



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

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

P.G. n. 2017/52096

RELAZIONE

OGGETTO: stima sintetica del potenziale canone di concessione per locali in via Cassoli n.1

Premesse

La Dirigenza del Servizio Officina Educativa ha richiesto in data 24/04/2017 la stima del canone d'uso potenziale dei locali in oggetto, che sono di proprietà comunale, con la finalità di valutare il *beneficio economico* da conferirsi ai sensi della Direttiva Comunale prot. segr. N°50/2012, nell'ambito di un proprio progetto che ne prevede la ristrutturazione e la successiva assegnazione ad una rete di associazioni giovanili, finalizzata a gestire servizi di pubblica utilità.

Descrizione e stato patrimoniale

L'unità immobiliare di via Cassoli n.1 è di piena proprietà comunale, essendo stata acquisita di diritto ex L.R. 23/2004, con atto amministrativo rep.33841 in data 13/12/2013 di confisca a seguito di abuso edilizio. La collocazione è al piano terra, precisamente all'interno del Condominio "Porta Castello, a prevalenza residenziale.

La destinazione d'uso è al momento quella commerciale, trattandosi di un negozio dotato di ampie sale utili alla vendita (ex sale giochi), oltre a ripostiglio, locale tecnico e doppia batteria di servizi igienici.

Gli interni sono provvisti di impianto di riscaldamento, impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e telefonico; le condizioni manutentive generali sono al momento mediocri, tuttavia ai fini della presente stima si considererà uno stato "normale", conseguente al previsto intervento di ristrutturazione che verrà eseguito dal Comune, prima della consegna a soggetti terzi.

Per lo stesso motivo, si indirizzerà la stima sui canoni di mercato che sono praticati per gli affitti ad usi terziari (uffici ed attività similari), piuttosto che sui prezzi tipici del commerciale.

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. detti locali sono censiti sul Foglio 154 col mappale 2 sub.148 di categoria C/1 (negozio), superficie catastale mq. 180,00.

L'immobile figura attualmente inserito nel patrimonio disponibile dell'Ente, tuttavia l'approvazione e realizzazione del progetto per riconvertirlo ad usi di pubblico interesse, previa adozione di specifici atti amministrativi, ne modificherà di fatto la classificazione patrimoniale, rendendolo indisponibile in ragione della nuova destinazione attribuita.

Ne consegue che la futura assegnazione a favore di soggetti terzi dovrà avvenire tramite atto di concessione amministrativa, per sua natura di carattere temporaneo e precario, subordinato in ogni tempo alle scelte di merito dell'Amm.ne Comunale.

Inquadramento urbanistico

Nella disciplina urbanistica comunale, l'edificio condominiale d'appartenenza è classificato come segue:

CAPO 4.1 - CITTÀ STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI ALLA CITTÀ STORICA

Ai sensi del PSC, nel Comune di Reggio Emilia si considerano “città storica” i seguenti insediamenti:

a) Acs1: il centro storico di Reggio corrispondente alla parte di territorio comunale compreso dal perimetro delimitato dai viali Timavo, dei Mille, Piave e Isonzo;

b) Acs2: la prima espansione novecentesca;

.....

Art. 4.1.4 - Destinazioni d'uso e classificazione tipologica

.....

3. Per gli insediamenti definiti al punto 3, lettera b), c) e d) dell'articolo 4.1.1 ai quali non è stata attribuita una classificazione tipologica si applicano, in materia di destinazioni d'uso, le disposizioni relative agli ambiti urbani consolidati di cui all'art. 4.2.2, comma 1.

Art. 4.2.2 - Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Negli ambiti *Auc1, Auc2, Auc3, Auc5 e Auc6* di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b8, b10 (ad esclusione dell'uso b 10.2), b11.1, e1, e2, f1, f3, f5, f6, f8.

Fra gli usi elencati, si evidenziano soprattutto l'uso b1 (esercizi commerciali di vicinato), l'uso b2 (pubblici esercizi), l'uso b3 (studi professionali e uffici in genere, attività terziarie ecc.), l'uso b4 (attività culturali, ricreative, compresi circoli...prive di effetti significativi di disturbo sul contesto urbano) ...

ritenuti particolarmente significativi ai fini della stima di canone in oggetto.

