



AREA SVILUPPO TERRITORIALE

Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio

Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia e.mail: patrimonioimmobiliare@comune.re.it

RELAZIONE

OGGETTO: stima dei canoni di concessione per locali di proprietà comunale, destinati al progetto “Botteghe di quartiere” del Servizio Politiche di Partecipazione.

Su richiesta del Dirigente del Servizio Strutture di Policy Politiche di Partecipazione, ricevuta con posta e.mail in data 06/12/2021, si eseguono le seguenti valutazioni riguardanti i canoni di concessione di alcuni beni immobili di proprietà comunale, in forma di beneficio economico.

Locali di via S. Pietro Martire n°2/E

Descrizione e stato patrimoniale

Trattasi di due locali ubicati al piano terra del Palazzo Frumentaria, precisamente in posizione nord-ovest d'angolo fra la via S. Pietro Martire e la via del Consorzio, che per molti anni furono assegnati in concessione a soggetti privati per attività di riparazione e deposito cicli.

Il locale principale ha accesso sulla via S. Pietro Martire al civico n°2/E ed è provvisto di due finestre protette da serramenti con sormontate griglie, il locale di servizio è comunicante ed accessibile autonomamente da via del Consorzio, risultando seminterrato rispetto al piano stradale e sprovvisto di finestre, tutte le pavimentazioni sono in cemento grezzo.

La superficie commerciale dei due locali è di mq. 25,00+55,00 per complessivi mq. 80,00.

Le caratteristiche attuali rendono tali spazi idonei soprattutto per deposito/magazzino, tuttavia il Servizio richiedente riferisce che è intenzione del Comune provvedere a sistemazione migliorativa interna, compresi gli impianti, prima di assegnarli in uso per nuove attività.

Ragione per cui si considera che gli stessi siano in futuro adeguatamente riscaldati e provvisti di impianto elettrico a norma di legge, pur rimanendo carenti per quanto riguarda l'altezza netta e altri requisiti, in misura diversa fra i due locali.

Dati catastali

Al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. risultano censiti sul Foglio 125 come porzione dei mappali 324/345/346/357/366 di categoria B/4, che da vecchio impianto rappresentano l'unità immobiliare complessiva unica per l'insieme dei Palazzi Civici.

Stima del canone

Premesse le considerazioni di cui sopra, si eseguirà la presente stima del canone con metodo sintetico-comparativo, tenendo conto delle caratteristiche oggettive dei locali che restringono il campo dei possibili usi futuri.

Per la conseguente valutazione, si riportano i prezzi medi per le locazioni immobiliari che sono presenti nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 1° semestre 2021, per la zona geografica d'appartenenza del Palazzo Frumentaria definita B2 Centrale – Centro storico fra via San Rocco, via Sessi, via Gabbi, via Toschi, via San Carlo, piazza Fontanesi, Corso Garibaldi, riferiti alla destinazione di laboratorio/deposito, la quale riporta i seguenti prezzi orientativi di locazione:

min. Euro 30,00/mq. e max. Euro 54,00/mq. su base annuale.

Trattando il caso in esame, si assumono i prezzi di Euro 50,00/mq per il locale accessibile da via S.Pietro Martire e di Euro 35,00/mq per il locale seminterrato su via del Consorzio;

ricordando le rispettive superfici, si stima come segue il potenziale canone di concessione:

Euro 50,00 x mq. 25,00 = Euro 1250,00

Euro 35,00 x mq. 55,00 = Euro 1925,00

per complessivi e arrotondati Euro 3.200,00 annui, al netto di imposte.

Locale di via Fontana n°21/A

Descrizione e stato patrimoniale

L'immobile è ubicato al piano terra del condominio di edilizia residenziale pubblica denominato "Catellani 2", edificato dal Comune negli anni '70, precisamente in via Fontana al civico n°21/A, composto da spazio per uso ufficio con annesso piccolo servizio igienico.

