



Comune di Reggio Emilia

Servizio Patrimonio e Logistica

Reggio Emilia 15/10/2025

Relazione

OGGETTO: stima del canone di concessione di una porzione di immobile di proprietà comunale destinata ad uffici, ubicata al primo piano del complesso sportivo di Via Melato.

Premesse.

Con richiesta pervenuta in data 14/07/2025 con P.G. n. 2025/183893, il Servizio Promozione della città, Turismo e Sport, ha chiesto l'assegnazione di alcuni locali ubicati al primo piano del complesso sportivo "Piscina comunale" di Via Melato, al fine di conferire gli stessi alla Fondazione per lo Sport che ne gestirà il futuro utilizzo.

I locali richiesti costituivano gli uffici ed ambulatori assegnati in locazione dall'AUSL di Reggio Emilia utilizzati per alcuni anni per i servizi di medicina sportiva; i locali sono stati recentemente oggetto di restituzione da parte dell'Azienda stessa, e risultano al momento inutilizzati e disponibili.

Si procede pertanto al calcolo di un ipotetico canone di concessione dovuto per l'utilizzo degli stessi.

Descrizione.

Gli spazi in argomento sono censiti al Catasto fabbricati di Reggio Emilia sul Foglio 156 col mappale 168 sub 7, categ. A/10, cons. 13,5 vani, superficie catastale mq 288.

Sono posti al 1° piano dell'edificio, con ingresso autonomo al piano terra servito da un vano scale ed ascensore di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare è sostanzialmente suddivisa in due spazi, posti rispettivamente su due differenti livelli, collegati tra di loro da alcuni gradini, entrambe le porzioni sono dotate di servizi igienici e docce. Sono presenti nell'immobile: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e climatizzazione, impianto idrico, rete telefonica, impianto anti-incendio ed impianto anti-intrusione.

Allo stato attuale, i locali presentano una generalizzata necessità di sistemazione, con alcuni segni di infiltrazione d'acqua dal tetto, tracce evidenti di muffa nei bagni, ed alcuni serramenti vistosamente rovinati.

Valutazioni economiche

Per quanto attiene agli aspetti patrimoniali, si rileva che le modalità di assegnazione in favore di soggetti terzi vanno precisamente ricondotte alla circolare prot. segr. 50/2012 del 04/12/2012 "Direttiva in materia di concessione a terzi di immobili comunali", nonché all'art. 82 e seguenti del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti - parte II Concessioni, locazioni e compravendite immobiliari", approvato con Delib. Di Consiglio comunale I.D. 211 del 15/10/2021.

Vista la finalità per la quale è richiesta, la stima del canone viene eseguita in via sommaria con metodo sintetico-comparativo, considerando lo stato di fatto dell'unità immobiliare di proprietà comunale in oggetto, l'ubicazione, la consistenza (così come determinata dalla visura e planimetria depositata in Catasto Fabbricati) calcolata in complessivi mq 288,00 con i criteri dettati dal D.P.R. 138/98.

Stima del canone

Per la valutazione del canone sono state consultate le principali banche dati a disposizione, tra le quali: l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), che per

Periodo 2° semestre 2024,

Zona di ubicazione: Semi-centrale ROSTA NUOVA, MIRABELLO, PAPPAGNOCCA, OSPIZIO;

Codice zona: C8;

Tipologia: Uffici;

Stato conservativo: normale;

riporta i seguenti valori orientativi di locazione, €/mq al mese: min. 4,0 - max 6,8, corrispondenti al valore min. di €/mq 48,00 annui e max di €/mq 82,00 annui.

Si è provveduto, inoltre, alla consultazione degli annunci immobiliari relativi ad uffici ubicati nella zona specifica, in condizioni manutentive "buono" o "ristrutturato", e sono stati reperiti valori di locazione corrispondenti ad un minimo di €/mq 7,4 ed un max di €/mq 11,3 su base mensile, corrispondenti al valore min. di €/mq 88,9 annui e max di €/mq 135,60 annui.

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei locali in esame, in particolar modo l'edificio di appartenenza ed il suo stato di conservazione, si valuta equo un canone annuo unitario potenziale di € 80,00 al mq. di superficie complessiva.

Pertanto, richiamata la superficie commerciale degli uffici oggetto della presente pari a mq 288, si stima equo un canone complessivo pari ad **€ 23.000,00 annui.**

Si precisa che le spese relative ai consumi di energia elettrica, teleriscaldamento, acqua potabile ed in generale tutti gli oneri accessori di conduzione, variabili in funzione dell'utilizzo futuro dei locali, poiché i locali sono dotati di impianti autonomi, restano escluse dalla presente valutazione.

Allegati:

- planimetria
- visura catastale

Il Funzionario Incaricato
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosì



CONCETTA TINELLI
15.10.2025 13:05:20
GMT+01:00

Visto:

Il Dirigente del Servizio

Arch. Andrea Illari



Andrea Illari
15.10.2025 16:32:06
GMT+02:00