



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Il Presidente

Trasmessa tramite PEC
Non segue originale

Roma, 29.11.2019
Prot. n. 21630/CG

Comune di Reggio nell'Emilia - RE
serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it

Rif. Vs. nota prot. 154456 del 21/08/2019 e ss.ii.

Oggetto: **Art.1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013) – Rilascio parere di congruità per l'acquisto di un immobile ubicato nel comune di Reggio nell'Emilia in Via Guinizzelli 35.**

In riferimento all'istanza indicata a margine, con la quale codesto spettabile comune di Reggio nell'Emilia chiedeva la prescrittiva congruità del valore d'acquisto dell'immobile di cui all'oggetto, si restituisce il parere reso dalla Commissione di Congruità che ha ritenuto congruo l'importo di € 4.311.000,00 (*Euro quattromilionitrecentoundicimila/00*) che sono al lordo del costo delle opere volte all'eliminazione delle infiltrazioni di acqua e al consolidamento strutturale, la cui quantificazione è di esclusiva responsabilità del Comune.

Per ogni altro approfondimento si rimanda a quanto riportato nell'allegato parere, prot. 21602/CG rilasciato nella seduta del 28/11/2019 dalla "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico – economico – estimative", istituita ai sensi dell'art. 1 comma 479 della L. 266/2005.

L'importo del rimborso delle spese, previsto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012 da corrispondere all'Agenzia del Demanio è di € **4.800,00**, ed è determinato in relazione alle effettive spese vive sostenute dall'Agenzia per l'espletamento dell'attività. E' possibile consultare le istruzioni circa le modalità di determinazione dei rimborsi spese sul sito istituzionale dell'Agenzia del demanio, nella sezione "*Atti Amministrativi Generali*" alla voce "*Acquisti Pubbliche Amministrazioni, Enti Territoriali e Enti del Servizio Sanitario Nazionale*" e nella sezione "*Servizi e Strumenti*" alla voce "*Enti territoriali e altre PA*".

Tale importo andrà versato, al lordo di eventuali commissioni bancarie, entro la data indicata nella nota di addebito trasmessa attraverso il "Sistema di Interscambio", mediante:

- bonifico bancario intestato a Agenzia del Demanio, Via Barberini 38 - 00187 ROMA - IBAN: IT86L0100003231000000000620;
- versamento sul conto di tesoreria unica n. 12108 intestato all'Agenzia del Demanio detenuto presso la filiale di Banca d'Italia 348 "Roma succursale", per le Amministrazioni ed Enti che detengono fondi in tesoreria.



Via Barberini, 38 - 00187 Roma - Tel. 06.42367225
e-mail: commissionecongruita@agenziademanio.it

Con l'occasione si rappresenta, infine, che questa Agenzia sta implementando un sistema di raccolta dei valori di mercato connessi ai pareri di congruità rilasciati agli Enti locali. Con riferimento a tale aspetto e in un'ottica di reciproca collaborazione tra istituzioni pubbliche, si chiede di conoscere, per il tramite del medesimo indirizzo di posta pec utilizzato per l'invio dell'istanza, la data dell'avvenuta sottoscrizione della compravendita del bene per il quale è stato rilasciato l'allegato parere, ciò al fine di poter collocare temporalmente, attraverso una data certa, il valore di mercato determinato.

Cordiali saluti

Pier Giorgio Allegroni



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

VERBALE DI CONGRUITA

Oggetto	ACQUISTI ENTI LOCALI D.L.98/2011	Data	28/11/2019
Richiedente	Comune di Reggio nell'Emilia	Prot. verbale	21602/CG del 28/11/2019
Proprietà	Azienda Speciale Farmacie Comunali Riunite di Reggio nell'Emilia	Prot. Comm. Congr. incarico	15408/CG del 03/09/2019
Valore determinato dall'Ente Locale, in c.t.	€ 4.015.000,00	Prot. Comm. Congr. integrazioni	21601/CG del 28/11/2019
Prezzo concordato tra le parti	€ 4.015.000,00	Prot. Comm. Congr. Convocazione	16799/CG del 25/09/2019
Scopo della Stima	Determinazione del più probabile valore di mercato di un edificio sito in Comune di Reggio nell'Emilia (RE) oggetto di acquisto da parte del Comune.		
Premessa	Il presente parere di congruità viene espresso anche sulla base delle informazioni fornite; pertanto le conseguenze di eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore. Il presente parere è subordinato alle attestazioni di indispensabilità e indilazionabilità dell'operazione di acquisto.		
Commissione:	Presidente: ing. Pier Giorgio Allegroni Membro: ing. Riccardo Mariani Membro: ing. Gaetano Iannazzo Membro: geom. Samuele Vasta Segretaria tecnica: sig.ra Patrizia Baroni		

