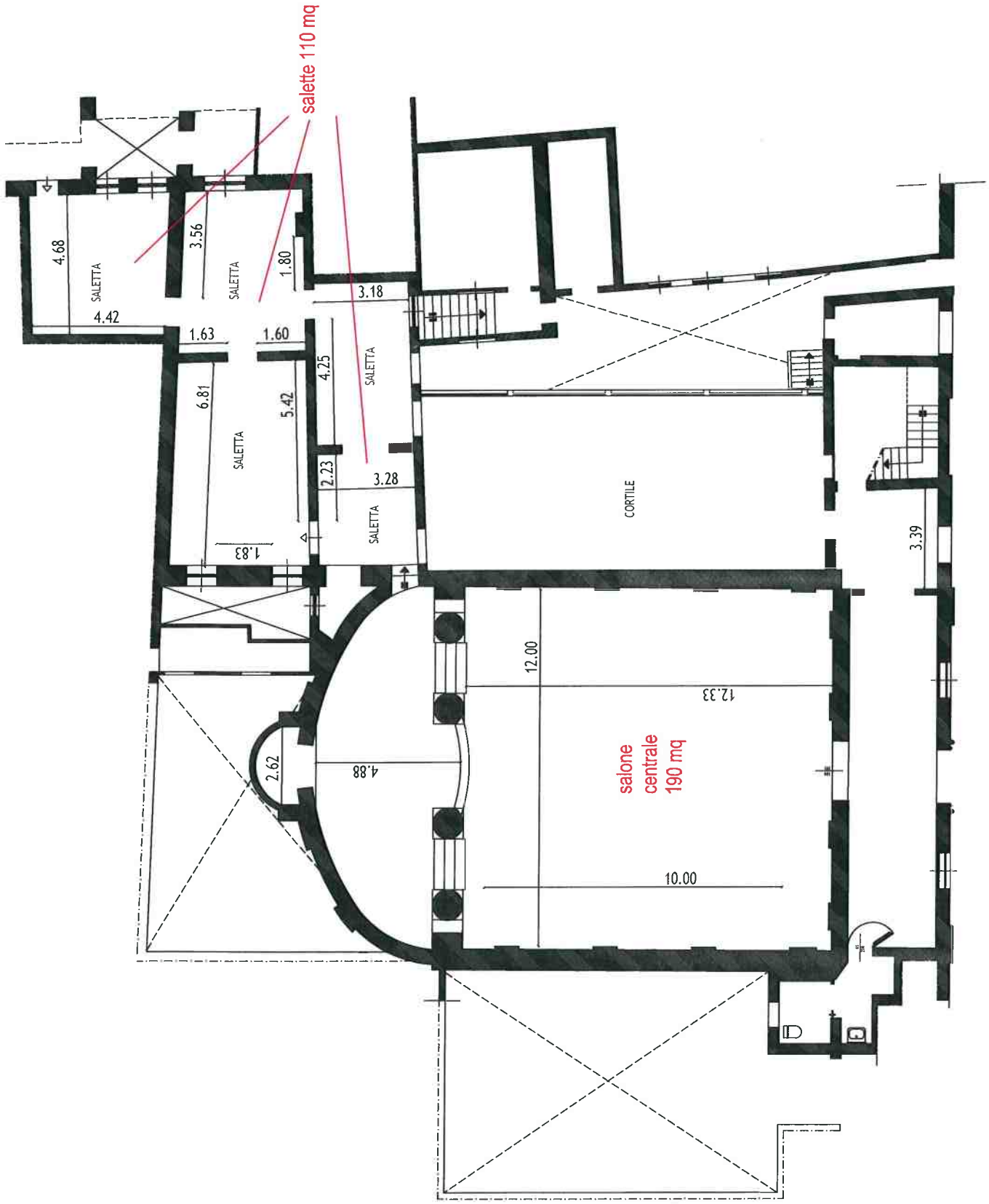
Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)



Il Dirigente del Servizio
(Dr. Roberto Montagnani)