Valutazioni economiche

In ragione del progetto di ristrutturazione con riconversione d'uso che il Comune si appresta ad eseguire nei locali, si esegue la stima del canone potenziale di mercato con metodo sintetico-comparativo, sulla base dei prezzi correnti della zona, riferiti al similare uso terziario.

Ai fini di una comparazione adeguata, si riportano i seguenti prezzi di riferimento desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia nel periodo 2° semestre 2016:

zona B1, centrale,

- destinazione terziaria, tipologia uffici, canone annuo min. € 74,40/mq e max. € 106,80/mq

- destinazione commerciale, tipologia negozi, canone annuo min. € 85,20/mq e max. € 163,20/mq

Per quanto riguarda più precisamente l'attività di gestione del patrimonio immobiliare del Comune, si considera che i più recenti contratti attivi per beni ad uso ufficio di proprietà dell'Ente, collocati in zona centrale del territorio, si attestano su canoni annui variabili da € 65,00/mq ad € 85,00/mq., così come avvenuto anche nelle stime per bandi di gara di ultima pubblicazione.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei locali di via Cassoli, che sono da ritenersi di discreto pregio per la loro posizione centrale, ottima accessibilità, consistenza di spazi e dotazione di servizi, si stima equo il canone unitario annuo di Euro 75,00/mq per complessivi **Euro 13.500,00** annui.

Per quanto di competenza, si precisa che le concessioni di beni immobili rilasciate dal Comune sono abitualmente esenti da IVA.

Si intendono ovviamente esclusi dalla presente stima tutti gli oneri accessori di conduzione dei locali, attinenti alle forniture di energia elettrica, climatizzazione, acqua potabile e depurazione fognatura, pulizie interne e tassa di smaltimento rifiuti.

Considerata la recente acquisizione della proprietà da parte del Comune, questo ufficio non dispone di dati storici al riguardo, per cui si rimanda la quantificazione eventuale al contatto col competente Amministratore di Condominio.

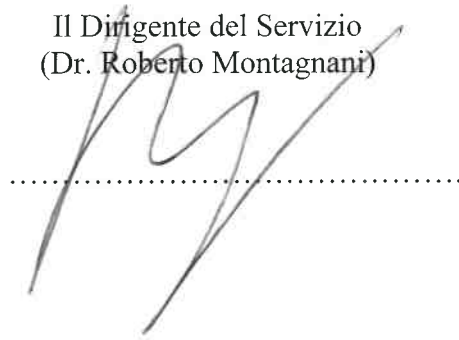
Allegati: visura e planimetria catastale
planimetria progetto di ristrutturazione

Reggio Emilia, li 25/05/2017

Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)



Il Dirigente del Servizio
(Dr. Roberto Montagnani)





Direzione Provinciale di Reggio Nell'Emilia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2017

Data: 24/05/2017 - Ora: 12.34.23 Fine
Visura n.: T182999 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)									
Catasto Fabbricati	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA									
Unità immobiliare	Foglio: 154 Particella: 2 Sub.: 148									

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		154	2	148	2		C/1	10	158 m ²	Totale: 180 m ²	Euro 3.223,21	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA FRANCESCO CASSOLI n. 1 piano: T;											
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	COMUNE DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA				00145920351*				(1) Proprieta` per 2/2			
DATI DERIVANTI DA	DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 13/11/2013 Trascrizione in atti dal 15/04/2014 Repertorio n.: 33841 Rogante: COMUNE DI REGGIO EMILIA Sede: REGGIO NELL'EMILIA Registrazione: Sede: PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DEL COMUNE (n. 4351.1/2014)											

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Reggio Nell'Emilia
 Via Francesco Cassoli civ. 1

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 154
 Particella: 2
 Subalterno: 148

Compilata da:
 Scaratti Mirko
 Iscritto all'albo:
 Architetti
 Prov. Verona N. 1908

Scheda n. 1 Scala 1:200

