



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, 21/03/2024

## RELAZIONE

OGGETTO: stima del canone di concessione per locali di proprietà comunale, attualmente sede associativa di SO.CREM., ubicati nel complesso dei fabbricati di servizio presso il Cimitero sub-urbano di Coviolo.

### Premesse.

Vista la richiesta formulata via mail in data 14/03/2024 da parte del Dirigente del Servizio ai Cittadini, nonché ai precedenti contatti ed incontri intercorsi, in merito alla richiesta di presa in carico dei locali attualmente sede della Società di Cremazione (SO.CREM.), ubicati presso il Cimitero di Coviolo, per un loro uso strettamente connesso con le competenze del Servizio riferite ai cimiteri comunali, si procede al calcolo di un ipotetico canone di concessione da inserire nell'atto di assegnazione dell'immobile.

Ai fini del calcolo di cui sopra, si considerano acquisiti ai fini della presente stima la consistenza e l'ubicazione dei locali presso l'attuale sede, così come risultano precisamente individuati nelle planimetrie allegate.

### Descrizione e calcolo canone.

Gli spazi in argomento sono individuati come segue:

N. 2 locali ubicati nel perimetro del Cimitero di Coviolo di via Martiri delle Foibe e precisamente all'interno del Fabbricato individuato come "camera mortuaria ed obitorio", piano terra.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, detti locali sono censiti sul Foglio 164 col mappale 642 sub.1 di categoria B/4, classe 3, consistenza mc. 200, superficie catastale di mq. 67,00 e rendita di Euro 361,52.

Sono, inoltre, a disposizione degli uffici i locali dei servizi igienici, posti allo stesso piano, in uso promiscuo con le altre attività presenti in sito.

I locali, allo stato attuale, si presentano in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

Per quanto attiene agli aspetti patrimoniali, si rileva anzitutto che le modalità di assegnazione in favore di soggetti terzi vanno precisamente ricondotte alla circolare prot. seg. 50/2012 del 04/12/2012 "Direttiva in materia di concessione a terzi di immobili comunali".



**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](mailto:serviziopatrimonio@pec.municipio.re.it)

La stima richiesta in applicazione a tale direttiva verrà eseguita con metodo sintetico-comparativo; a tal fine sono consultate alcune banche dati di riferimento, quali:

- Osservatorio delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023 – Zona OMI C2/ ZONA RESIDENZIALE DA VIA EMILIA ALL'ANGELO A RIVALTA – destinazione Terziaria).

- Osservatorio del mercato immobiliare FIAIP - anni 2022-23 – Zone Baragalla-Rivalta e Canalina-Coviolo,

rilevando che i locali per "terziario/uffici", in normale stato conservativo, sono attualmente affittati sul libero mercato a prezzi unitari variabili tra un minimo di € 50,00 ed un max di € 80,00 al mq./annuo

Tuttavia, gli uffici in argomento "soffrono" una condizione di svantaggio rispetto al cosiddetto "libero mercato". Si consideri, infatti, la particolarità dell'edificio d'ubicazione, nel quale sono ammessi solamente usi compatibili con le restanti destinazioni presenti, e nel quale, gli utilizzatori sono tenuti al rispetto delle norme d'utilizzo e di gestione che regolano l'edificio dettate dall'Amm.ne Comunale, compresi gli orari di apertura e chiusura degli uffici, in quanto locali non hanno un accesso autonomo dall'esterno del perimetro cimiteriale.

Pertanto, per il caso in esame, considerati lo stato di fatto e le condizioni d'uso dei locali, si ritiene corretto applicare una decurtazione pari al 10% sul valore minimo rilevato; si valuta quindi, equo il canone annuo di € 45,00/mq x mq 67,00 = € 3.015,00 (**€ 3.000,00** in cifra tonda).

In aggiunta a quanto determinato come ipotetico canone di concessione, si osserva che i locali in oggetto sono attualmente serviti da impianti e reti centralizzate, con forniture e contratti d'utenza intestati al Comune.

Se non diversamente disposto negli atti che seguiranno (installazione di contatori divisionali o altro), si stima un importo forfettario di € 900,00 annui, da riconoscere al Comune a titolo di rimborso per oneri accessori di conduzione dei locali, comprensivi di spese per riscaldamento, energia elettrica, acqua potabile (uso dei servizi igienici), fermo restando l'obbligo da parte dell'Associazione di provvedere poi autonomamente al pagamento della tassa smaltimento rifiuti (se prevista), delle spese telefoniche, di pulizia dei pertinenti spazi assegnati, e degli interventi di manutenzione ordinaria e piccole riparazioni in genere, oltre alla copertura assicurativa per responsabilità civile e danni derivanti da attività di conduzione dell'immobile.

Si allegano:

- attestato di prestazione energetica di cui al D.L. 63/13, identificato col n°00389-097652-2016;
- elaborato planimetrico e planimetria catastale

Il Funzionario Tecnico  
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi

Il Dirigente di Servizio  
Dott.ssa Monica Penserini