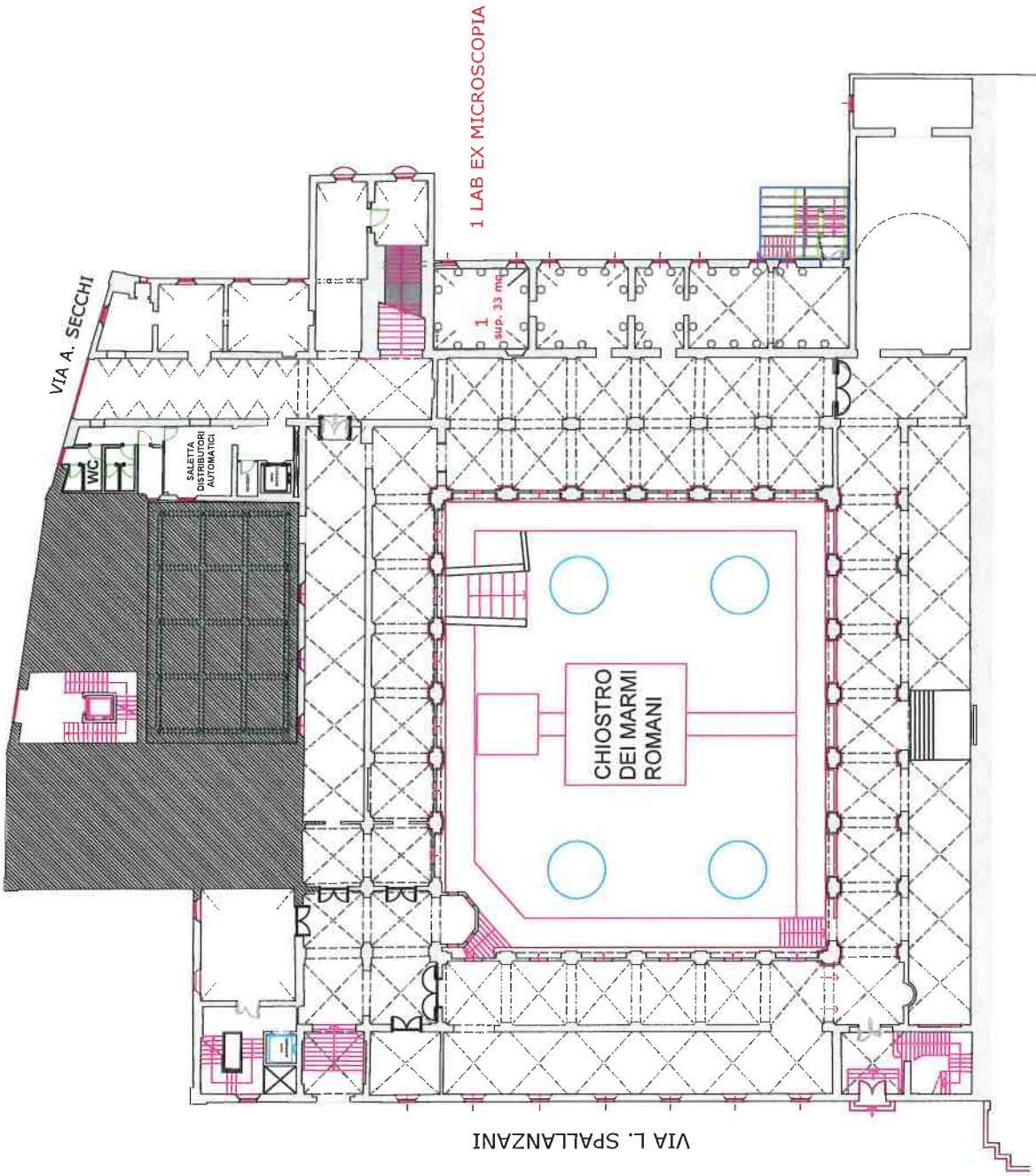
.....





