



Comune di Reggio Emilia

Servizio Patrimonio e Logistica

Reggio Emilia, 25/03/2026

Al Dirigente del
Servizio Cultura, Intercultura,
Giovani, Università
Dott. Nando Rinaldi
e p.c. Responsabile UOC
Dott.ssa Silvana Barbieri

Oggetto: Progetto CUBO - Uffici Via del Consorzio.

- Vista la vostra richiesta P.G. n. 2026/67658 pervenuta tramite procedura jEnte in data 17/03/2026 relativa alla quantificazione dell'ipotetico canone di concessione dei locali di proprietà comunale ubicati in Via del Consorzio 6/a-b-c-d;
- Vista la successiva richiesta inviata via mail in data 24/03/2026 relativa allo stato dell'immobile, con la quale vengono richiesti una lunga serie di dati tecnici di tipo: edilizio-urbanistico, di sicurezza, accessibilità e fruibilità, conformità impiantistica con invio delle relative certificazioni, entro la data del 25/03/2026;
- Visto il poco tempo a disposizione, si elencano sommariamente le risposte ai quesiti contenuti nelle due richieste, come segue.

INDIRIZZO: Via del Consorzio n. 6/a-b-c-d

DATI CATASTALI:

- foglio 125, mappale 340 sub 19 piano terra, categoria B4/ (uffici pubblici) superficie catastale mq 179
- foglio 125, mappale 340, sub 10 piano interrato, categ. C/2 (magazzino), superficie catastale mq 107

CANONE ANNUO DI CONCESSIONE DEI LOCALI:

considerato il loro stato di fatto attuale, € 12.000,00.

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI: I locali ubicati al piano terra sono destinati ad uffici pubblici, mentre l'open space ubicato al piano interrato è destinato a magazzino.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE: Ultimo intervento di ridefinizione degli ambienti con nuovo layout, circa 20 anni fa per uso uffici anagrafici.

L'unità al piano terra appare in condizioni mediamente discrete; la porzione interrata presenta criticità compatibili con la tipologia (umidità e limitata fruibilità). Si ritiene comunque necessario eseguire un sopralluogo idoneo a valutare aspetti strutturali relativi ad una porzione nella quale in passato era presente una scala di accesso verso l'esterno.

STATO E CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI (elettrico, termico, ecc.): La documentazione tecnica relativa alle certificazioni impiantistiche non risulta disponibile; si rende pertanto necessaria una verifica da parte di tecnico abilitato ai fini della valutazione della conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008. Non risulta, inoltre, disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto i locali non sono utilizzati come sede di uffici pubblici.

REQUISITI IGIENICO-SANITARI (rapporti aeroilluminanti): Il piano terra è presumibilmente conforme, ma non verificabile con certezza dalla documentazione disponibile; la porzione interrata non soddisfa i requisiti aeroilluminanti per permanenza continuativa. L'idoneità definitiva e l'accessibilità (secondo D.M. 236/1989) restano subordinate a verifiche puntuali.

SICUREZZA (antincendio, vie di esodo ecc): Non è possibile esprimere valutazione completa; si evidenzia la necessità di verifica delle vie di esodo e delle dotazioni antincendio per il piano terra. La porzione interrata, considerata la limitata fruizione, non risulta idonea ad uso ufficio ai fini della sicurezza.

ACCESSIBILITÀ: I locali principali del piano terra risultano pressoché accessibili (presenza di minimo dislivello all'ingresso), da verificare in relazione ai requisiti di cui al D.M. 236/1989; la porzione interrata invece non risulta attualmente idonea all'uso da parte di utenti con disabilità. Si evidenzia inoltre che i servizi igienici non risultano adeguati all'utilizzo da parte di persone con disabilità, e in generale presentano uno stato conservativo mediocre.

IDONEITÀ ALL'USO UFFICIO: l'idoneità può essere riferita al solo piano terra, subordinatamente alla verifica degli impianti e dei requisiti normativi; la porzione interrata è da considerarsi accessoria e non idonea ad uso ufficio continuativo e neppure come deposito in riferimento alla normativa antincendio.

CONCLUSIONI: Per una valutazione definitiva e dettagliata dell'immobile, in assenza della documentazione certificativa degli impianti e del piano della sicurezza, si ribadisce la necessità di un sopralluogo di verifica tecnica specialistica per i vari aspetti: strutturali ed impiantistici.

Il Funzionario Tecnico
Geom. Concetta Helga Tinelli Nifosi

Il Dirigente di Servizio
Arch. Andrea Illari