



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 30/03/2022

RELAZIONE

OGGETTO: stima del canone di concessione di area verde comunale posta in via Cecati, porzione ex Parco "Legnolandia".

Premesse

Il Comune è proprietario dell'area verde di via Cecati denominata ex Parco "Legnolandia", sulla quale intende avviare indagini di mercato tramite manifestazioni di interesse, per individuare soggetti disponibili a farsi carico della riqualificazione del sito, mediante esercizio di attività di orticoltura, floricoltura, botanica e similari, compatibili con la sua vocazione urbanistica, nell'ambito di un percorso di progettazione condivisa all'interno dei laboratori di cittadinanza.

Su richiesta a tema che è precisamente formulata dal Dirigente del Servizio Strutture di Policy Politiche di Partecipazione, ricevuta con in data 24/03/2022, si eseguono le seguenti valutazioni riguardanti il potenziale canone di concessione dell'immobile in oggetto.

Inquadramento catastale

L'area oggetto d'interesse è censita nella cartografia catastale sul Foglio 153 col mappale 227, di cui costituisce soltanto porzione di mt. 82,00 x 30,00 con superficie arrotondata a mq. 2.500,00.

Inquadramento urbanistico

Il RUE vigente classifica l'immobile fra le attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, più precisamente fra le "zone per il verde pubblico", nella quale sono disciplinati i possibili usi come riportati all'art. 16.a punto 4 delle pertinenti Norme d'Attuazione.

Stima dell'area verde libera

La predetta classificazione urbanistica esprime una potenzialità di trasformazione non ancora suffragata da progetti specifici dell'Amm.ne, per cui si ritiene che l'obiettivo della presente stima sia quello di valutarla nella sua attuale condizione di area verde con alberature, non attrezzata.

A tal fine, si assume come parametro di valutazione il prezzo medio delle aree libere con tali caratteristiche, che è riportato sulle "Schede orientative dei valori medi di mercato per triennio 2019-2021" redatte a cura dell'U.O.C. Gestione Tributi Comunali, approvate con Delibera G.C. id n°70 del 24/03/2020, che è di Euro 35,00/mq.

Ne consegue un valore complessivo di Euro 35,00 x mq. 2.500,00 = Euro 87.500.

Stima del canone di concessione

Si riconosce all'area verde alberata, nello stato di fatto in cui si trova, un valore complessivo di Euro 87.500,00.

Il canone di concessione esigibile dal Comune può essere poi stiteticamente stimato in funzione di redditività percentuale attesa, su base annua min. 2,5% e max. 5%, ciò anche in funzione delle

capacità di sviluppare reddito da parte delle attività future che vi verranno insediate, nei limiti imposti dalla classificazione urbanistica.

Nei fatti, ciò sarà ampiamente condizionato dall'indirizzo progettuale e dal tipo di attività consentite all'interno dell'area, che l'Amm.ne dovrà meglio esplicitare nei propri atti.

