

Reggio Emilia, 04/12/2019

Oggetto: Congruità del prezzo di vendita di alloggio convenzionato, da realizzarsi in località Castelbaldo, Via Tirabassi, Lotto 2, Fg. 206 mappale 371, alloggio "D".

Visti:

- il prezzo di cessione convenzionale / mq di Sc proposto dal richiedente il PDC, per l'intervento in oggetto pari ad €/mq 2.219,18;
- 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 1.795,71;
- il computo metrico estimativo, dal quale è desumibile il costo complessivo di realizzazione dell'alloggio pari ad € 205.538,30, nonché la buona qualità delle finiture previste nella realizzazione del fabbricato;

considerato che:

nonostante lo scarso numero di compravendite immobiliari effettuate sul territorio comunale in conseguenza della crisi economica persistente da diversi anni, nella zona di ubicazione sono stati recentemente compravenduti immobili della stessa tipologia di quelli oggetto della richiesta di PDC, e dalla consultazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, sono emersi alcuni significativi prezzi di vendita;

ritenuto che:

per le finalità in oggetto, sia possibile ricavare un valore di mercato medio anche dalle principali e più accreditate banche dati immobiliari al momento disponibili, applicando pertinenti coefficienti correttivi;

con riferimento ai dati reperiti ed analizzati, si può affermare che il prezzo di € 2.050,00 al mq di superficie commerciale catastale, possa 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 fissato dal richiedente il PDC in € 1.795,71 al mq di superficie commerciale catastale, NON risulta conforme alle prescrizioni della delibera tipo relativa alla tipologia di intervento ERS di cui si argomenta, in quanto non corrispondente al *“prezzo medio di mercato ribassato di oltre il 15%”*.

Pertanto, per il prosieguo istruttorio della richiesta di cui al P.G. n. 173003/2019 di variante del PDC 37423/2018, si indica in € 1.742,00 al mq di superficie commerciale/catastale il prezzo medio di vendita ritenuto congruo per l'unità immobiliare 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 € 2.152,80 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 1.742,00 riferito alla superficie commerciale catastale di mq 162,35 dell'unità immobiliare, corrisponde ad €/mq 2.152,80 riferito alla Superficie Complessiva (Sc) da convenzionare, pari a mq 131,37 (come da allegato A presentato).
- 2) Si evidenzia che la superficie non residenziale di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di convenzionamento non risponde ai requisiti indicati dalla Deliberazione della Giunta Regionale 28 luglio 2008, n. 1242, a cui fa riferimento lo schema di convenzione richiamato negli elaborati presentati.

Il funzionario incaricato
Geom. Concetta Tinelli

Il Dirigente del Servizio
Dott. Roberto Montagnani

