



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio
Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 10/04/2024

RELAZIONE

Oggetto: stima del potenziale canone di concessione di alcuni locali ubicati al secondo piano, ala est, del complesso denominato "Casino dell'Orologio".

Premesse.

La richiesta di pari oggetto è stata formulata a cura del Servizio Policy Politiche di Partecipazione nell'ambito dell'assegnazione dei locali a soggetti terzi, in forma di promozione sociale/culturale, riconducibile a quanto disposto con circolare Prot. Segr. n° 50/2012 del 04/12/2012 "Direttiva in materia di concessione a terzi di immobili comunali".

Per quanto attiene agli aspetti patrimoniali di competenza, si espone quanto segue.

I locali oggetto della presente relazione appartengono al complesso immobiliare denominato "Casino dell'Orologio" risalente al XVIII° secolo, ubicato in località Orologio - Roncina ad ovest centro urbano, di proprietà del Comune di Reggio Emilia.

Ad oggi, il complesso immobiliare costituisce un importante luogo di incontro, di relazione, di ricerca, e di sperimentazione, dove convivono un teatro (Teatro Piccolo orologio), una biblioteca/ludoteca, ateliers e progettazioni per la scuola, spazi per eventi culturali ed un Centro Sociale; un luogo dove bambini, ragazzi, adulti ed anziani si ritrovano in un confronto tra pari e intergenerazionale.

Il sito è oggi gestito, in collaborazione tra loro, da servizi comunali diversi: Servizi Culturali, Biblioteca Panizzi, Officina Educativa e Servizio Politiche di Partecipazione.

Nell'immobile, in posizione limitrofa al "Teatro Piccolo Orologio" è altresì presente una unità immobiliare di modesta consistenza, con destinazione "uffici", attualmente sede del Gruppo Speleologico Paleontologico "G. Chierici", che svolge attività in ambito di ricerca, studio e divulgazione scientifica. Tutta la parte di fabbricato che comprende tale unità immobiliare è interessata da imminenti, ingenti lavori di ristrutturazione del Teatro e delle porzioni limitrofe, rendendo necessario lo spostamento dell'Associazione.

A seguito di sopralluogo, effettuato alla presenza di tutte le parti interessate, sono stati individuati alcuni spazi idonei ad ospitarla, ubicati al secondo piano dell'ala est del plesso immobiliare, utilizzati

fino ad ora dallo "Spazio culturale orologio" come laboratori scolastici e creativi nell'ambito delle attività della biblioteca.

Con comunicazione P.G. n. 86616 del 04/04/2024, il Dirigente del Servizio Officina Educativa ha comunicato la rinuncia all'utilizzo di tali locali, in favore del Servizio Politiche di Partecipazione.

Individuazione e descrizione.

A seguito di apposita Denuncia di variazione catastale, i locali in argomento sono stati stralciati dall'unità immobiliare di precedente appartenenza ed è stata creata una nuova u. i. che, al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia, risulta ora censita sul Foglio 130, mappale 56, sub. 17, di categoria B/4, classe 2, consistenza catastale 132 mc, superficie catastale 49 mq.

La nuova unità immobiliare consta di due locali principali, oltre ad un corridoio, un ripostiglio ed un wc che, tuttavia, dovrà rimanere di utilizzo comune con gli utenti della biblioteca.

Il locali hanno accesso da Via Massenet 17/A e sono posti al secondo piano dell'ala est del fabbricato; si presentano in discreto stato di conservazione, anche in considerazione della storicità dell'immobile in cui sono ubicati, con finiture, pavimenti e serramenti di livello medio/normale.

Sono dotati di impianto di riscaldamento, di energia elettrica ed idrico, centralizzati, con utenze attualmente a carico del Comune di Reggio Emilia.

Il fabbricato d'appartenenza è inserito in una zona a destinazione prevalentemente residenziale, con ottima dotazione di servizi ed attività commerciali nelle vicinanze; è inoltre comodamente raggiungibile da arterie viarie di principale importanza nella viabilità cittadina e dotato di una discreta disponibilità di parcheggi.

Classificazione urbanistica.

Il PUG vigente classifica il Plesso immobiliare "Casino dell'Orologio" come zona per Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale, disciplinata all'art.3.1 delle norme d'attuazione, con specifico ambito "Attrezzature e servizi - Dicc: attrezzature per l'assistenza e i servizi sociali, pubblica amministrazione, sicurezza pubblica, attività culturali, etc."; è inoltre perimetrato come "Strutture insediative storiche urbane (art. 7.4 delle Norme).

Da segnalare, infatti, che tutto il complesso è sottoposto a Vincolo di tutela di interesse storico-artistico ai sensi della L. 1089/1939, riconosciuto con declaratoria prot. n. 521 in data 26/01/1981.

Valutazione del canone.

In considerazione della finalità per la quale è richiesta la stima, con particolare riferimento all'uso a cui è destinata, si ritiene che la stima del potenziale canone di concessione debba essere eseguita sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati per gli usi terziari, adottando il metodo sintetico-comparativo, con l'applicazione di 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 2023, per la zona geografica d'appartenenza del fabbricato, definita C2-Semicentrale/ZONA RESIDENZIALE -VIA EMILIA ALL'ANGELO-OROLOGIO-BARAGALLA-RIVALTA-COVILOLO, riporta per immobili aventi destinazione d'uso terziaria, definiti in condizioni "Normali", i seguenti prezzi orientativi di locazione: min. € 49,20/mq. e max. € 69,60/mq. su base annuale.

- L'Osservatorio immobiliare della FIAIP- Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, periodo 2022-23, per la zona geografica "Regina Pacis, Orologio, Bell'albero, Foscatò, Roncina", riferita alla categoria uffici, riporta per gli immobili in buono stato di conservazione, i seguenti prezzi di locazione: min. € 60,00/mq e max € 100,00/mq. su base annuale.

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

Pertanto, si stima che l'ipotetico canone annuo di concessione dei locali ubicati al secondo piano del centro culturale orologio, individuati e descritti come sopra, sia pari a complessivi:

mq 49,00 x €/mq 60,00 = € 2.940,00.

Si allega la seguente documentazione:

- Planimetria catastale.

Il Funzionario Tecnico
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosì

Il Dirigente del Servizio
Dott.ssa Monica Penserini

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Reggio Emilia

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Reggio Nell'emilia

Via Jules Emile Massenet

civ. 17/A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 130

Particella: 56

Subalterno: 17

Compilata da:

Boni Primo

Iscritto all'albo:

Geometra Dipendente Pubblico

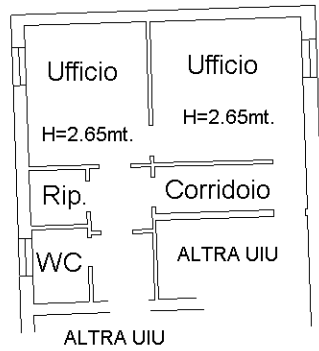
Prov.

N.

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



SECONDO PIANO