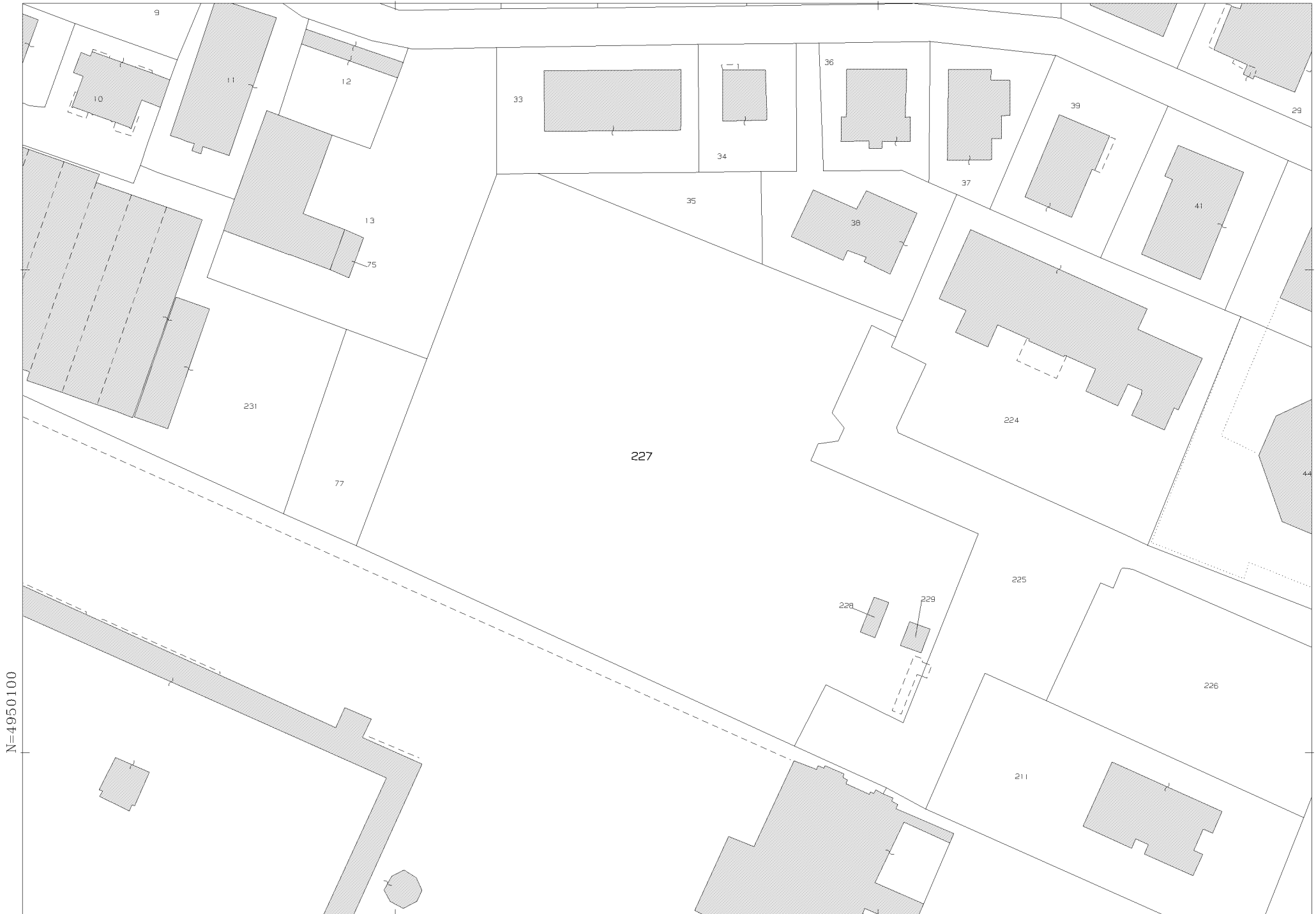
Con gli arrotondamenti del caso, si propone dunque per l'area in oggetto un canone di entità variabile, compreso fra min. Euro 2.200,00 e max. Euro 4.400,00 su base annuale, al netto di imposte, applicabile a discrezione del Servizio che ne indirizzerà con atti gli usi futuri.

A prescindere dalle considerazioni esposte, essendo in presenza di un'immobile in cui non esiste comunque alcuna forma di avviamento per insediare future attività economiche di qualche profitto, si potrebbe pure valutare la possibilità di un canone crescente nel mezzo periodo di concessione, fra i due valori segnalati, specie se verranno sottoscritti contratti di durata pluriennale fino a 9 anni, come ipotizzato nella nota a firma della Dr.ssa Levi.

Allegati: mappa catastale
vista sat. area d'interesse

Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)

Visto: il Dirigente del Servizio
(Dr.Alberto Prampolini)



N=4950100

E=1628600

1 Particella: 227

Comune: (RE) REGGIO NELL'EMILIA
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 met

1-Apr-2022 10:43:32
Protocollo pratica T125844/2022

