



## AREA INGEGNERIA E GESTIONE DELLE INFRASTRUTTURE

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

Reggio Emilia, 19/03/2013

Prot. Sez. n. 244

### RELAZIONE

**OGGETTO: stima sintetica del potenziale canone di concessione per locali di via Roma n.68 (lotto A) e viale Isonzo n.15/B (lotto B), presso ex Gabella Daziaria di S.Croce.**

#### Descrizione e stato patrimoniale

Gli spazi in oggetto compongono nel loro insieme il fabbricato di proprietà comunale denominato ex Barriera Daziaria di via Roma, già Porta di S.Croce nello storico impianto della cinta muraria cittadina.

I locali del lotto A sono precisamente ubicati al civico n.68 di via Roma, adibiti da alcuni anni a "caffè letterario" che ospita un centro di aggregazione culturale realizzato dall'Amm.ne Comunale con postazioni internet, emeroteca, punto ristoro e sala incontri attrezzata per dibattiti, proiezioni e mostre, tutti concessi in comodato d'uso a favore di una Cooperativa Sociale per effetto dei contenuti della Determina Dirigenziale P.G. n.23246 del 31/03/2012.

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. detti locali sono censiti sul Foglio 126 col mappale 180 sub.1 di categ. C/1 (negoziato), rendita catastale Euro 420,19 e sub.2 di categ. C/1 (negoziato), rendita catastale Euro 697,22 con dislocazione interamente a piano terra, ove risultano ubicati sia la sala caffè che gli annessi spazi ad uso dispensa, laboratorio e servizi igienici, il tutto per una superficie commerciale complessiva di mq. 60,00 circa.

I locali del lotto B sono invece ubicati al civico n. 15/B di viale Isonzo, ospitano una sala di lettura e sono censiti sul medesimo Foglio e mappale, col sub.3 di categ. C/2 (locali di deposito), rendita catastale Euro 139,19 e superficie mq. 55,00 con distribuzione a piano terra. La categoria catastale attribuita non è evidentemente aggiornata rispetto alla destinazione d'uso attuale, così come derivante dalle recenti opere di ristrutturazione dell'immobile.

Dette superfici sono calcolate in base alle ultime direttive del Ministero delle Finanze, computando al 50% i locali accessori (D.P.R. 23/03/98 n.138 - allegato C).

Sostanzialmente trattasi di immobile con classica tipologia e distribuzione interna funzionale a negozio, dotato dei necessari impianti con allacciamenti e forniture autonome.

L'edificio d'appartenenza è di assoluto valore per la città, considerate le importanti memorie storiche e le caratteristiche di valore monumentale, poichè risulta costruito in epoca medievale (Anno 1200 circa), prendendo probabilmente il nome di Porta S.Croce dalle spedizioni crociate dell'epoca. Ovviamente è riconosciuto di interesse culturale, sottoposto a tutela ai sensi del vigente Codice dei Beni Culturali disciplinato dal D.L. 42/2004 con s.m.i., indi classificato fra i beni demaniali del Comune (C.C. artt. 822 e 824).

Tali caratteristiche ne consentono l'assegnazione a favore di soggetti terzi soltanto in forma di concessione amministrativa, previa richiesta di autorizzazione alla competente Direzione Regionale Beni Culturali (D.L. 42/2004, art.57 bis).

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta ottimo, stante la piena ristrutturazione eseguita dal Comune nel periodo 2004-2005, proprio in funzione dell'attuale destinazione a caffè letterario.

Il progetto edilizio fu precisamente approvato con Delibera di G.C. rep. n°18386/265 in data 08/10/2003 (spesa prevista di Euro 230.000,00 sull'intero edificio), la relativa abitabilità è certificata in data 27/04/2005.

### Valutazioni economiche

In funzione dei rapporti con gli attuali soggetti gestori, l'Amm.ne Comunale non percepisce alcun reddito finanziario, tuttavia è richiesta al Servizio la stima di un canone concessorio potenziale ai sensi della Circolare prot. segr. n°50/2012 del 04/12/2012 "direttiva in materia di concessione a terzi di immobili comunali".

Trattandosi di un bene immobile di prestigio storico-architettonico e con classificazione commerciale, si eseguirà la stima sulla base delle attuali quotazioni immobiliari, riportando a titolo comparativo i seguenti valori.

- L'Osservatorio dell'AGENZIA del TERRITORIO di Reggio Emilia riporta nel 2° semestre 2012 le seguenti quotazioni, riferite alla zona *centro storico* delimitata dai viali di Circonvallazione:

<u>Negozi</u>	canone annuo di locazione min. Euro 93,60 - max Euro 178,80 al mq.
<u>Uffici</u>	canone annuo di locazione min. Euro 80,40 - max Euro 116,40 al mq.

- L'Osservatorio della F.I.A.I.P. (Federazione Agenti Immobiliari) riporta per l'anno 2012 le seguenti quotazioni, riferite a zone di medio ed elevato interesse commerciale:

<u>Negozi</u>	canone annuo di locazione Euro 160,00 al mq. (zona di medio interesse)
	canone annuo di locazione Euro 290,00 al mq. (zona di elevato interesse)
<u>Uffici</u>	canone annuo di locazione Euro 120,00 al mq. (zona di medio interesse)
	canone annuo di locazione Euro 140,00 al mq. (zona di elevato interesse)

Per l'attualità, soprattutto questi ultimi valori vanno rivisti al ribasso, causa la perdurante crisi del mercato immobiliare.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei locali in esame presso la Barriera di S.Croce, si stimano equi i seguenti canoni annui unitari potenziali:

- per locali del lotto A (caffè letterario), Euro 140-150,00 al mq./anno con conseguente ammontare complessivo annuo di **Euro 8.700,00**;
- per locali del lotto B (sala di lettura), Euro 90-100,00 al mq./anno con conseguente ammontare complessivo annuo di **Euro 5.200,00**.

A titolo puramente comparativo, si osserva che la sola remunerazione in percentuale del 4% del capitale investito dal Comune nella ristrutturazione dell'immobile (Euro 230.000,00 da rivalutare all'attualità) richiederebbe un importo annuo di poco inferiore all'insieme degli importi stimati, dunque si confermano i predetti valori come ipotesi di canoni annui più appropriati per i due lotti, anche in relazione alle finalità della presente stima nell'ambito di gestione di servizi istituzionali.

Per quanto riguarda la richiesta di quantificare le spese d'utenza, risulta allo scrivente che i locali del caffè letterario e sala lettura siano dotati di specifiche forniture, pertanto si dovrebbero più

opportunamente volturare a carico dei Soggetti concessionari i relativi contratti, eventualmente eliminando eventuali situazioni promiscuità con la pubblica illuminazione della barriera daziaria. Soltanto qualora ciò non risultasse tecnicamente possibile (o si rivelasse troppo dispendioso), si potrà individuare un criterio di riparto pro-quota per rimborso degli oneri d'utenza, previa accurata ispezione in sito con relativa descrizione degli impianti/reti esistenti da riportarsi a cura dei competenti servizi di manutenzione.

Il Funzionario Tecnico  
(Geom. Silvano Brandi)



Il Dirigente del Servizio  
(Dr.ssa Mara Grotti)



Caffè Letterario/BS