



Reggio Emilia, 28/06/2023

OGGETTO: Aggiornamento della stima del potenziale canone di concessione per porzioni immobiliari dei Chiostrì di S. Domenico, oggetto di assegnazione al Conservatorio di Musica di Reggio Emilia e Castelnovo ne' Monti.

Premesse.

Con comunicazione inoltrata in data 16/06/2023 dal Dirigente del Servizio Officina Educativa, è stato richiesto l'aggiornamento della stima del canone di concessione figurativo già precedentemente calcolato per gli spazi oggetto di assegnazione all'Istituto superiore per gli studi musicali Achille Peri, con aggiunta di nuove porzioni.

Nella richiesta sono indicati gli spazi che, complessivamente nell'assetto definitivo, saranno assegnati al Conservatorio di Reggio Emilia e Castelnovo ne' Monti, per la precisione, nella sede di Reggio Emilia, all'Istituto di studi musicali "A. Peri", e sono i seguenti:

Catasto fabbricati del comune di Reggio Emilia

Foglio 135, p.lla 2, sub. 15, cat. B/5, cl.3, cons. 14.910 mc, sup. catast. 3.869 mq (già Ist. Peri)

Foglio 135, p.lla 2, sub. 17, cat. B/6, cl.3, cons. 1.360 mc, sup. catast. 214 mq (ex sala espos.)

Foglio 135, p.lla 2, sub. 18, cat. B/6, cl.2, cons. 2.850 mc, sup. catast. 570 mq (ex sala espos.)

Foglio 135, p.lla 9/parte, per una superficie di mq 600 circa, corrispondente ai fabbricati (magazzini ed autorimesse), posti sul fronte di Via Samarotto.

Con precedente relazione redatta in data 17/11/2017 a cura di questo stesso Servizio, fu stimato il potenziale canone di concessione (o fitto figurativo) dei locali che erano in quel momento occupati dall'Istituto Superiore per gli studi musicali "A. Peri", all'interno del plesso immobiliare Chiostrì di S. Domenico di via Dante Alighieri n.11, di proprietà comunale.

Per la superficie occupata in quel momento di complessivi mq. 3.500,00, e con la previsione di un canone unitario di € 65,00/mq, fu stimato un canone annuo complessivo di € 230.000,00.

Con successiva relazione redatta in data 18/05/2021 ad integrazione della precedente del 2017, fu stimato il potenziale canone di concessione di alcuni locali in precedenza utilizzati come sale espositive per l'allestimento di mostre, ubicati al piano terra del medesimo complesso immobiliare



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

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

ed anch'essi di proprietà comunale, da assegnare all'Istituto musicale "A. Peri" in aggiunta a quanto già utilizzava. Nella relazione, tali spazi erano sommariamente indicati con una superficie di mq 850 circa, e ne veniva calcolato un potenziale canone annuo pari ad € 55.250,00.

Nella medesima relazione, inoltre, veniva stimato il canone dell'area attualmente utilizzata come spazio per il cinema estivo, che, invece, viene esclusa nella presente valutazione, in quanto non oggetto di richiesta, né prevista in assegnazione.

Oggetto e Stima del canone.

L'immobile nel quale sono ubicati tutti gli spazi oggetto della presente relazione è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto di vincolo emesso in data 04/07/2005, n°350, da parte della competente Direzione Regionale per Beni Culturali, resa competente dal vigente Codice dei Beni Culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Per la descrizione degli spazi storicamente utilizzati dall'istituto musicale (sub. 15) e delle sale espositive (sub. 17 e 18) si rimanda rispettivamente alle precedenti relazioni del 2017 e 2021.

Complessivamente, tenuto conto della vetustà, le condizioni manutentive ed il grado di efficienza dei locali sono da considerarsi discrete/buone.

Diversamente dal fabbricato principale, i manufatti insistenti sulla particella 9, posti lungo tutto il confine con Via Samarotto, un tempo destinati a stalle e scuderie, ed oggi in parte utilizzati come magazzini, autorimesse e locali di deposito, si presentano in buone condizioni strutturali, ma senza finiture interne, né impianti.

Tali manufatti hanno una superficie lorda in pianta di mq 600 circa, suddivisa in 6 diversi locali di dimensioni variabili, aventi altezze comprese tra mt 3,90 e mt. 5,75.

Vista la loro destinazione ed loro reali condizioni costruttive e manutentive, in attesa di futura trasformazione, allo stato attuale si prevede che il loro utilizzo possa essere esclusivamente di deposito di materiali, e pertanto, come tale debba essere valutato, paragonato quindi ad una cantina o magazzino.

Nella normale prassi estimativa, ed ai sensi del D.P.R. 138/98 (norme tecniche di calcolo della superficie catastale per unità a destinazione ordinaria), i locali di deposito sono considerati al 25% della loro superficie nella valutazione complessiva degli immobili.

La destinazione d'uso scolastica dei locali di cui si argomenta, rende difficile una ricerca di mercato finalizzata a reperire comparabili di riferimento sul territorio comunale; tuttavia, per la valutazione del canone di concessione, possono essere considerati alcuni contratti già in essere tra il Comune di Reggio Emilia e terzi soggetti proprietari, o contratti stipulati da altri enti, quali la provincia, ad esempio:



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio

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

- il canone di locazione pagato dal Comune per fabbricati ad uso scolastico siti a Rivalta, in via Pascal 81,
- il canone di locazione pagato dal Comune per locali ad uso scolastico (laboratori territoriali) in centro storico, nel fabbricato ex Casa dello Studente di via dell'Abadessa,
- il canone di locazione pagato dalla Provincia di Reggio Emilia per i locali ad uso scolastico (Liceo Ariosto/Spallanzani) in centro storico nel fabbricato di via Franchetti 3-5

Dai contratti citati si ricava un canone attuale medio annuo pari a circa 70,00 €/mq.

Richiamando le superfici degli spazi in argomento:

Spazi già Ist. Peri – Sub 15: mq 3.869

Sale mostre – sub 17-18: mq 784

Magazzini Via Samarotto: mq 600 (considerata al 25% del valore come descritto)

Si ha:

$(mq\ 3.869 \times \text{€/mq}\ 70) + (mq\ 784 \times \text{€/mq}\ 70) + (mq\ 600 \times 0,25 \times \text{€/mq}\ 70,00) = \text{€}\ 336.210,00$

Conclusioni.

Pertanto, richiamando le superfici, le caratteristiche oggettive e le destinazioni d'uso dei vari locali e spazi oggetto di assegnazione all'Istituto superiore per gli studi musicali "Achille Peri", si stima che il potenziale canone annuo di concessione, sia pari a complessivi € 335.00,00 (in cifra tonda).

Il Funzionario Tecnico

Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi

Il Dirigente del Servizio

Dott. Alberto Prampolini

Allegati:

- precedenti relazioni redatte in data 11/07/2017 e 18/05/2021
- planimetrie delle porzioni oggetto della presente

Note finali.

Si consiglia la redazione e presentazione di apposito Tipo Frazionamento e successiva variazione catastale finalizzati all'individuazione, e specifica denuncia al catasto fabbricati, dei bassi servizi prospicienti Via Samarotto, attualmente graffiati con l'area di cui al Foglio catastale 135, particella 9.