



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, 31/03/2021

RELAZIONE

OGGETTO: stima del canone di concessione per strutture di proprietà comunale, da adibirsi a servizi di deposito, noleggio e riparazione biciclette.

Su richiesta del competente servizio Struttura Tecnica di Policy Mobilità Sostenibile, ricevuta con nota in data 23/02/2021, si eseguono le seguenti valutazioni.

Struttura prefabbricata del piazzale Catellani (via Cecati)

Il prefabbricato originario, con funzioni di deposito e riparazione biciclette, con dimensioni di mt.9,00 x 8,65, è stato collocato dall'Amm.ne Comunale nell'anno 1998 a supporto del parcheggio scambiatore realizzato in via Cecati (ora piazzale Catellani), con intento di promozione della mobilità sostenibile verso il centro storico cittadino.

Al Catasto Fabbricati è individuato sul Foglio 153 col mappale 236 di categoria C/2 (deposito, magazzino), consistenza mq. 77,00, superficie catastale mq. 83,00 e rendita catastale mq. 230,65.

Con precedente relazione del sottoscritto redatta in data 11/02/2013, ne fu stimato il potenziale canone annuo in Euro 2.400,00.

Con progetto edilizio più recente realizzato in ottobre 2020, detto prefabbricato è stato poi oggetto di riqualificazione da parte del Servizio Ingegneria, tramite esecuzione di lavori di adeguamento e messa a norma degli impianti di illuminazione e riscaldamento/raffrescamento, ristrutturazione del servizio igienico, inserimento di inferriate metalliche e sistemi di protezione contro furti e vandalismi, predisposizione di serrature automatizzate per consentire l'accesso in orari non custoditi da personale, infine predisposizione del servizio di sorveglianza.

Soprattutto, si è provveduto ad eseguirne l'ampliamento sul lato nord, mediante posa di una nuova adiacente struttura in acciaio zincato denominata "bici garage" con tamponamenti laterali in grigliato, avente dimensioni di mt. 6,50 x 10,00 con conseguente superficie coperta di mq. 65,00 come desumibile da relazione trasmessa.

Trattandosi di una nuova struttura di deposito, il potenziale canone è stimato con gli stessi parametri già utilizzati in precedenza, aggiornando il tutto come segue:

- per locali di deposito originario, canone annuo di Euro 2.400,00 rivalutato per il trascorso periodo in percentuale del 3,5%, da cui l'importo arrotondato di Euro 2.500,00;
- per il nuovo deposito in grigliato "bici garage", canone unitario di Euro 32,00/mq x mq. 65,00 di superficie, da cui l'importo annuo arrotondato di Euro 2.080,00.

Nell'insieme, si ricava un canone annuo di Euro arrotondato di **Euro 4.600,00** che, con diverso parametro sintetico di stima, riporta una redditività su base annua in percentuale del 4% circa rispetto al valore dell'investimento (pari ad Euro 120.000,00 come desunto da relazione trasmessa),

fatto dal Comune nello scorso mese di ottobre per riquilibrare il deposito bici di via Cecati, da ritenersi congrua ai fini estimativi.

Si precisa che l'importo stimato è da ritenersi al netto di eventuali imposte, così come non sono comprese le spese accessorie di conduzione per utenze, smaltimento rifiuti e quant'altro, da porsi interamente in carico al soggetto concessionario.

Per una corretta classificazione dell'immobile, si ricorda infine la necessità di provvedere ad integrazione catastale, tramite presentazione di denunce del nuovo fabbricato.

Allegati: mappa catastale
visura catastale
planimetria di progetto

Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)
.....

Visto: il Dirigente del Servizio
(Dr. Alberto Prampolini)
.....



