



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia
e.mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it

Reggio Emilia, 24/07/2023

OGGETTO: Stima del canone ipotetico di concessione di un'area di proprietà comunale da assegnare in concessione gratuita alla "Fondazione I Teatri" di Reggio Emilia, necessaria per l'installazione di un refrigeratore per il Centro Cesare Zavattini "Teatro Cavallerizza"

Su richiesta del Servizio Servizi Culturali, a dar seguito a precedente mail della Direzione della Fondazione I Teatri di Reggio Emilia pervenuta in data 09/06/2023, si eseguono le seguenti valutazioni riguardanti l'immobile in oggetto.

Premesse.

Con Deliberazione di Giunta Comunale I.D. n. 206 del 12/12/2019 è stata approvata la "Concessione a titolo gratuito di beni immobili e mobili alla FONDAZIONE I TEATRI DI REGGIO EMILIA per il periodo 01/01/2020-31/12/2025".

Con Delibera di Giunta Comunale I.D. n. 105 del 01/06/2022 il Comune di Reggio Emilia ha approvato i Progetti definitivi di promozione dell'eco-efficienza e riduzione dei consumi energetici elaborati dalla Fondazione I Teatri per il Teatro Municipale Romolo Valli, per il Teatro Ariosto e per il Centro Cesare Zavattini (Teatro Cavallerizza).

Nell'ambito di tali lavori, La Fondazione ha manifestato la necessità di installare una macchina per il raffrescamento del teatro Cavallerizza, in posizione esterna al fabbricato ed ha individuato, come adatta allo scopo, una piccola porzione di area di proprietà comunale, confinante con la recinzione dell'area di pertinenza del teatro.

Descrizione, consistenza e proprietà.

L'area richiesta è identificata al Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al Foglio 133, mappale 27/parte, per una superficie di mq 24 circa, corrispondenti all'area scoperta posta nello spigolo nord-est del mappale 27, ed esattamente compresa tra il muro di contenimento del parcheggio Zucchi a nord, il confine con l'area di cui al mappale 28 (pertinenza Teatro Cavallerizza) ad est, ed il fronte nord del fabbricato basso servizio presente sul mappale 27 a sud, come indicata in tratteggio color verde nella planimetria allegata.

Risulta parte di una più ampia area verde (mappale 27), ubicata in confine con il lato ovest del teatro "Cavallerizza", sulla quale è presente un vecchia costruzione in disuso da decenni.

Tutta l'area di cui al mappale 27 sarà prossimamente oggetto di concessione alla "Fondazione I Teatri", che intende realizzarvi un ampliamento del teatro Cavallerizza da destinare a locali di servizio, quali camerini ed altro.

Il Comune di Reggio Emilia è divenuto proprietario dell'area a seguito di atto di compravendita stipulato in data 22/03/2004, a rogito del Dott. Luigi Zanichelli n. 87637/17689 di Rep./Racc., trascritto a RE il 14/04/2004 al n. 5899 di R.P.

La destinazione urbanistica che il nuovo PUG attribuisce al terreno è la seguente: Titolo 3 - CITTA' PUBBLICA, art. 3.1 - Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale – *Attrezzature e servizi – "dicc: attrezzature per attività culturali"*.

Determinazione del del canone.

Attualmente, la porzione oggetto di stima, per la sua posizione all'interno del lotto, completamente nascosta tra il vecchio fabbricato ed i muri di contenimento dei rispettivi mappali limitrofi, nonché per il suo "non" utilizzo in tempi recenti, può considerarsi un reliquato incolto; sono presenti, infatti, sterpaglie e segni di abbandono.

Al momento dell'acquisto, l'area aveva destinazione urbanistica "Verde pubblico" e venne pagata dal Comune un importo corrispondente ad € 50,00 al mq di superficie.

In considerazione della nuova destinazione urbanistica dell'area, della modesta superficie interessata, del suo futuro utilizzo, nonché del fatto che a breve dovrà essere formalizzata la cessione complessiva dell'area circostante, si ritiene che il valore di € 50,00 al mq possa essere considerato equo anche per la porzione oggetto di stima.

Inoltre, sono rare o inesistenti in centro storico, aree aventi le medesime caratteristiche, con le quali attuare dei paragoni di carattere estimativo.

Pertanto, si stima che il più probabile valore dell'area di cui si argomenta sia pari a complessivi € 1.200,00.

Dovendo, poi, determinarne il canone di concessione, sono state formulate le seguenti considerazioni e simulazioni.

- Viste l'ubicazione, la dimensione e la futura destinazione d'uso, si potrebbe ipotizzare l'applicazione di una percentuale di redditività annua pari al 4% del suo valore, e si otterrebbe un ipotetico canone annuo di concessione pari a: € 1.200,00 x 0,04 = € 48,00. Tuttavia, l'importo così determinato, risulterebbe di entità così modesta, da non giustificare nemmeno i costi amministrativi di un eventuale atto.

- Si potrebbe, allora, ricercare un ipotetico canone di concessione applicando la tariffa ed i coefficienti previsti per l'occupazione permanente di suolo pubblico, come da Regolamento Comunale approvato con delibera di C.C. n. 44 del 21/03/2022; ma in questo caso, risulterebbe un

importo troppo ingente e sproporzionato per le caratteristiche dell'area oggetto di stima, e, soprattutto, il canone annuo sarebbe maggiore del valore di mercato dell'area.

- In considerazione del suo utilizzo futuro e della necessità di concedere l'area in quanto necessaria per l'installazione di un apparato di tipo tecnico-impiantistico, funzionale al raffrescamento del teatro, si può ipotizzare di paragonare l'occupazione in argomento a quelle occupazioni concesse alle ditte di telecomunicazioni per l'installazione dei loro impianti tecnologici (per telefonia mobile e tecnologie di telecomunicazione), per le quali, ai sensi dell'art. 831-bis della Legge 160/2019, è prevista la corresponsione di un importo annuo fisso di € 800,00.

Tutto ciò descritto e considerato, si valuta in € 800,00 l'ipotetico canone annuo di concessione per l'area di mq 24, appartenente al mappale 27 del foglio catastale 133, da concedere alla "Fondazione I Teatri di Reggio Emilia", per l'installazione di un refrigeratore monoblocco per il Teatro Cavallerizza.

Allegati: Stralcio di mappa catastale con indicazione dell'area descritta.

Il Funzionario Tecnico
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosì



TINELLI CONCETTA
COMUNE DI REGGIO
NELL'EMILIA
24.07.2023 10:12:22 UTC

Visto: il Dirigente del Servizio
Ing. Ursula Montanari



URSULA MONTANARI
COMUNE DI REGGIO
NELL'EMILIA
24.07.2023 10:34:39
UTC

STRALCIO MAPPA CATASTALE FOGLIO 133
AREA DA CONCEDERE ALLA FONDAZIONE I TEATRI
PER INSTALLAZIONE REFRIGERATORE CAVALLERIZZA