Il locale si sviluppa su unico piano, ha ingresso indipendente dal porticato condominiale ed è riscaldato a termosifone con valvole regolatrici, alimentato da impianto di teleriscaldamento a gestione centralizzata.

Sono inoltre presenti l'impianto elettrico con dispositivi di protezione e l'impianto idrico, oltre al predetto servizio igienico.

Le condizioni manutentive dei locali sono discrete, gli impianti sono segnalati funzionanti, il tinteggio interno potrebbe essere rinnovato, con oneri di consuetudine posti a carico del soggetto conduttore entrante.

Dati catastali

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 134 sub. 51 di categoria A/10, classe 1, vani 1,5 con superficie catastale mq. 34,00 e rendita catastale Euro 383,47.

Stima del canone

Per la stima del canone, si utilizzerà il metodo della comparazione diretta sulla base delle attuali quotazioni di mercato di immobili con tipologia simile, riportando le quotazioni desunte dall'Osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate.

Si riportano di seguito i prezzi medi orientativi per le locazioni immobiliari che sono presenti nell'Osservatorio OMI, nel periodo 1° semestre 2021, per la zona geografica d'appartenenza del condominio Catellani definita C2 Semicentrale - zona residenziale via Emilia all'Angelo, Orologio, Baragalla, Rivalta e Coviolo, riferiti alla destinazione per uffici e condizioni manutentive normali:

min. Euro 49,20/mq. e max. Euro 69,60/mq. su base annuale.

Per il caso in esame, si assume per il locale il prezzo unitario di Euro 60,00/mq, ricordata la superficie di mq. 34,00 si stima un potenziale canone di concessione arrotondato ad

Euro 2.000,00 annui, al netto di imposte.

Casetta ex Polveriera via Terrachini n°18

Descrizione e stato patrimoniale

Trattasi di una piccola costruzione isolata di proprietà del Comune, risalente all'impianto del plesso militare ex Polveriera di via Terrachini/via Olimpia, di cui costituiva la sede del corpo di guardia.

La casetta si sviluppa su un unico piano, dispone di porta d'ingresso sul lato nord e di finestre chiuse da serramenti sui restanti lati, dispone di un piccolo servizio igienico con lavabo e wc alla turca, di fornitura elettrica e fornitura idrica, assente l'impianto di riscaldamento.

Il Servizio richiedente riferisce che è intenzione dell'Amm.ne eseguire la sistemazione adeguata degli interni prima di assegnarla in uso, ragione per cui si considera che l'immobile sia poi provvisto di impianti a norma di legge.

Dati catastali

L'unità oggetto di stima è censita al Catasto Fabbricati sul Foglio 155 col mappale 142 sub.2 di categoria C/2, classe 5, con superficie catastale mq. 42,00 e rendita catastale Euro 125,81.

Stima del canone

Premesse le considerazioni di cui sopra, si eseguirà la presente stima del canone con metodo sintetico-comparativo, tenendo conto sia delle caratteristiche attuali che delle previste migliorie manutentive da parte del Comune. Si considera pure che la destinazione attuale è di magazzino/deposito, ma che la casetta avrebbe i requisiti per acquisire migliorie funzionali, previa realizzazione di apposito progetto edilizio.

Per la conseguente valutazione, si riprendono i prezzi per le locazioni immobiliari che sono presenti nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel periodo 1° semestre 2021, per la zona geografica d'appartenenza del plesso ex Polveriera, definita C4 Semicentrale - zona residenziale sud-est, Capovolo, San Maurizio, adottando un prezzo unitario di Euro 55,00/mq che è in parte inclusivo delle previste migliorie,

per cui si stima un canone di concessione arrotondato ad Euro 2.400,00 annui, al netto di imposte.

Reggio Emilia, lì 27/01/2022

Il Funzionario Tecnico
(Geom. Silvano Brandi)

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