31-Mar-2021 13:37:52
Prot. n. T209932/2021

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: REGGIO NELL'EMILIA
Foglio: 153

1 Particella: 236

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2021

Dati della richiesta	Comune di REGGIO NELL'EMILIA (Codice: H223)
	Provincia di REGGIO NELL'EMILIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 153 Particella: 236

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		153	236		2		C/2	5	77 m ²	Totale: 83 m²	Euro 230,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	PIAZZALE ALBERTO CATELLANI SNC piano: T;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI REGGIO EMILIA con sede in REGGIO NELL'EMILIA	00145920351*	(1) Proprieta`

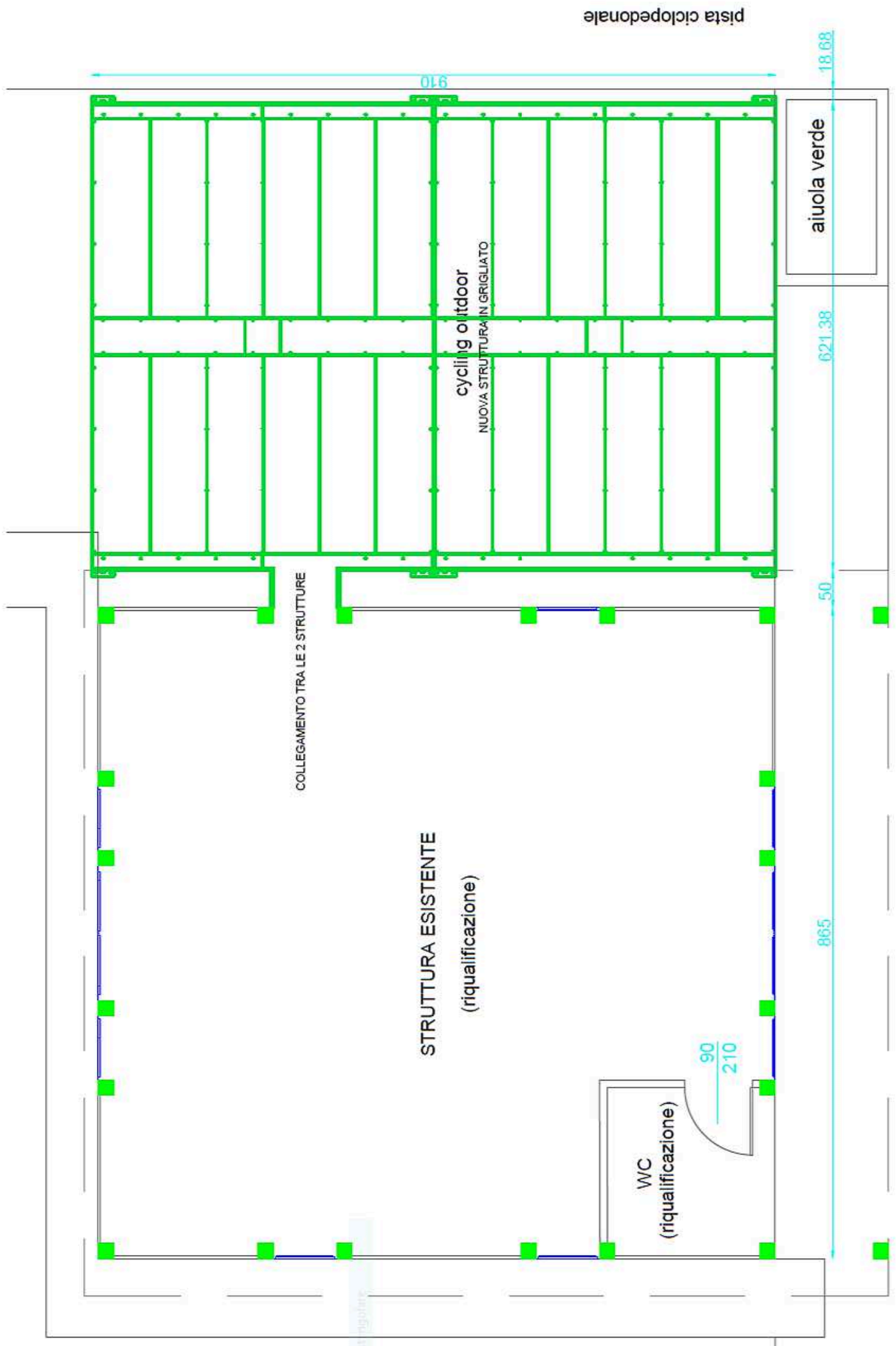
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H223 - Sezione - Foglio 153 - Particella 236

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



pista ciclopedonale

aiuola verde

cycling outdoor
NUOVA STRUTTURA IN GRIGLIATO

COLLEGAMENTO TRA LE 2 STRUTTURE

STRUTTURA ESISTENTE
(riqualificazione)

WC
(riqualificazione)

90
210

18.68

621.38

50

865

910