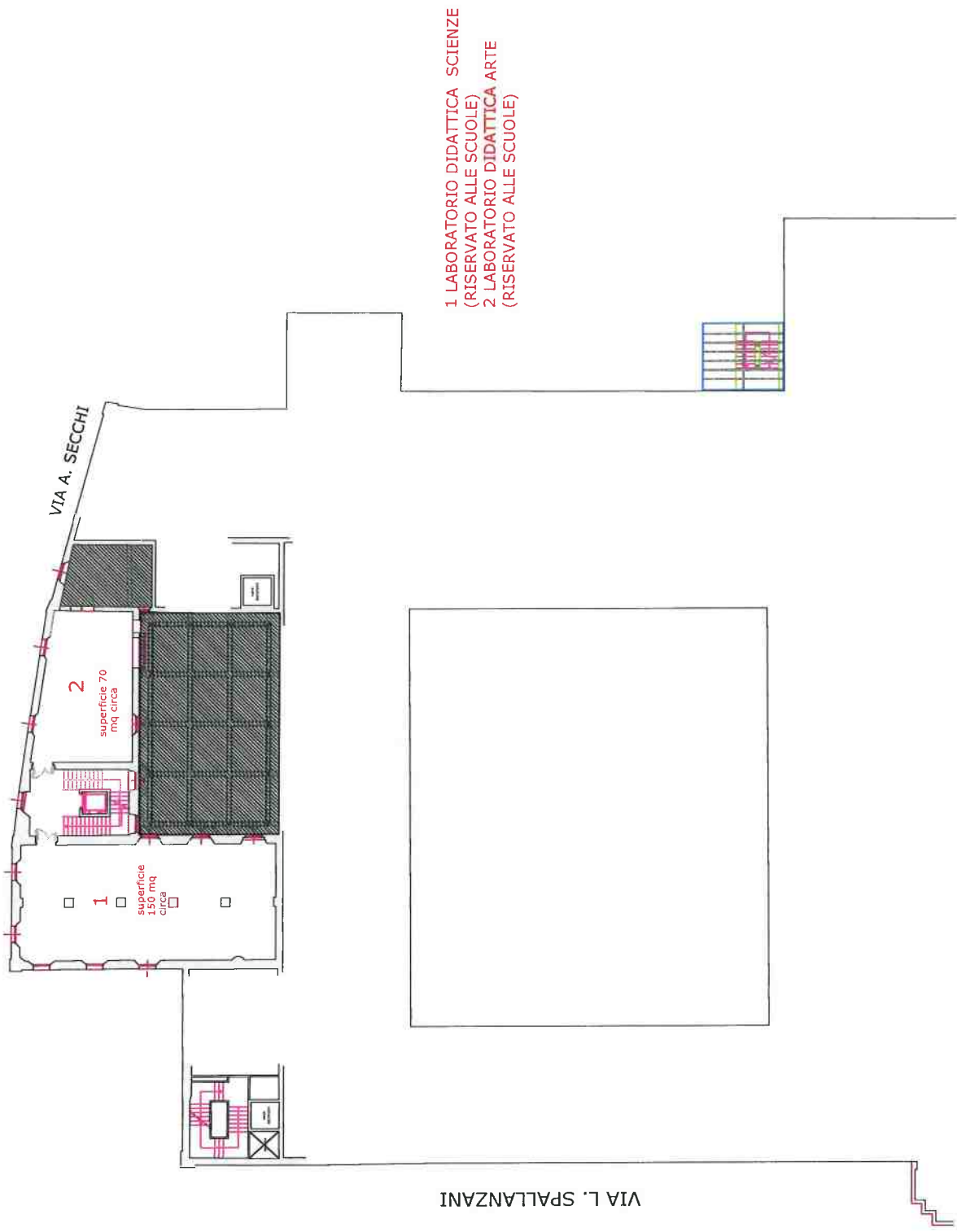
via dell'aquila

SINAGOGA



PIANO T

PALAZZO MUSEI



VIA L. SPALLANZANI

VIA A. SECCHI

2
superficie 70
mq circa

1
superficie
150 mq
circa

1. LABORATORIO DIDATTICA SCIENZE
(RISERVATO ALLE SCUOLE)
2. LABORATORIO DIDATTICA ARTE
(RISERVATO ALLE SCUOLE)



PIANO 1

PALAZZO MUSEI

