



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Reggio Emilia, 15/01/2020

Oggetto: Congruità del prezzo di vendita di due alloggi da convenzionare, nell'ambito di un intervento da realizzarsi in località San Bartolomeo, Via D. Freddi, Fg. 202 mappale 470.

Visti:

- il prezzo di cessione convenzionale / mq di Sc proposto dal richiedente il PDC, per l'intervento in oggetto pari ad €/mq 1.939,95;
- il prezzo di vendita per mq di superficie commerciale catastale (superficie calcolata secondo i criteri di cui al DPR 138/98), derivante dal ragguaglio della superficie complessiva alla superficie catastale, pari ad €/mq 1.783,00;
- il computo metrico estimativo, dal quale è desumibile il costo complessivo di realizzazione della costruzione pari ad € 1.000.000,00;
- il capitolato di vendita, dal quale è desumibile la buona qualità delle finiture previste nella realizzazione del fabbricato;

considerato che:

si è provveduto alla ricerca ed analisi di recenti compravendite avvenute nella zona d'ubicazione, alla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, nonché delle principali e più accreditate banche dati immobiliari al momento disponibili;

con riferimento ai dati reperiti ed analizzati, si può affermare che il prezzo di € 1.950,00 al mq di superficie commerciale catastale, può essere indicato come valore medio di mercato degli immobili nuovi, per la tipologia costruttiva, il livello di finiture e la zona d'ubicazione dell'intervento in oggetto.

Ne deriva che, il prezzo di vendita proposto dal richiedente il PDC pari ad € 1.783,00 al mq superficie commerciale catastale, **NON risulta conforme** alle prescrizioni della delibera tipo, relativamente alla tipologia di intervento ERS di cui si argomenta, in quanto non corrispondente al *“prezzo medio di mercato ribassato di oltre il 15%”*.



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Pertanto, per il prosieguo istruttorio della richiesta di PDC 136050/2019, si indica in € 1.657,00 al mq di superficie commerciale/catastale il prezzo medio di vendita ritenuto congruo per le unità immobiliari per cui è richiesto il convenzionamento, in quanto corrispondente al prezzo medio di mercato ribassato del 15%, come indicato dal comma 5 dell'art. 5 dello schema di convenzione tipo, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19419/175 del 22/10/2012; ne deriva, quindi, che l'importo da indicare al comma 6, art. 5 della Convenzione corrisponde ad € 1.802,92 al mq di Superficie Complessiva (SC) da convenzionare.

Passi all' Area Competitività e Innovazione sociale - Territorio e Beni Culturali, Servizio Rigenerazione e Qualità urbana per il seguito, con le seguenti precisazioni:

- 1) Il valore di €/mq 1.657,00 riferito alla superficie commerciale catastale di mq 225,24 delle due unità immobiliari, corrisponde ad €/mq 1.802,92 riferito alla Superficie Complessiva (Sc) da convenzionare, pari a mq 207,01 (come da allegato A presentato).

Il funzionario incaricato

Geom. Concetta Tinelli


Il Dirigente del Servizio

Dott. Roberto Montagnani