Dati Identificativi

Indirizzo	Via Guido Guinizzelli	Numero civico	35
Comune	Reggio nell'Emilia	Provincia	Reggio nell'Emilia
Regione	Emilia Romagna		
Identificazione catastale	Catasto Terreni del Comune di Reggio nell'Emilia: Foglio 210 part.IIIa 867, categoria B/1 - Foglio 210 pat.IIIa 868, categoria D/1		
Ubicazione			
Note e osservazioni			

Descrizione del bene

Tipologia prevalente	Servizi	Stato d'uso	Lo stato di manutenzione dell'immobile non risulta congruo ai 18 di età dell'edificio, come meglio precisato nella descrizione sintetica.
Cielo terra	SI	N.° piani totali	2
Complesso	NO	Fuori Terra	0
Porzione	Periferica	Entro Terra	0
Terrano	SI	N.° di Fabbricati	1
Altro - Misto			-
Descrizione sintetica	L'area in oggetto è ubicata nella zona sud-ovest del Comune di Reggio Emilia in vi Guido Guinizzelli n. 35, zona di espansione posta nella prima periferia della Città, zona prevalentemente residenziale. L'edificio, realizzato nel 2001, insiste su un'area a forma pressoché rettangolare di oltre 12.000 mq, adibito a residenza sanitaria assistenziale. La struttura è composta da un piano terra, piano primo e un sottotetto. Al piano terra sono ubicate il servizio accoglienza, l'ufficio del coordinatore, la cappella, la cucina e delle camere con 2/3 posti letto con bagno interno. Al piano superiore sono ubicate la palestra con annessa sala polivalente, l'ambulatorio medico, il locale parrucchiere/barbiere, il guardarobe e la sala riunioni. Mentre nel sottotetto vi sono alcuni locali tecnici. L'edificio è dotato di impianti a norma come l'impianto elettrico, meccanico, riscaldamento centralizzato con ventili convettori, raffrescamento e ricambio d'aria. Il tecnico valutatore, in merito allo stato manutentivo, specifica le seguenti criticità riscontrate in sede di sopralluogo: - sul calcitrando a vista sono evidenti fenomeni di presenza di umidità con conseguente carbonatazione che, a lungo andare, possono compromettere la resistenza e la durata del calcitrando. Le ali di fondazione presentano fenomeni di umidità di risalita probabilmente dovuta a problemi di drenaggio a livello di fondazione; - si evidenziano anche problemi di impermeabilizzazione della copertura soprattutto nei punti di contatto tra la parte bassa dell'edificio ad un piano con il volume più alto di due piani, con conseguenti fenomeni di umidità, disgregazione dell'intonaco e danneggiamento del calcitrando a vista; - sono evidenti anche alcune lesioni (crepe) nelle pareti in muratura, dovute probabilmente a cedimenti a livello delle fondazioni. Queste lesioni sono principalmente localizzate nella zona di collegamento tra la parte ad un piano con quella a due piani dell'edificio. Come meglio specificato nella relazione di verifica sismica redatta dall'ing. Alfonso Dazzi datata 07.02.2012 queste lesioni sono dovute a cedimenti a livello di fondazione tra zone più o meno sollecitate. Così come meglio specificato nella relazione queste crepe, pur non compromettendo la resistenza e la sicurezza della struttura, necessitano di interventi di ripristino per fermare il fenomeno di degrado; - la non sempre puntuale manutenzione si evidenzia anche nei locali interni, dove le pareti dopo circa 18 anni necessitano di interventi di imbiancatura e ripristino.		
Superficie Fondiaria mq	12.000,00	Superficie ragguagliata	3.276,00
Superficie lorda coperta	3.235,00	Superficie lorda scoperta	7.900,00
Note e osservazioni			

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente	Il vigente Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Reggio Emilia individua l'area all'interno della zona "AS1 Aree per servizi di quartier-zone per attrezzature collettive civili, sedi amministrative pubbliche e attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza."
Destinazione Urbanistica	Servizi
Note e osservazioni	





AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale

Costo di ricostruzione deprezzato

Valore unitario determinato dall'Ente Locale € 1.225,58

Valore complessivo determinato dall'Ente Locale in c.t. € 4.015.000,00

Valore unitario verificato dalla C.G. € 1.315,93

Valore verificato dalla Commissione di Congruità, in c.t. € 4.311.000,00

Note e osservazioni

Il tecnico valutatore ha provveduto a determinare il valore dell'immobile mediante la metodologia del costo di ricostruzione deprezzato, che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del terreno e del costo di ricostruzione del fabbricato, quest'ultimo deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali del bene, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di altri fattori considerati rilevanti.

