



AREA RIGENERAZIONE URBANA E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Patrimonio e Logistica
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia

Reggio Emilia, 11 Novembre 2025

Oggetto: determinazione del probabile canone di locazione di un immobile di proprietà comunale posto in Via Turri n° 49

L'immobile in oggetto è costituito da una piastra di forma ottagonale, disposta su due piani (piano terra e piano interrato), che rappresenta l'appendice in direzione nord-est del Plesso condominiale "Reggio Est - 5°Lotto", collegata al corpo centrale_torre multipiano mediante porticato d'uso pubblico.

Il Complesso edilizio, che è ubicato nelle immediate vicinanze della zona ferroviaria, fu edificato alla fine degli anni '70, più precisamente con concessione edilizia P.G.n°14579 del 26/07/1976 e successive varianti.

L'agibilità risulta rilasciata dal Sindaco con certificato P.G. n°12007/79 del 5/07/1979.

La piastra aveva una destinazione tipica commerciale composta come segue:

- a) piano terra: n.3 ampi locali ad uso commerciale con annessi servizi igienici, oltre alla scala interna di collegamento allo scantinato, il tutto di superficie lorda mq. 425,00 con altezza utile di mt. 3,50/6,00;
- b) piano interrato: locali ad uso magazzino suddiviso attualmente in due distinte porzioni, centrale termica, centrale idrica, locale contatori, servizi igienici, il tutto di superficie lorda mq. 780,00 con altezza utile mt.3,00.

Dopo l'acquisto da parte dell'Ente, a seguito di ripetuti interventi edilizi con relative migliorie apportate dall'Amministrazione, tutti i locali del piano terra ed interrato (esclusi vani tecnici) sono ora resi agibili per attività di tipo sociale, ricreativo con funzioni di aggregazione per il quartiere zona ferroviaria e dintorni.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a., tamponamenti esterni in muratura, infissi in alluminio con ampie vetrate protette da saracinesche metalliche lungo tutto il perimetro della piastra, tetto a copertura piana.



AREA RIGENERAZIONE URBANA E INFRASTRUTTURE SOSTENIBILI
Servizio Patrimonio e Logistica
Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia

I locali in oggetto sono dotati d'impianto di riscaldamento/raffrescamento, impianto anti-incendio, impianto elettrico a norma, impianto idrico, impianto telefonico e connessioni varie.

L'immobile è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 137, col mappale 150,

- sub.127 di categ. C/1, classe 10, consistenza mq. 45

- sub.128 di categ. C/1, classe 10, consistenza mq. 595

Il quartiere è a prevalente destinazione residenziale, purtroppo caratterizzata negli ultimi anni da problemi e tensioni di ordine socio-ambientale, con relativo deprezzamento di valori immobiliari.

Ciò determina una generalizzata bassa potenzialità di reddito. Sostanzialmente si registra da diverso tempo un "appiattimento" al ribasso delle valutazioni immobiliari della zona in esame, di cui si deve tener conto pur riportando in sede di indagine i parametri canonici di riferimento (tipologia/destinazione, ubicazione, dotazione infrastrutturale, epoca di costruzione, stato manutentivo, qualità delle finiture, livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti, ecc.)

Sulla base di quanto esposto, tenuto conto delle attuali valutazioni OMI, di una precedente stima dell'anno 2015 e dei dati relativi all'andamento del mercato delle locazioni forniti dallo stesso Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che un probabile valore di locazione annua, a valori di mercato, dell'immobile come sopra descritto sia di **32.000€ (trentaduemila/00)**

Il Funzionario Incaricato
Geom. Luca Bertolini

Il Dirigente
Arch. Andrea Illari