



AREA SVILUPPO TERRITORIALE
Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it

Reggio Emilia, 10/11/2023

OGGETTO: stima sintetica del potenziale canone di concessione dei locali di via Roma n.68 / viale Isonzo n.15/B - 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 (o Gabella) Daziaria di via Roma, già Porta di Santa Croce, ubicata nello storico impianto della cinta muraria cittadina.

I locali hanno il loro accesso principale dal civico n. 68 di via Roma, ed un secondo accesso dal civico 15/B di Viale Isonzo.

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. sono censiti sul Foglio 126, come segue:

mappale 180, sub.1 di categ. C/1 (negozi), rendita catastale Euro 420,19

mappale 180, sub.2 di categ. C/1 (negozi), rendita catastale Euro 697,22

mappale 180, sub.3 di categ. C/2 (locali di deposito), rendita catastale Euro 139,19

(La categoria catastale del subalterno 3 non risulta aggiornata rispetto alla destinazione d'uso attuale).

Complessivamente, i locali hanno una superficie catastale/commerciale di mq. 166,00 (calcolata in base al D.P.R. 23/03/98 n.138); sono dislocati interamente a piano terra, tutti collegati tra loro, ed attualmente così suddivisi: sala caffè, dispensa, 3 servizi igienici di cui uno per disabili, laboratorio e annesso corridoio, sala lettura e incontri, cavedio, più un'ulteriore saletta con accesso indipendente dal lato sud del fabbricato. Nello stato di fatto, i locali che compongono l'immobile presentano una distribuzione interna funzionale a negozio, sono dotati dei necessari impianti, con allacciamenti e forniture autonome.

In aggiunta ai locali interni al fabbricato, è stata annessa un'area esterna di utilizzo esclusivo (anche se non presente nelle unità immobiliari catastali descritte), avente una superficie di circa 40 mq, e posta sul fronte nord del fabbricato, indicata con la lettera "A" nella planimetria allegata alla presente relazione.

Questi locali ospitano il centro culturale "La Gabella", realizzato dall'Amm.ne Comunale e condotto in gestione da un'Associazione di Promozione Sociale; vi si possono trovare postazioni internet, emeroteca, punto ristoro ed una sala attrezzata per incontri, dibattiti, proiezioni e mostre.



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it

Ormai da diversi anni, la “Gabella” si configura come uno spazio di aggregazione giovanile a vocazione conviviale e culturale, che vuole rappresentare un luogo di incontro per i giovani connotato sul piano della creatività, della cittadinanza attiva e degli stili di vita sani, con particolare riferimento alla ristorazione ispirata a modelli culturali di consumo critico e consapevole; e costituisce, di fatto, un punto di riferimento significativo ed aggregativo, grazie agli eventi, alle rassegne ed ai laboratori a carattere culturale e artistico promosse presso la sua sede.

Lo stato di conservazione dell’immobile risulta buono, a seguito di lavori di ristrutturazione eseguiti dal Comune nel 2005, e successive manutenzioni.

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. Il bene 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).

Valutazioni economiche

Ad oggi, in funzione dei rapporti con gli attuali soggetti gestori, l’Amm.ne Comunale percepisce per l’immobile un reddito a canone agevolato, poiché al concessionario sono imposti/richiesti una serie di obblighi, impegni e servizi a favore dell’Amministrazione; tuttavia è richiesta al Servizio scrivente 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”.

Come accennato, ci si trova di fronte ad un bene immobile di prestigio storico-architettonico, con classificazione commerciale, ma con caratteristiche ed utilizzo di tipo promiscuo, in uno stato intermedio tra il commerciale ed il terziario; pertanto, si eseguirà la stima sulla base delle attuali quotazioni immobiliari riferite ad entrambe le destinazioni d’uso. A tal fine, si riportano a titolo comparativo i seguenti valori.

- L’Osservatorio Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate - Territorio di Reggio Emilia riporta, per il 1° semestre 2023, le seguenti quotazioni riferite alla zona B1-*centro storico* delimitata dai viali di Circonvallazione:

<u>Negozi</u>	canone annuo di locazione min. Euro 84,00 - max Euro 154,80 al mq.
<u>Uffici</u>	canone annuo di locazione min. Euro 74,40 - max Euro 106,80 al mq._



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia
PEC: serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it

- L'Osservatorio della F.I.A.I.P. (Federazione Agenti Immobiliari) riporta per l'anno 2022 (ultimi dati disponibili) le seguenti quotazioni, riferite alla zona del "centro storico" per negozi in zone di scarso interesse commerciale e per uffici in "buono" stato di conservazione

Negozi canone annuo di locazione min. Euro 70,00 - max Euro 120,00 al mq

Uffici canone annuo di locazione min. Euro 60,00 - max Euro 90,00 al mq

In considerazione dei dati reperiti, per la particolarità dell'immobile in argomento, la sua destinazione d'uso attuale, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si valuta equo un canone annuo potenziale pari ad €/mq 100,00, da applicare alla superficie complessiva di tutti i locali (tre unità immobiliari) che compongono l'immobile. Pertanto, si stima che il potenziale canone annuo di concessione dei locali costituenti "La Gabella" di Porta Santa Croce, sia pari a complessivi **€ 16.600,00**.

Il Funzionario Incaricato
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosì

La Dirigente del Servizio
Dott.ssa Monica Penserini