

Reggio Emilia, 07/08/2023

## RELAZIONE

**Oggetto:** stima del canone di concessione per la struttura di proprietà comunale, ubicata nel Parco Santa Maria, denominata LAB ART.



### **Premesse e stato patrimoniale.**

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 19/02/2013 è stato approvato il progetto esecutivo su unico livello: "Riquilificazione del Parco Le Paulonie e Parco santa Maria – 3° Stralcio", nel quale, tra le varie opere, era prevista la realizzazione di una struttura da destinare a spazio polivalente in cui svolgere attività laboratoriali, espositive, didattiche, ecc.

A seguito di richiesta ricevuta in data 22/06/2023, P.G. n. 2023/162504, l'immobile sarà assegnato al Servizio Policy Politiche di Partecipazione, al fine di portare a compimento le iniziative proposte da vari soggetti, nell'ambito del "Laboratorio di Cittadinanza Via Roma e Piazza del Popol Giost" dedicato alla riqualificazione delle aree di Via Roma e dell'Oasi culturale Santa Maria del Popolo. Si procede, pertanto, a calcolare il canone di concessione dell'immobile in oggetto.

### **Individuazione e descrizione.**

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in centro storico, all'interno di un'area di verde pubblico denominata "Parco Santa Maria", con accesso da Vicolo Venezia, penultima laterale destra di Via Roma.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia risulta censito sul Foglio 126 col mappale 481, di categoria B/6, classe 2, consistenza catastale 250 mc.

La struttura portante è realizzata in legno, con aggiunta di pannelli termoisolanti, e completamente rivestita in cor-ten, sulle pareti esterne laterali e posteriore, sul portone frontale scorrevole che copre una parete vetrata, e sul tetto, in modo da sembrare un parallelepipedo di un unico materiale.

La struttura è stata posizionata ed ancorata ad una platea di fondazione realizzata in calcestruzzo.

La superficie complessiva è di mq 50,00, suddivisa in uno spazio flessibile polivalente, utilizzabile per le varie attività culturali ed artistiche, corredato di un piccolo deposito, e di un portico che costituisce ingresso al locale; completa la struttura, un bagno pubblico accessibile dall'esterno, di servizio anche ai fruitori del parco.

I locali sono provvisti di impianto idrico-sanitario (solo acqua fredda), e di impianto di riscaldamento costituito da una pompa di calore.

### **Valutazione del canone.**

In considerazione della finalità per la quale è richiesta la stima, vista la singolarità dell'unità immobiliare, con particolare riferimento all'uso a cui è destinata, si ritiene che la stima del canone debba essere eseguita sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati per gli usi terziari, adottando il metodo sintetico-comparativo, con opportune correzioni che tengano conto sia della destinazione d'uso effettiva dei vari spazi, sia delle oggettive caratteristiche dei locali. Di seguito, si riportano i parametri di raffronto per canoni di locazione di immobili a destinazione terziaria, riferibili alla zona d'appartenenza territoriale.

- L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 2° semestre 2022, per la zona geografica d'appartenenza della struttura LabArt, definita B1 Centrale - Centro storico, zona delimitata dai viali di circonvallazione, riporta per immobili aventi destinazione d'uso terziaria, definiti in condizioni "Normali", i seguenti prezzi orientativi di locazione:

min. € 74,40/mq. e max. € 106,80/mq. su base annuale.

- L'Osservatorio immobiliare della FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, periodo 2022, per la zona geografica Centro Storico riferita a categoria uffici, riporta per gli immobili in buono stato di conservazione, i seguenti prezzi di locazione: min. € 60,00/mq e max € 90,00/mq. su base annuale.

In considerazione dei dati reperiti, per la particolarità dell'immobile in argomento, la sua superficie, nonché le sue caratteristiche oggettive, si ritiene equo il prezzo unitario annuo di €/mq 60,00, da applicare alla superficie complessiva dell'unità immobiliare.

Pertanto, si stima che il più appropriato canone annuo di concessione del centro LAB ART, sia pari a complessivi: mq 50,00 x €/mq 60,00 = € 3.000,00 (in cifra tonda).

Il Funzionario Tecnico  
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosì

Il Dirigente del Servizio  
Ing. Ursula Montanari