

Reggio Emilia 04/12/2025

RELAZIONE

OGGETTO: stima del potenziale canone di locazione di due immobili ubicati a Rivalta, da assegnare al Servizio Cura dei Quartieri.

Premesse.

- Con richiesta pervenuta in data 06/06/2025, P. G. n. 147176, il Servizio Cura dei Quartieri, ha manifestato la necessità di acquisire in locazione un'autorimessa adatta al ricovero dei mezzi e delle attrezzature (principalmente mezzi a motore) utilizzati per la cura e manutenzione del verde pubblico nella frazione di Rivalta;
- A seguito di avviso pubblico finalizzato al ricevimento di manifestazioni di interesse, è stato individuato idoneo allo scopo l'immobile di proprietà privata ubicato in Via Elico De Pietri n. 1, al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale (Condominio "Tricolore"), per il quale si è provveduto a stipulare apposito contratto di locazione, registrato a RE in data 21/11/2025 al n. 012269 - serie 3T.
- Con richiesta pervenuta in data 07/11/2025 con P. G. n. 2025/263901, il Servizio Cura dei Quartieri ha chiesto l'assegnazione di un ulteriore locale, destinato a magazzino/deposito, di proprietà comunale, ubicato piano interrato del medesimo fabbricato di cui sopra, al fine di potervi riporre gli attrezzi e materiali utilizzati per le varie attività di cura del verde, di dimensione più piccola, in considerazione del fatto che nel garage di cui ai punti precedenti saranno custoditi i mezzi a motore.
- Visto che, al momento, detto locale risulta inutilizzato, e non ci sono previsioni imminenti di utilizzo, si ritiene di poter soddisfare la richiesta pervenuta.

Si procede pertanto al calcolo di un ipotetico canone di locazione dovuto per l'utilizzo dei due immobili richiesti in assegnazione come da planimetrie catastali allegate.

Descrizione degli immobili oggetto di assegnazione.

Entrambi gli immobili sono ubicati a Rivalta, in Via Elico De Pietri n. 1, al piano interrato di un fabbricato a destinazione mista residenziale/commerciale, denominato “Condominio Tricolore”.

1 - Autorimessa.

Il primo dei due immobili è rappresentato da un'autorimessa/deposito composto da due unità immobiliari, unite di fatto a formare un unico spazio, censite al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul foglio **234 mapp. 590 sub. 64 di cat. C/6 e sub. 91/parte di cat. C/2, per una superficie totale netta di mq. 31.**

E' dotato di un portone metallico, con apertura del tipo “a basculante”, della dimensione standard da garage; risulta tinteggiato all'interno, pavimentato e dotato di impianto elettrico. Le condizioni manutentive sono buone.

L'immobile è di proprietà privata, appositamente assunto in locazione dal Comune di RE come precisato in premessa.

2 - Magazzino.

Il secondo immobile consiste in un ampio magazzino/deposito, avente accesso dalla corsia dei garage, in prossimità dell'immobile “Autorimessa”.

Il locale, avente una **superficie di mq 43,00**, è indicato al catasto fabbricati come pertinenza di un'unità immobiliare principale censita al **foglio 234, mappale 590, sub 14**, della quale, quindi, rappresenta una **porzione**.

Il locale ha un'altezza di m. 2,50, si presenta in buone condizioni di manutenzione, pavimentato, tinteggiato e dotato di impianto elettrico; la porta d'ingresso è metallica del tipo standard da cantina; sono inoltre presenti n. 6 finestre con apertura a vasistas sul vano intercapedine tra il fabbricato ed il terreno circostante.

Valutazioni economiche.

Per quanto attiene agli aspetti patrimoniali, si rileva che le modalità di assegnazione in favore di soggetti terzi vanno 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 delle unità immobiliari in oggetto, l'ubicazione, la consistenza (così come determinata dalla visura e planimetria depositata in Catasto Fabbricati) calcolata con i criteri dettati dal D.P.R. 138/98.

Stima del canone di locazione degli immobili.

1 - Autorimessa.

Relativamente all'immobile n. 1 - Autorimessa, nell'ambito della trattativa per il contratto di locazione recentemente stipulato, è stato ritenuto congruo l'importo mensile di € 150,00, corrispondente ad un canone annuo di complessivi € 1.800,00.

2 - Magazzino

Per la valutazione del canone dell'immobile n. 2 - magazzino, sono state formulate le seguenti considerazioni. Per la sua destinazione d'uso, la sua condizione di "pertinenza" dell'unità immobiliare principale a destinazione uffici, la sua ubicazione al piano interrato raggiungibile dall'esterno e non direttamente dall'U.I. principale, nella fase di calcolo della rendita catastale ai sensi del D.P.R. 138/98, quello spazio viene classificato in categoria "C" come *"vano accessorio a servizio indiretto, non direttamente comunicante con i vani principali"*, e viene valutato pari al 25% dei locali di categoria A.

Allo stesso modo si possono valutare il suo valore ed il suo rendimento, pari al 25% del valore degli uffici nella zona di ubicazione.

Per la determinazione del canone, si è provveduto alla consultazione degli annunci immobiliari relativi ad immobili offerti in locazione, ricercando sia la tipologia "uffici", ed applicando agli importi reperiti il relativo coefficiente, sia la tipologia magazzino.

Con il medesimo doppio criterio di ricerca, sono state inoltre consultate le principali banche dati a disposizione, tra le quali: l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), e l'Osservatorio della Federazione Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP).

Dall'incrocio dei dati reperiti e calcolati, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del locale in esame, in particolar modo l'edificio di appartenenza ed il suo stato di conservazione, si valuta equo un canone annuo unitario potenziale di circa €/mq 27,00 - 28,00 al mq.

Pertanto, richiamata la superficie commerciale del magazzino oggetto della presente, pari a mq 43, si stima equo un canone annuo complessivo pari ad € 1.200,00.

Il Funzionario Incaricato
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosì

Visto:

Il Dirigente del Servizio

Arch. Andrea Illari