Il tecnico, per la determinazione del valore ha utilizzato i seguenti parametri:

- Valore dell'area; calcolato applicando un valore €/mq 43, desunto da atto di compravendita di un'area destinata a servizi del 2016, confermato dalle delibere aree standard che danno un range da 35 aa 50 €/mq;
- Costo tecnico di costruzione: 480 €/mc, utilizzato dal Comune nelle stime per fini assicurativi;
- Costo sistemazione aree esterne: 20 €/mq per l'area a verde e 70 €/mq per l'area destinata a viabilità interna e parcheggi;
- Oneri professionali: pari al 8% del costo di costruzione;
- Oneri di urbanizzazione: non quantificati in quanto trattasi di opera pubblica;
- Costi allacciamenti: pari al 1,5% del costo di costruzione;
- Spese generali: pari al 2% del costo di costruzione;
- Oneri finanziari: calcolati applicando un tasso di interesse pari al 2,70%, desunto da CDP;
- Profitto imprenditore: non quantificati in quanto trattasi di opera pubblica;

Da detti parametri il tecnico ottiene un valore a nuovo dell'edificio pari a € 6.081.500,00, di cui la componente area è pari a € 506.500,00 e la componente fabbricati pari a € 5.575.000,00.

Al fine di deprezzare l'immobile il tecnico ha applicato la formula proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.), la quale calcola il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, sommando i deprezzamenti relativi a ciascun componente dell'immobile dato che prende in considerazione l'età e la vita utile di ogni componente.

In considerazione dell'età, pari a 18 anni, delle singoli componenti (Strutture, Finiture, impianti) il tecnico valutatore ottiene il minor valore derivante dal deprezzamento di € 1.769.839,00.

A detto deprezzamento aggiunge un 5% dovuto al costo degli interventi legati ai fenomeni di umidità di risalita e infiltrazioni; per gli interventi legati alle criticità strutturali fornisce direttamente un importo totale di € 213.000,00 pari €/mq 65. Pertanto ne discende un valore finale di € 4.015.000,00.

La Commissione pur condividendo la metodologia adottata non ha la possibilità di poter effettuare verifiche sulla effettiva quantificazione del minor valore dell'immobile a causa delle criticità evidenziate dal tecnico estimatore; pertanto ha proceduto a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in argomento nella ipotesi che lo stesso sia scevro dalle denunciate infiltrazioni d'acqua, criticità strutturali ecc., fermo restando che sarà cura dell'Acquirente determinare le corrette somme da impegnare per riportare l'immobile alle condizioni per le quali questa Commissione rilascia il proprio parere sul valore di acquisto, somme queste da detrarre al più probabile valore di mercato congruo. Per quanto sopra esposto si ritiene congruo l'importo di € 4.311.000,00 in c.t. che si ripete sono al lordo del costo delle opere sopra esposte la cui quantificazione è di esclusiva responsabilità del Comune.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Il prezzo di questa tipologia d'immobile non è oggetto di rilevazione da parte dei principali borsini immobiliari

PARERE DI CONGRUITA

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI € 4.311.000,00

Note e osservazioni

La Commissione precisa che le proprie determinazioni riguardano i soli valori di acquisizione determinati sulla base dei dati forniti con la documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata la compravendita, inoltre si ribadisce che il valore di € 4.311.000,00 è al lordo del costo delle opere sopra esposte (volte all'eliminazione delle infiltrazioni di acqua e al consolidamento strutturale) la cui quantificazione è di esclusiva responsabilità del Comune.

In data 28/11/2019, la Commissione, ai sensi del D.Lgs n° 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art.12, si è riunita in videoconferenza su supporto della piattaforma Skype per l'istruttoria del presente verbale. In particolare: Il Presidente ing. Pier Giorgio Allegroni (in video conferenza dalla sede di Roma della D.G.); i componenti: ing. Riccardo Mariani (in video conferenza dalla sede di Pescara della Commissione di Congruità); ing. Gaetano Iannazzo (in video conferenza dalla sede di Roma della DG); geom. Samuele Vasta (in videoconferenza dalla sede di Roma della D.G.).

Presidente	Membro referente	Membro	Membro	Segreteria tecnica
ing. Pier Giorgio Allegroni (Firmato digitalmente)	ing. Riccardo Mariani (Firmato digitalmente)	ing. Gaetano Iannazzo (Firmato digitalmente)	geom. Samuele Vasta (Firmato digitalmente)	sig.ra Patrizia Baroni (Firmato digitalmente)

